

На основу члана 96. Закона о планирању и изградњи («Сл. гласник РС» бр. 72/09 и 81/09) и члана 37. Статута Општине Рума («Сл. лист Општина Срема» број: 6/09) Скупштина Општине Рума на седници одржаној дана 23.04. 2010. године донела је

## **О Д Л У К У О ОТУЂЕЊУ И ДАВАЊУ У ЗАКУП ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА**

### **I ОПШТЕ ОДРЕДБЕ**

#### **Члан 1.**

Овом Одлуком уређује се поступак и начин отуђења и давања у закуп грађевинског земљишта у јавној својини (у даљем тексту: грађевинско земљиште), критеријуми за утврђивање цене грађевинског земљишта које се отуђује, односно закупнине грађевинског земљишта, закључивање уговора о отуђењу односно давању у закуп грађевинског земљишта, поништај решења о отуђењу грађевинског земљишта и престанак закупа грађевинског земљишта, за територију Општине Рума.

Општина Рума стара се о рационалном коришћењу грађевинског земљишта према намени земљишта одређеној планским документом, у складу са Законом о планирању и изградњи ( у даљем тексту: Закон).

#### **Члан 2.**

Отуђење и давање у закуп грађевинског земљишта ради изградње, може се вршити само ако је за предметно грађевинско земљиште донет плански документ на основу кога се може издати локацијска дозвола.

### **Члан 3.**

Послове обезбеђивања услова на уређивању ,употреби, унапређивању и заштити грађевинског земљишта на територији Општине Рума обавља Јавно предузеће за грађевинско земљиште и путеве Рума ( у даљем тексту: Јавно предузеће).

### **Члан 4.**

Постојеће и планиране површине јавне намене не могу се отуђити из јавне својине.

Површине јавне намене могу се давати у закуп на одређено време ради постављања мањих монтажних објеката привременог карактера.

### **Члан 5.**

Грађевинско земљиште се даје у закуп као неизграђено и уређено.

Изузетно од става 1. овог члана грађевинско земљиште се може давати у закуп као неизграђено земљиште које није уређено, под условом да лице коме се то грађевинско земљиште даје у закуп прихвати прописане услове за уређивање грађевинског земљишта садржане у јавном огласу и уговором преузме обавезу да о свом трошку изврши комунално опремање грађевинског земљишта.

## **II ПОСТУПАК ОТУЂЕЊА И ДАВАЊА У ЗАКУП ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА**

### **Члан 6.**

Грађевинско земљиште се отуђује или даје у закуп јавним надметањем или прикупљањем понуда јавним огласом.

Изузетно, грађевинско земљиште може се отуђити или дати у закуп непосредном погодбом у случајевима предвиђеним Законом.

#### **Члан 7.**

Одлуку о расписивању јавног огласа за јавно надметање, односно прикупљање понуда јавним огласом ради отуђења или давања у закуп грађевинског земљишта доноси Председник општине Рума, (у даљем тексту: Председник општине) на предлог Управног одбора Јавног предузећа.

#### **Члан 8.**

Јавни оглас из члана 7. ове Одлуке објављује се у средствима јавног информисања и путем интернета.

#### **Члан 9.**

Поступак јавног надметања и поступак прикупљања понуда јавним огласом спроводи Комисија за отуђење и давање у закуп грађевинског земљишта (у даљем тексту: Комисија) у складу са Законом и овом Одлуком.

Комисија има председника, заменика председника, два члана и њихове заменике.

Комисију именује Председник општине на период од четири године.

Комисија ради и одлучује у пуном саставу.

Стручне и административне послове за Комисију обавља Јавно предузеће.

О току поступка јавног надметања и прикупљања понуда јавним огласом води се записник.

#### **Члан 10.**

Решење о отуђењу односно давању у закуп грађевинског земљишта по спроведеном поступку у складу са овом Одлуком доноси Председник Општине.

Решење из става 1. овог члана доставља се свим учесницима у поступку јавног надметања односно прикупљања понуда и Општинском јавном правобранилаштву.

Против решења из става 1. овог члана може се покренути управни спор односно тужба пред надлежним судом, у року од 30 дана од дана достављања решења.

## **Члан 11.**

Уговор о отуђењу односно давању у закуп грађевинског земљишта закључује се између лица које прибавља грађевинско земљиште у својину, односно лица коме се грађевинско земљиште даје у закуп и Општине Рума, у року од 30 дана од дана правноснажности решења из члана 10. ове Одлуке.

Ако лице које је прибавило грађевинско земљиште у својину односно коме је грађевинско земљиште дато у закуп не присутпи закључењу уговора из става 1. овог члана Председник општине ће поништити решење из члана 10. став 1. ове Одлуке, на предлог Јавног предузећа.

Против решења из става 2. овог члана може се покренути управни спор пред надлежним судом у року од 30 дана од дана достављања решења.

### **1. Јавно надметање**

## **Члан 12.**

Јавни оглас, расписан ради отуђења, односно давања у закуп грађевинског земљишта јавним надметањем садржи:

1. податке из јавних књига за грађевинско земљиште које се отуђује односно даје у закуп,
2. податке из планске документације о грађевинском земљишту и објектима који се на њему могу градити,
3. податке о уређености грађевинског земљишта,
4. обавештење да се даје у закуп грађевинско земљиште које није уређено, као и да је лице коме се грађевинско земљиште даје у закуп обавезно да о свом трошку изврши одређене радове на уређивању тог грађевинског земљишта,
5. обавештење да ће накнаду за извршену промену намене пољопривредног земљишта у грађевинско земљиште платити лице које је прибавило грађевинско земљиште у својину, односно коме је грађевинско земљиште дато у закуп,
6. почетну цену грађевинског земљишта, односно почетни износ закупнине,
7. дужину трајања закупа и рок привођења грађевинског земљишта намени,

8. гарантни износ од 20% од почетне цене односно закупнине за учешће у поступку и рок за повраћај гарантног износа учесницима који не понуде најповољнију цену за отуђење грађевинског земљишта односно који не добију у закуп грађевинско земљиште,
9. обавештење до ког датума и до колико сати се могу подносити пријаве,
10. обавештење о документацији која се мора приложити приликом пријављивања на јавни оглас,
11. рок у коме је лице дужно да исплати цену односно закупнину,
12. обавештење да подносилац пријаве који је прибавио грађевинско земљиште у својину, односно коме је грађевинско земљиште дато у закуп не закључи уговор у складу са чланом 11. став 1. ове Одлуке губи право на повраћај гарантног износа,
13. место и време одржавања јавног надметања,
14. јавна средства информисања у којима ће оглас бити објављен.

Рок за подношење пријава за јавно надметање је 30 дана од дана јавног оглашавања.

### **Члан 13.**

Пријава за учешће на јавном надметању ( у даљем тексту: пријава) садржи:

1. за физичка лица: име и презиме, јединствени матични број грађана и адресу становања,
2. за предузетнике и правна лица: назив, односно пословно име, порески идентификациони број и седиште.

Уз пријаву се доставља:

1. доказ о уплаћеном гарантном износу,
2. уредно овлашћење за заступање,
3. фотокопија личне карте за физичка лица и
4. решење о упису у Регистар привредних субјеката или други одговарајући регистар.

Учесник у јавном надметању у пријави даје изјаву да прихвата све услове из јавног огласа.

#### **Члан 14.**

Пријава се доставља Комисији путем Јавног предузећа.

Ако се уз пријаву не достави потпуна и уредна документација из члана 13. ове Одлуке, Комисија обавештава подносиоца пријаве да је допуни пре почетка јавног надметања.

Ако подносилац пријаве из става 2. овог члана не отклони недостатке у складу са обавештењем Комисије, не може стећи статус учесника у јавном надметању.

До одржавања јавног надметања не могу се давати обавештења о подносиоцима пријава.

#### **Члан 15.**

Услови за спровођење поступка јавног надметања испуњени су кад јавном надметању приступи најмање један учесник у поступку, односно његов овлашћен заступник, и сматраће се успешим ако учесник прихвати најмање почетну цену.

#### **Члан 16.**

Поступак јавног надметања почиње тако што Комисија проверава ко је од подносиоца пријава односно њихових овлашћених заступника присутан, и ко има статус учесника у јавном надметању.

Комисија упознаје учеснике са поступком јавног надметања.

Председник Комисије објављује почетну цену односно почетни износ закупнине и позива учеснике у јавном надметању да дају своје понуде.

Председник Комисије пита учеснике јавног надметања да ли неко нуди већи износ од понуђеног, а поступак се понавља све док има учесника јавног надметања који нуди већи износ од последње понуде.

Председник Комисије пита три пута да ли неко од присутних учесника нуди већи износ од последње понуде и после трећег позива констатује који је највећи понуђени износ и име понуђача, и објављује да је јавно надметање за грађевинско земљиште завршено.

О раду Комисије води се записник.

## **Члан 17.**

По обављеном јавном надметању Комисија доставља записник из члана 16. ове Одлуке Управном одбору Јавног предузећа .

Управни одбор Јавног предузећа након разматрања записника о спроведеном поступку јавног надметања, утврђује предлог решења о отуђењу односно давању у закуп грађевинског земљишта и доставља га Председнику општине.

Уколико Управни одбор Јавног предузећа или Председник општине утврде неправилности у спровођењу поступка јавног надметања , Председник општине ће поништити одлуку о расписивању јавног огласа.

## **Члан 18.**

Решење о отуђењу односно о давању у закуп грађевинског земљишта доноси Председник општине на предлог Управног одбора Јавног предузећа.

Грађевинско земљиште из става 1. овог члана се отуђује односно даје у закуп учеснику у поступку јавног надметања или прикупљања понуда јавним огласом који је понудио највећу цену односно закупнину.

## **2. Прикупљање понуда јавним огласом**

### **Члан 19.**

Јавни Оглас о прикупљању понуда за отуђење односно давање у закуп грађевинског земљишта садржи податке из члана 12. ове Одлуке као и:

- рок за подношење понуда
- место и време отварања понуда

## **Члан 20.**

Понуда из члана 19.ове Одлуке садржи:

1. за физичка лица: име и презиме, јединствени матични број грађана и адресу становања,
2. за предузетнике и правна лица: назив, односно пословно име, порески идентификациони број и седиште.

Уз понуду се доставља:

1. доказ о уплаћеном гарантном износу,
2. уредно овлашћење за заступање,
3. фотокопија личне карте за физичка лица
4. решење о упису у Регистар привредних субјеката или други одговарајући регистар.
5. понуђену цену односно закупнину и фиксном динарском износу.

## **Члан 21.**

Понуда се доставља Комисији у затвореном омоту, са видљивом назнаком на коју грађевинску парцелу се односи.

Понуђена цена грађевинског земљишта, односно понуђени износ закупнине мора да буде у динарском износу који је исти или већи од почетног износа утврђеног одлуком о расписивању јавног огласа ради прикупљања понуда.

Неблаговремена или неуредна понуда се одбацује.

Неблаговремена понуда је понуда која је поднета по истеку рока за подношење понуда.

Неуредна понуда је:

- поднета у отвореном омоту или без видљиве ознаке за коју појединачну грађевинску парцелу се односи,
- која не садржи податке и уредна документа из члана 20. ове Одлуке,



- у којој понуђена цена грађевинског земљишта, односно понуђени износ закупнине није у складу са ставом 2. овог члана.

#### **Члан 22.**

Председник Комисије јавно отвара понуде по редоследу приспећа, утврђује ко је поднео понуду и ко је од подносилаца односно овлашћених заступника присутан, и да ли је понуда благовремена и уредна.

О раду Комисије води се записник.

#### **Члан 23.**

Поступак прикупљања понуда јавним огласом сматра се успешним ако су приспеле најмање две благовремене и уредне понуде.

У случају да се не испуне услови из става 1. овог члана поступак ће се поновити у року од 15. дана, а поступак се сматра успешним ако је приспела бар једна благовремена и уредна понуда.

#### **Члан 24.**

Уколико се на оглас пријави два или више учесника који су понудили исти износ цене односно закупнине грађевинског земљишта, предност има учесник у поступку чија је пријава раније приспела.

#### **Члан 25.**

По обављеном поступку отварања понуда Комисија доставља записник из члана 22. став 2. ове Одлуке Управном одбору Јавног предузећа.

Управни одбор Јавног предузећа након разматрања записника о спроведеном поступку отварања понуда, утврђује предлог решења о отуђењу односно давању у закуп грађевинског земљишта и доставља га Председнику општине.

Уколико Управни одбор Јавног предузећа или Председник општине утврде неправилности у спровођењу поступка прикупљања понуда јавним огласом, Председник општине ће поништити одлуку о расписивању јавног огласа.

### **3. Непосредна погодба**

#### **Члан 26.**

Грађевинско земљиште може се отуђити односно дати у закуп непосредном погодбом, у случају:

1. изградње објеката за потребе обављања послова из надлежности државних органа и организација, органа јединица територијалне аутономије и локалне самоуправе, као и других објеката у јавној својини;
2. прибављања грађевинске дозволе, власнику бесправно саграђеног објекта, који је захтев поднео у роковима прописаним Законом, ако је изградња тог објекта у складу са условима предвиђеним Законом;
3. исправке граница суседних катастарских парцела;
4. формирања грађевинске парцеле у складу са чланом 102. Закона;
5. отуђења односно давања у закуп у складу са чланом 96. став 6. Закона; и
6. споразумног давања земљишта ранијем власнику непокретности која је била предмет експропријације, у складу са прописима о експропријацији.

#### **Члан 27.**

Поступак непосредне погодбе спроводи Јавно предузеће по захтеву заинтересованог лица.

Управни одбор Јавног предузећа прдлаже доношење решења о отуђењу односно давању у закуп грађевинског земљишта непосредном погодбом.

На предлог Управног одбора Јавног предузећа, Председник општине доноси решење о отуђењу или давању у закуп грађевинског земљишта непосредном погодбом.

Поступак отуђења односно давања у закуп грађевинског земљишта из члана 26. став 1. тачка 5. спроводиће се у складу са Уредбом о условима и начину под којима локална самоуправа може да отуђи или да у закуп грађевинско земљиште по цени, мањој од тржишне цене, односно закупнине или без накнаде ( «Сл. гласник РС» бр. 13/2010).

#### **4.Решење и уговор о отуђењу односно давању у закуп грађевинског земљишта**

##### **Члан 28.**

Решење о отуђењу односно о давању у закуп грађевинског земљишта доноси Председник општине.

Решење из става 1. овог члана доставља се свим учесницима у поступку јавног надметања или прикупљања понуда јавним огласом и Општинском јавном правобраниоцу, и садржи нарочито:

1. податке о лицу коме се грађевинско земљиште отуђује односно даје у закуп,
2. опис и ближе податке о грађевинском земљишту,
3. податке о објекту који треба да се гради,
4. износ цене отуђења односно закупнине грађевинског земљишта,
5. рок трајања закупа,
6. рок привођења грађевинског земљишта намени уколико се даје у закуп,
7. обавезу закључивања уговора о отуђењу, односно давању у закуп грађевинског земљишта у року од 30 дана од дана правноснажности решења, којим ће се регулисати међусобна права и обавезе,
8. правну поуку учеснику јавног надметања да против решења може пред надлежним судом покренути управни спор у року од 30 дана од дана достављања решења, као и Општинском јавном правобраниоцу да у истом року може поднети тужбу надлежном суду.

##### **Члан 29.**

По правноснажности решења о отуђењу односно давању у закуп грађевинског земљишта са лицем коме се земљиште отуђује односно даје у закуп Општина Рума закључује уговор о отуђењу односно давању у закуп грађевинског земљишта у року од тридесет дана од дана правноснажности решења из члана 28. ове Одлуке.

Уговор из става 1. овог члана садржи нарочито:

- податке о грађевинској парцели,
- податке о објекту који се гради ,
- податке о цени, односно висини закупнине и начину плаћања,
- рок трајања закупа,
- обавеза плаћања накнаде за уређивање грађевинског земљишта,

у складу са посебном Одлуком ,  
-посебне услове за уређивање грађевинског земљишта уколико се  
у закуп даје неуређеног грађевинско земљиште,  
-податке о року у коме земљиште мора да се привреде намени (код закупа земљишта),  
-права и обавезе у случају неизвршења уговорних обавеза,  
-начин решавања спорова,  
-поступак и услови измене уговора,  
-друге одредбе у складу са важећим прописима.

### **Члан 30.**

Лице коме се грађевинско земљиште отуђује односно даје у закуп у складу са овом Одлуком дужно је да плати укупну цену односно закупнину у року од осам дана од дана закључења уговора о отуђењу односно давању у закуп грађевинског земљишта.

## **III ЦЕНА ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА И ЗАКУПНИНА**

### **Члан 31.**

Цену грађевинског земљишта, односно закупнину плаћа лице које је прибавило грађевинско земљиште у својину или коме је грађевинско земљиште дато у закуп у поступку утврђеном овом Одлуком.

Почетна цена за отуђење грађевинског земљишта јавним надметањем , односно прикупљањем понуда јавним огласом утврђује се у висини тржишне вредности појединачне грађевинске парцеле.

Тржишну вредност грађевинског земљишта из става 2. овог члана утврђује организација овлашћена за процену непокретности.

Одлуку о избору организације која ће вршити процену грађевинског земљишта доноси Општинско веће.

Цена за отуђење грађевинског земљишта путем непосредне погодбе утврђује се на начин утврђен ставом 3. овог члана, осим у случају из члана 26. став 1. тачка 5. ове Одлуке.

### **Члан 32.**

Почетни износ закупнине грађевинског земљишта утврђује се у висини 2% вредности почетне цене за отуђење грађевинског земљишта за сваку годину трајања закупа.

### **Члан 33.**

Грађевинско земљиште се може отуђити или дати у закуп по цени односно закупнини која је мања од тржишне цене или закупнине утврђене чланом 31. и 32. ове Одлуке, или без накнаде, у складу са Уредбом о условима и начину под којима локална самоуправа може да отуђи или да у закуп грађевинско земљиште по цени, мањој од тржишне цене, односно закупнине или без накнаде («Сл. гласник РС» бр. 13/2010).

## **IV ПОНИШТАЈ РЕШЕЊА О ОТУЂЕЊУ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА И ПРЕСТАНАК ЗАКУПА ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА**

### **Члан 34.**

Уколико лице коме се грађевинско земљиште отуђује односно даје у закуп, у року из члана 29. ове Одлуке, не закључи уговор о отуђењу односно давању у закуп грађевинског земљишта, Председник општине, на предлог Јавног предузећа доноси решење којим ће поништити решење о отуђењу односно давању у закуп грађевинског земљишта.

Решење из става 1. овог члана се доставља лицу на које се односи.

Против решења из става 1. овог члана може се покренути управни спор у року од 30 дана од дана достављања решења.

У случају из става 1. овог члана не врши се повраћај средстава која су дата на име гарантног износа за учешће у поступку отуђења грађевинског земљишта.

Ако лице које је прибавило грађевинско земљиште у својину не изврши своју уговорену обавезу плаћања утврђене цене грађевинског земљишта, уговор о отуђењу се једнострано раскида и Јавно предузеће покреће поступак за поништај решења из члана 28. ове Одлуке.

Решење о поништају решења о отуђењу грађевинског земљишта доноси Председник општине на предлог Јавног предузећа.

Против решења из става 2. овог члана може се покренути управни спор у року од 30 дана од дана достављања решења.

У случају из става 5. овог члана не врши се повраћај средстава која су дата на име гарантног износа за учешће у поступку отуђења грађевинског земљишта.

### **Члан 35.**

Закуп грађевинског земљишта престаје истеком уговореног рока.

Закуп грађевинског земљишта престаје пре уговореног рока ако закупац:

- у уговореном року не плати закупнину,
- не плати накнаду за уређивање грађевинског земљишта,
- користи грађевинско земљиште противно намени за које му је дато,
- у року од три године од дана закључења уговора о давању у закуп грађевинског земљишта не приведе намени или не изврши знатније радове за које је грађевинско земљиште дато ,
- поднесе захтев за раскид уговора.

Решење о престанку закупа из става 2. овог члана доноси Председник општине на предлог Јавног предузећа.

Против решења из става 2. овог члана може се покренути управни спор, у року од 30 дана од дана достављања овог решења.

### **Члан 36.**

Ако закуп престане на основу члана 35. став 2. алинеја 2.3.4. и 5. ове Одлуке закупац има право на повраћај уплаћеног износа закупнине , умањеног за трошкове

поступка давања у закуп грађевинског земљишта, на основу одлуке Управног одбора Јавног предузећа.

Управни одбор Јавног предузећа утврђује износ средстава који се враћа у складу са ставом 1. овог члана.

О повраћају средстава из става 1. овог члана закључује се посебан уговор након доношења решења из члана 35. став 3. ове Одлуке.

У случају престанка закупа из става 1. овог члана не врши се повраћај средстава која су дата на име гарантног износа за учешће у поступку давања у закуп грађевинског земљишта.

### **Члан 37.**

Ако се промени власник објекта који је изграђен на грађевинском земљишту које се користи по основу уговора о закупу, Јавно предузеће ће на захтев новог власника изменити уговор о закупу, тако што ће на место дотадашњег закупца ступити нови власник објекта.

Уз захтев за измену уговора о закупу подносилац захтева доставља уговор о куповини објекта, или објекта у изградњи, или други правни основ којим се стиче право својине на објекту, или објекту у изградњи, оверен у суду и са потврдом пореске управе о измирењу пореза или ослобађању пореске обавезе, односно правоснажно решење о наслеђивању.

## **V ДАВАЊЕ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА ЈАВНЕ НАМЕНЕ У ЗАКУП**

### **Члан 38.**

На грађевинском земљишту јавне намене могу се постављати мањи монтажни објекти привременог карактера у складу са Планом постављања мањих монтажних објеката.

Грађевинско земљиште из става 1. овог члана даје се у закуп најдуже пет година од дана издавања одобрења за постављање мањег монтажног објекта привременог карактера.

#### **Члан 39.**

Грађевинско земљиште из члана 38. ове Одлуке даје се у закуп у поступку јавног надметања или прикупљања понуда јавним огласом на начин и по поступку утврђеним за отуђење односно давање у закуп грађевинског земљишта.

Почетну месечну закупнину грађевинског земљишта утврђује Управни одбор Јавног предузећа.

#### **Члан 40.**

На основу решења Председника општине о давању грађевинског земљишта ради постављања мањих монтажних објеката привременог карактера, закључује се уговор о закупу са Јавним предузећем.

Након истека рока из члана 38. став 2. ове Одлуке грађевинско земљиште се може поново дати у закуп по поступку предвиђеном овом Одлуком.

### **VI ПРЕЛАЗНЕ И ЗАВРШНЕ ОДРЕДБЕ**

#### **Члан 41.**

Ступањем на снагу ове Одлуке престаје да важи Одлука о грађевинском земљишту («Сл. лист Општина Срема» број: 20/03, 29/04, 16/05, 28/06) и члан 2. Одлуке о критеријумима за утврђивање закупнине и накнаде за уређивање грађевинског земљишта («Сл. лист општина Срема» бр. 23/03, 12/05 и 9/06).



**Члан 42.**

Ова Одлука ступа на снагу осмог дана од дана објављивања у «Службеном листу општина Срема».

**СКУПШТИНА ОПШТИНЕ РУМА**

**Број:06-44-1/2010-III**  
**Дана:23.04. 2010. године**

**ПРЕДСЕДНИК СКУПШТИНЕ**

**Ненад Боровић**