

POKRAJINSKA UREDBA

O GRAĐEVINSKOM ZEMLJIŠTU U JAVNOJ SVOJINI AUTONOMNE POKRAJINE VOJVODINE

("Sl. list AP Vojvodine", br. 45/2015 i 13/2016)

I OSNOVNE ODREDBE

1. Predmet uređivanja

Član 1

Ovom pokrajinskom uredbom uređuju se uslovi, način i postupak raspolaganja građevinskim zemljištem u javnoj svojini Autonomne pokrajine Vojvodine (u daljem tekstu: pokrajina), donošenja programa otuđenja građevinskog zemljišta u javnoj svojini pokrajine, stavljanja van snage akta o raspolaganju građevinskim zemljištem i drugih akata koja se donose na osnovu ove pokrajinske uredbe, izmena i raskida pravnih poslova koji se zaključuju na osnovu donetih akata, davanja saglasnosti za legalizaciju bespravno izgrađenih objekata, izgradnju, odnosno postavljanje objekata na građevinskom zemljištu u javnoj svojini pokrajine i drugih potrebnih saglasnosti.

2. Pojam građevinskog zemljišta

Član 2

Građevinsko zemljište jeste zemljište koje je zakonom ili planskim dokumentom određeno za izgradnju i korišćenje objekata, kao i zemljište na kojem su izgrađeni objekti u skladu sa zakonom.

3. Korišćenje građevinskog zemljišta

Član 3

Građevinsko zemljište koristi se prema nameni određenoj planskim dokumentom, tako da se obezbeđuje njegovo racionalno korišćenje, u skladu sa zakonom.

4. Uređivanje građevinskog zemljišta

Član 4

Uređivanje građevinskog zemljišta obuhvata njegovo pripremanje i opremanje.

Pripremanje zemljišta obuhvata istražne radove, izradu geodetskih, geoloških i drugih podloga, izradu planske i tehničke dokumentacije, programa za uređivanje zemljišta, raseljavanje, uklanjanje objekata, saniranje terena i druge radove.

Opremanje zemljišta obuhvata izgradnju objekata komunalne infrastrukture i izgradnju i uređenje površina javne namene.

Radi obezbeđivanja uslova za uređivanje, upotrebu, unapređivanje i zaštitu građevinskog zemljišta u javnoj svojini pokrajine (u daljem tekstu: građevinsko zemljište), pokrajina može da osnuje privredno društvo, javno preduzeće, odnosno drugu organizaciju ili da obavljanje ovih poslova obezbedi na drugi način, u skladu sa zakonom.

II GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE U JAVNOJ SVOJINI POKRAJINE

1. Nadležnost i nadležni organi

Član 5

Građevinskim zemljištem raspolaže pokrajina, u skladu sa zakonom koji uređuje oblast planiranja i izgradnje i u skladu sa ovom pokrajinskom uredbom.

Raspolaganjem građevinskim zemljištem, u smislu ove pokrajinske uredbe, smatra se:

1. otuđenje;
2. davanje u zakup;
3. međusobno raspolaganje vlasnika građevinskog zemljišta u javnoj svojini;
4. ulaganje u kapital;
5. ustanovljavanje prava stvarne službenosti;
6. zasnivanje hipoteke.

Pod otuđenjem građevinskog zemljišta smatra se i razmena.

Član 6

Pokrajinska vlada donosi akt o raspolaganju građevinskim zemljištem, kao i sva druga akta koja se donose na osnovu ove pokrajinske uredbe, ako ovom pokrajinskom uredbom nije drugačije određeno.

Izuzetno, o otuđenju ili davanju u zakup građevinskog zemljišta ispod tržišne cene, odnosno zakupnine ili bez naknade u slučajevima utvrđenim zakonom i uredbom Vlade Republike Srbije, odlučuje organ određen u skladu sa zakonom i uredbom Vlade Republike Srbije (u daljem tekstu: Vlada).

Ispunjenost uslova za pripremu predloga i donošenje akata iz stava 1. ovog člana, kao i opravdanost i celishodnost njihovog donošenja ceni komisija za građevinsko zemljište, koju obrazuje Pokrajinska vlada (u daljem tekstu: Komisija).

Komisija ima predsednika i tri člana; oni se imenuju iz reda izabranih ili postavljenih lica u organima pokrajinske uprave.

Komisija ima sekretara koji se imenuje iz reda zaposlenih u Upravi za imovinu Autonomne pokrajine Vojvodine (u daljem tekstu: Uprava).

Stručne i administrativne poslove za potrebe Komisije obavlja Uprava.

O pitanjima iz stava 3. ovog člana, Komisija donosi zaključak koji mora biti obrazložen.

Zapisnik o radu Komisije i zaključke iz stava 7. ovog člana potpisuje predsednik Komisije.

Predloge akata iz stava 1. ovog člana za Pokrajinsku vladu priprema Uprava, u skladu sa zaključcima Komisije.

Član 7

Ugovore o raspolaganju građevinskim zemljištem i sve druge pravne poslove koji se zaključuju na osnovu akta iz člana 6. stav 1. ove pokrajinske uredbe, zaključuje direktor Uprave, odnosno drugo lice - po ovlašćenju Pokrajinske vlade.

Pravni poslovi iz stava 1. ovog člana overavaju se kod nadležnog organa, u skladu sa zakonima kojima je uređen promet nepokretnosti, javnobeležnička delatnost i vanparnični postupak, a troškove overe, druge troškove i poreske obaveze snosi lice s kojim pokrajina zaključuje pravni posao.

U slučajevima iz poglavlja XI ove pokrajinske uredbe ne zaključuje se pravni posao.

Član 8

Pravni poslovi iz člana 7. stav 1. ove pokrajinske uredbe zaključuju se nakon pribavljenog mišljenja Pravobranilaštva Autonomne pokrajine Vojvodine (u daljem tekstu: Pravobranilaštvo).

Negativno mišljenje Pravobranilaštva ne sprečava zaključenje pravnog posla, ali se takav ugovor može pobijati u skladu s pozitivnim zakonskim propisima.

2. Tržišna vrednost građevinskog zemljišta

Član 9

Građevinsko zemljište se otuđuje i daje u zakup po tržišnim uslovima, u skladu sa zakonom, uredbom Vlade i ovom pokrajinskom uredbom.

Izuzetno, građevinsko zemljište može se otuđiti ili dati u zakup po ceni ili zakupnini koja je niža od tržišne vrednosti, odnosno otuđiti ili dati u zakup bez naknade, u slučajevima propisanim zakonom i uredbom Vlade.

Tržišnu vrednost građevinskog zemljišta koje se otuđuje utvrđuje nadležni poreski organ ili drugi nadležni organ.

Tržišna vrednost utvrđuje se po kvadratnom metru građevinskog zemljišta.

Tržišna vrednost utvrđena na način iz st. 3. i 4. ovog člana važi šest meseci.

III OTUĐENJE GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA

Član 10

Otuđenje neizgrađenog građevinskog zemljišta sprovodi se javnim oglašavanjem, u postupku javnog nadmetanja ili prikupljanja pismenih ponuda.

Građevinsko zemljište otuđuje se neposrednom pogodbom u slučajevima propisanim zakonom i ovom pokrajinskom uredbom.

1. Postupci otuđenja građevinskog zemljišta

1.1. Otuđenje građevinskog zemljišta javnim nadmetanjem i prikupljanjem pismenih ponuda

Član 11

Neizgrađeno građevinsko zemljište može se otuđiti radi izgradnje, u skladu s planskim dokumentom na osnovu kojeg se izdaju lokacijski uslovi, odnosno građevinska dozvola.

Postojeće i planirane površine javne namene ne mogu se otuđiti iz javne svojine.

Početna cena je tržišna vrednost građevinskog zemljišta koje se otuđuje.

Građevinsko zemljište u javnoj svojini otuđuje se licu koje ponudi najveći iznos za to zemljište.

Izuzetno od stava 4. ovog člana, građevinsko zemljište može se otuđiti po ceni koja je manja od tržišne cene, ili se može otuđiti bez naknade, kada je reč o:

1. ispunjavanju ugovornih obaveza nastalih do dana stupanja na snagu zakona koji uređuje oblast planiranja i izgradnje, po osnovu ugovora u kome je Republika Srbija jedna od ugovornih strana;
2. realizaciji projekata za izgradnju objekata od značaja za Republiku Srbiju, čijom realizacijom se povećava broj zaposlenih u privredi i srazmerno uvećavaju javni prihodi;
3. međusobnom raspolaganju između vlasnika građevinskog zemljišta u javnoj svojini.

Član 12

Zainteresovano pravno ili fizičko lice, podnosi Upravi inicijativu za pokretanje postupka otuđenja građevinskog zemljišta javnim oglašavanjem.

Član 13

Pokrajinska vlada donosi akt kojim se pokreće postupak otuđenja građevinskog zemljišta, javnim oglašavanjem.

Akt iz stava 1. ovog člana mora da sadrži opis i detaljne podatke o građevinskom zemljištu koje se otuđuje, vrstu, odnosno namenu objekta čija je izgradnja dozvoljena važećim

planskim dokumentom, način otuđenja javnim oglašavanjem (javno nadmetanje ili prikupljanje ponuda), početnu cenu i iznos depozita za učešće u postupku.

Član 14

Javni oglas za otuđenje građevinskog zemljišta priprema Uprava, a objavljuje Pokrajinska vlada.

Javni oglas objavljuje se u dnevnom listu koji se distribuira na celoj teritoriji Republike Srbije i na internet stranici Uprave.

Javni oglas o javnom nadmetanju, odnosno prikupljanju ponuda za otuđenje građevinskog zemljišta sadrži naročito:

1. podatke o građevinskom zemljištu koje se otuđuje (katastarska parcela, katastarska opština, površina, adresa, a ako je potrebno - i drugi detaljniji podaci);
2. vrstu, odnosno namenu objekta čija je izgradnja dozvoljena važećim planskim dokumentom;
3. stepen komunalne opremljenosti i posebne uslove za uređenje ako se otuđuje neuređeno građevinsko zemljište;
4. obavezu lica kome se otuđuje građevinsko zemljište da s nadležnim drugim pravnim licima ugovori i plati troškove za infrastrukturu: električnu energiju, toplifikaciju, gasifikaciju i drugo;
5. kriterijum za izbor najpovoljnijeg ponuđača;
6. početnu cenu za otuđenje, rok plaćanja i posledice propuštanja;
7. rok zaključenja ugovora o otuđenju i posledice propuštanja;
8. rok privođenja građevinskog zemljišta nameni;
9. obavezu podnosioca prijave da radi učestvovanja u postupku javnog nadmetanja, odnosno prikupljanja ponuda, uplati depozit na depozitni račun u okviru budžeta pokrajine ili položi depozitnu bankarsku garanciju, visinu depozita i rok uplate, odnosno polaganja garancije, kao i posledice u slučaju odustanka, odnosno stavljanja akta o otuđenju van snage;
10. rok za povraćaj depozita učesnicima koji nisu uspeli na javnom nadmetanju, odnosno u postupku prikupljanja pismenih ponuda;
11. obavezan sadržaj prijave, odnosno ponude i isprave koje je potrebno dostaviti uz prijavu, odnosno ponudu;
12. rok za podnošenje prijave, odnosno ponuda;
13. adresu za dostavljanje prijave, odnosno ponude;
14. mesto i vreme održavanja javnog nadmetanja, odnosno otvaranja ponuda;

15. odredbu da podnosioci neblagovremene i nepotpune prijave neće moći da učestvuju u postupku javnog nadmetanja, odnosno da će neblagovremene i nepotpune ponude biti odbačene;

16. napomenu da će ugovor o otuđenju biti objavljen na internet prezentaciji Uprave.

Član 15

Radi učestvovanja u postupku javnog nadmetanja, odnosno u postupku prikupljanja ponuda, podnosilac prijave, odnosno ponude mora uplatiti depozit na depozitni račun u okviru budžeta pokrajine ili položiti neopozivu licitacionu bankarsku garanciju, bez "prigovora" i naplativu "na prvi poziv" s rokom važenja do 180 dana od dana davanja prijave, odnosno ponude (u daljem tekstu: depozitna bankarska garancija), s tim što visina depozita ne može biti manja od 10%, niti veća od 50% početnog iznosa.

Član 16

Rok za podnošenje prijava, odnosno ponuda ne može biti kraći od 30 dana od dana javnog oglašavanja.

Prijave, odnosno ponude dostavljaju se Upravi.

Postupak javnog nadmetanja, odnosno otvaranja pismenih ponuda, sprovodi komisija koju obrazuje Pokrajinska vlada (u daljem tekstu: Komisija za otuđenje).

Stručne i administrativne poslove za potrebe Komisije za otuđenje obavlja Uprava.

Član 17

Prijava za učestvovanje u postupku javnog nadmetanja (u daljem tekstu: prijava), odnosno ponuda za učestvovanje u postupku prikupljanja ponuda javnim oglasom (u daljem tekstu: ponuda) dostavlja se u zatvorenoj koverti, s vidljivom naznakom na koje građevinsko zemljište se odnosi prijava, odnosno ponuda i ko je podnosilac.

Prijava, odnosno ponuda pravnog lica mora da sadrži naziv, sedište i matični broj, ime i prezime lica ovlašćenog za zastupanje, mora da ima potpis ovlašćenog lica i mora biti overena pečatom. Uz prijavu, odnosno ponudu pravnog lica, prilaže se izvod iz registra privrednih subjekata nadležnog organa i potvrda o poreskom identifikacionom broju.

Prijava, odnosno ponuda fizičkog lica mora da sadrži ime, prezime, adresu, broj lične karte i jedinstven matični broj građana i mora biti potpisana.

Prijava, odnosno ponuda preduzetnika mora da sadrži poslovno ime i sedište, mora da ima potpis ovlašćenog lica i mora biti overena pečatom. Uz prijavu, odnosno ponudu preduzetnika, prilaže se izvod iz registra nadležnog organa i potvrda o poreskom identifikacionom broju.

Uz prijavu, odnosno ponudu podnosi se dokaz o uplati depozita, odnosno depozitna bankarska garancija.

Uz prijavu, odnosno ponudu mora da se dostavi izjava podnosioca prijave, odnosno ponuđača da prihvata sve uslove iz javnog oglasa.

Ponuda mora da sadrži ponuđenu cenu koja treba da bude ista ili veća od početnog iznosa utvrđenog oglasom.

U slučaju da podnosioca prijave, odnosno ponude zastupa punomoćnik, punomoćje za zastupanje mora biti specijalno i overeno od strane nadležnog organa.

Prijava, odnosno ponuda je nepotpuna ako ne sadrži sve što je propisano, ako nisu priložene sve isprave predviđene ovim članom, odnosno ako ne sadrži sve podatke predviđene javnim oglasom.

Član 18

Prijavu, odnosno ponudu ne mogu podneti ni predsednik, niti bilo koji član Komisije za otuđenje.

Član 19

Postupak javnog nadmetanja, odnosno otvaranja ponuda jeste javan.

Postupak javnog nadmetanja, odnosno otvaranja ponuda sprovede se ako sednici Komisije za otuđenje prisustvuju predsednik i svi članovi ove komisije.

Član 20

Predsednik Komisije za otuđenje otvara sednicu ove komisije, saopštava podatke o građevinskom zemljištu koje se otuđuje i početnu cenu.

Predsednik Komisije za otuđenje zaključuje koliko je prijava, odnosno ponuda primljeno i po redosledu prispeća javno otvara i čita ceo tekst prijave, odnosno ponude.

Predsednik Komisije za otuđenje konstatuje koje isprave su dostavljene uz prijavu, odnosno ponudu.

Komisija za otuđenje utvrđuje ko su podnosioci prijave, odnosno ponude, ko od prisutnih podnosilaca prijave, odnosno ponuda ima ovlašćenje da učestvuje u postupku javnog nadmetanja, odnosno prisustvuje postupku otvaranja ponuda i koje su prijave, odnosno ponude neblagovremene, odnosno nepotpune.

Predsednik Komisije za otuđenje konstatuje da podnosilac neblagovremene ili nepotpune prijave, odnosno lice koje nema uredno ovlašćenje podnosioca blagovremene i potpune prijave, ne može učestvovati u postupku javnog nadmetanja.

Predsednik Komisije za otuđenje konstatuje da se neblagovremene ili nepotpune ponude odbacuju.

Komisija za otuđenje utvrđuje koji ponuđač je ponudio najviši iznos.

Predsednik Komisije za otuđenje objavljuje početak javnog nadmetanja i poziva učesnike da daju svoje ponude.

Učesnik javnog nadmetanja dužan je da jasno i glasno kaže cenu koju nudi.

Predsednik Komisije za otuđenje pita tri puta da li neko daje više od najvišeg prethodno ponuđenog iznosa i posle trećeg poziva konstatuje koji je najviši ponuđeni iznos i ime ponuđača.

Učesnik koji je ponudio najviši iznos potpisuje izjavu s naznakom visine iznosa.

Predsednik Komisije za otuđenje objavljuje kada je javno nadmetanje završeno. Zapisnik, sa odgovarajućim predlogom, Komisija za otuđenje dostavlja Upravi u roku od osam dana od dana održanog javnog nadmetanja.

Svi prisutni podnosioci prijava, odnosno ponuda imaju pravo uvida u podnete prijave, odnosno ponude.

Član 21

Ukoliko podnosilac blagovremene i potpune prijave ne pristupi javnom nadmetanju, smatraće se da je odustao od prijave.

Uslovi za sprovođenje postupka javnog nadmetanja ispunjeni su i kada se prijavi samo jedan učesnik.

Uslovi za sprovođenje postupka prikupljanja ponuda javnim oglasom ispunjeni su i ukoliko se na javni oglas prijavi samo jedan učesnik. U tom slučaju, građevinsko zemljište se otuđuje pod uslovom da je učesnik ponudio najmanje početni iznos.

Ukoliko javno nadmetanje, odnosno postupak prikupljanja ponuda javnim oglasom ne uspe, postupak oglašavanja može se ponoviti po isteku roka od najmanje 15 dana od dana neuspelog javnog nadmetanja, odnosno otvaranja ponuda, o čemu Pokrajinska vlada donosi akt.

Ukoliko se na javni oglas o prikupljanju ponuda prijave dva ili više učesnika i ponude jednake iznose, Komisija za otuđenje zatražiće da u novom roku, od tri dana, ponuđači dostave drugu ponudu cene koja mora biti veća od prethodne.

Član 22

Ukoliko učesnik javnog nadmetanja koji je ponudio najvišu cenu odustane pošto predsednik Komisije za otuđenje objavi da je javno nadmetanje završeno, a pre donošenja akta o otuđenju građevinskog zemljišta, postupak javnog oglašavanja se ponavlja.

Ukoliko učesnik prikupljanja ponuda koji je ponudio najvišu cenu odustane pošto je Komisija za otuđenje utvrdila koji ponuđač je ponudio najvišu cenu, a pre donošenja akta o otuđenju građevinskog zemljišta, postupak javnog oglašavanja se ponavlja.

Lice iz st. 1 i 2. ovog člana nema pravo na povraćaj uplaćenog depozita, a data depozitna bankarska garancija će se naplatiti.

U slučajevima iz st. 1 i 2 ovog člana akt o ponavljanju postupka javnog oglašavanja donosi Pokrajinska vlada.

1.2. Otuđenje građevinskog zemljišta neposrednom pogodbom

Član 23

Građevinsko zemljište može se otuđiti neposrednom pogodbom u slučaju:

1. izgradnje objekata za potrebe obavljanja poslova iz nadležnosti državnih organa i organizacija, organa pokrajine i organa jedinice lokalne samouprave na teritoriji pokrajine, kao i drugih objekata u javnoj svojini;
2. ispravke granica susednih katastarskih parcela;
3. formiranja građevinske parcele u skladu sa odredbama zakona koje uređuju oblast određivanja, odnosno utvrđivanja zemljišta za redovnu upotrebu objekta;
4. sporazumnog davanja zemljišta ranijem vlasniku nepokretnosti koja je bila predmet eksproprijacije, u skladu s propisima o eksproprijaciji;
5. razmene građevinskog zemljišta;
6. u postupku vraćanja oduzete imovine i obeštećenja u skladu s posebnim zakonom;
7. međusobnog raspolaganja vlasnika građevinskog zemljišta u javnoj svojini;
8. deobe građevinskog zemljišta u susvojini ili zajedničkoj svojini pokrajine i drugih nosilaca prava svojine, odnosno prava korišćenja;
9. ispunjavanja ugovornih obaveza nastalih do dana stupanja na snagu zakona koji uređuje oblast planiranja i izgradnje, po osnovu ugovora kada je Republika Srbija jedna od ugovornih strana;
10. realizacije projekata za izgradnju objekata od posebnog značaja za realizaciju privrednog razvoja Republike Srbije, pokrajine ili lokalnog ekonomskog razvoja, čijom realizacijom se povećava broj zaposlenih u privredi i srazmerno uvećavaju javni prihodi.

Član 24

Zahtev za otuđenje građevinskog zemljišta neposrednom pogodbom podnosi se Upravi koja, po obradi predmeta, pribavlja podatak o tržišnoj ceni građevinskog zemljišta i dostavlja ga podnosiocu zahteva.

Podnosilac zahteva dužan je da u roku od osam dana od dana prijema obaveštenja o tržišnoj ceni građevinskog zemljišta da pismenu izjavu da je saglasan s cenom. Podnosilac zahteva može dati izjavu i neposredno Upravi, o čemu se sačinjava zapisnik.

U slučaju da se podnosilac zahteva u navedenom roku ne izjasni ili izjavi da ne prihvata cenu i plaćanje cene u propisanom roku, smatraće se da je odustao od podnetog zahteva.

1.2.1. Otudjenje građevinskog zemljišta radi formiranja građevinske parcele

Član 25

Otudjenje građevinskog zemljišta vlasniku objekta za koji je podnet zahtev za legalizaciju bespravno izgrađenog objekta za koji je nadležni organ utvrdio da postoji mogućnost legalizacije ili objekta koji je upisan u evidenciju o nepokretnostima i pravima na njima u skladu sa zakonom koji uređuje oblast legalizacije bespravno izgrađenih objekata, vrši se neposrednom pogodbom, po tržišnim uslovima, u skladu sa zakonom i ovom pokrajinskom uredbom, na osnovu pravnosnažnog akta o utvrđivanju zemljišta za redovnu upotrebu objekta i formiranju građevinske parcele ili na osnovu pravnosnažnog akta kojim je određeno da je građevinsko zemljište ispod objekta zemljište za redovnu upotrebu, u skladu sa zakonom.

U slučaju kada je osnov otudjenja građevinskog zemljišta akt o utvrđivanju zemljišta za redovnu upotrebu objekta i formiranju građevinske parcele, vlasniku objekta iz stava 1. ovog člana otuđuje se građevinska parcela.

U slučaju kada je osnov otudjenja građevinskog zemljišta akt kojim je određeno da je građevinsko zemljište ispod objekta zemljište za redovnu upotrebu, vlasniku objekta iz stava 1. ovog člana otuđuje se građevinsko zemljište ispod objekta, uz obavezu vlasnika objekta da u roku od pet godina od dana pravnosnažnosti rešenja o legalizaciji bespravno izgrađenog objekta pokrene postupak za utvrđivanje zemljišta za redovnu upotrebu objekta, u skladu sa zakonom.

Ukoliko, na osnovu rešenja kojim se određuje da je građevinsko zemljište ispod objekta zemljište za redovnu upotrebu objekta, organ nadležan za upis prava na nepokretnostima ne izvrši parcelaciju građevinskog zemljišta, tako da zemljište ispod objekta postane posebna katastarska parcela, lice kome je otuđeno građevinsko zemljište ispod objekta u ugovoru o otudjenju daje neopozivu i безусловnu saglasnost vlasniku građevinskog zemljišta u javnoj svojini da može sprovoditi promene na katas-tarskoj parceli u smislu parcelacije, kao i otuđivati građevinsko zemljište drugim vlasnicima objekata, odnosno drugim suvlasnicima građevinskog zemljišta, bez obaveze da za te promene, odnosno otudjenje traži saglasnost suvlasnika građevinskog zemljišta kome je otuđeno građevinsko zemljište ispod objekta.

Ukoliko je građevinsko zemljište ispod objekta već dato u zakup radi legalizacije bespravno izgrađenog objekta, zakupac je dužan da u roku od pet godina od dana pravnosnažnosti rešenja o legalizaciji bespravno izgrađenog objekta pokrene postupak za utvrđivanje zemljišta za redovnu upotrebu u skladu sa zakonom. U tom slučaju, zakupac stiče pravo da mu se, po pravnosnažnosti rešenja o utvrđivanju građevinskog zemljišta za redovnu upotrebu objekta i formiranju građevinske parcele, otuđi preostali deo građevinskog zemljišta, neposrednom pogodbom po tržišnim uslovima, u skladu sa zakonom i ovom pokrajinskom uredbom.

Član 26

Otudjenje građevinskog zemljišta vlasniku objekta koji je upisan u javnu knjigu o nepokretnostima i pravima na njima, u skladu sa Zakonom o posebnim uslovima za upis prava svojine na objektima izgrađenim bez građevinske dozvole ("Službeni glasnik RS", br. 25/13 i 145/14), vrši se neposrednom pogodbom, po tržišnim uslovima, u skladu sa zakonom i ovom pokrajinskom uredbom, na osnovu pravnosnažnog rešenja o utvrđivanju zemljišta za redovnu upotrebu objekta i formiranju građevinske parcele, shodno odredbama zakona koje uređuju pitanje određivanja zemljišta za redovnu upotrebu objekta u posebnim slučajevima.

1.2.2. Otudjenje građevinskog zemljišta radi ispravke granica susednih katastarskih parcela

Član 27

Otuđenje građevinskog zemljišta radi ispravke granica susednih katastarskih parcela vrši se, u skladu s planskim dokumentom, u slučaju kada je na susednoj katastarskoj parceli upisano pravo svojine, dugoročnog zakupa stečenog u skladu s ranijim zakonima o planiranju i izgradnji, odnosno pravo korišćenja lica za koja se pretvaranje prava korišćenja u pravo svojine uređuje posebnim zakonom.

Član 28

Ispravka granica susednih katastarskih parcela vrši se na osnovu elaborata geodetskih radova, pod uslovom da informacija o lokaciji za predmetno građevinsko zemljište upućuje na izradu ovog elaborata.

Prilikom ispravke granice susednih katastarskih parcela mora se poštovati pravilo da katastarska parcela u javnoj svojini koja se pripaja susednoj parceli ne ispunjava uslove za posebnu građevinsku parcelu, kao i da je manje površine od parcele kojoj se pripaja.

2. Cena i rok plaćanja

Član 29

Cena građevinskog zemljišta koje se otuđuje predstavlja prihod pokrajine i uplaćuje se na odgovarajući račun budžeta pokrajine.

Obaveza plaćanja cene utvrđuje se aktom o otuđenju građevinskog zemljišta.

Lice kome se građevinsko zemljište otuđuje obavezno je da cenu plati u roku od 15 dana od dana dostavljanja akta o otuđenju građevinskog zemljišta.

Depozit uplaćen na depozitni račun u postupku javnog oglašavanja predstavlja deo cene i po donošenju akta o otuđenju prenosi se na odgovarajući račun budžeta pokrajine.

Uz dostavljanje zapisnika, komisija za otuđenje dostavlja upravi podatak o iznosu uplaćenog depozita.

Upłaćeni depozit ili data depozitna bankarska garancija učesnika u postupku otuđenja građevinskog zemljišta, a kojima ono nije otuđeno, vraća se najkasnije u roku od pet dana od dana održane sednice Komisije za otuđenje.

3. Akt o otuđenju građevinskog zemljišta

Član 30

Akt o otuđenju građevinskog zemljišta (u daljem tekstu: akt o otuđenju) sadrži naročito:

1. način otuđenja (javno oglašavanje, javno nadmetanje ili prikupljanje ponuda javnim oglasom, odnosno neposredna pogodba i razlog neposredne pogodbe);
2. podatke o licu kome se građevinsko zemljište otuđuje;

3. podatke o građevinskom zemljištu (katastarska parcela, katastarska opština, površina, adresa, a ako je potrebno - i drugi detaljniji podaci);
4. cenu, rok plaćanja, račun na koji se uplaćuje i posledice propuštanja plaćanja u roku, a ukoliko se građevinsko zemljište otuđuje u postupku javnog oglašavanja - iznos uplaćenog depozita;
5. napomenu da sredstva ostvarena otuđenjem predstavljaju prihod Autonomne pokrajine Vojvodine;
6. vrstu, odnosno namenu objekta ukoliko se građevinsko zemljište otuđuje radi izgradnje i posebne uslove izgradnje ukoliko se otuđuje neuređeno građevinsko zemljište;
7. rok privođenja građevinskog zemljišta nameni ukoliko se građevinsko zemljište otuđuje radi izgradnje;
8. obavezu lica kome se građevinsko zemljište otuđuje da u roku od 30 dana od dana donošenja akta o otuđenju zaključi ugovor o otuđenju, kao i posledicu propuštanja zaključenja ugovora u roku.

4. Ugovor o otuđenju građevinskog zemljišta

Član 31

Ugovor o otuđenju građevinskog zemljišta (u daljem tekstu: ugovor o otuđenju) zaključuje se s licem kome se otuđuje građevinsko zemljište, u roku od 30 dana od dana donošenja akta o otuđenju.

Ugovor o otuđenju sadrži naročito:

1. podatke o građevinskom zemljištu (katastarska parcela, katastarska opština, površina, adresa, a ako je potrebno - i drugi detaljniji podaci);
2. cenu;
3. iznos uplaćenog depozita ukoliko je građevinsko zemljište otuđeno u postupku javnog oglašavanja;
4. vrstu, veličinu i namenu objekta ukoliko se građevinsko zemljište otuđuje radi izgradnje i posebne uslove izgradnje ukoliko se otuđuje neuređeno građevinsko zemljište;
5. konstataciju da je zaključenjem ugovora lice kome je građevinsko zemljište otuđeno uvedeno u posed;
6. rok privođenja građevinskog zemljišta nameni ukoliko se građevinsko zemljište otuđuje radi izgradnje;
7. izjavu o dozvoli upisa u javnu knjigu o nepokretnostima i pravima na njima, koja nije uslovljena, niti oročena (clausula intabulandi);
8. prava i obaveze u slučaju neizvršenja obaveza;
9. način rešavanja sporova;

10. uslove, način i postupak za raskid ugovora;

11. obavezu lica kome se otuđuje građevinsko zemljište da s nadležnim preduzećima ugovori i plati troškove za infrastrukturu, električnu energiju, toplifikaciju, gasifikaciju i drugo;

12. obavezu lica kome se otuđuje građevinsko zemljište da snosi troškove overe ugovora, poreza na prenos apsolutnih prava i svih drugih javnih dažbina, kao i troškove uknjižbe;

13. druga prava i obaveze.

Član 32

Ugovor o otuđenju objavljuje se na internet prezentaciji Uprave.

Član 33

Učesnik javnog nadmetanja, odnosno učesnik u postupku prikupljanja ponuda koji smatra da je građevinsko zemljište otuđeno suprotno odredbama zakona, odnosno ove pokrajinske uredbe, te da mu je na taj način povređeno pravo, može podneti nadležnom sudu tužbu za poništaj ugovora o otuđenju u roku od osam dana od saznanja za zaključenje ugovora, a najkasnije u roku od 30 dana od dana zaključenja ugovora.

5. Stavljanje van snage akta o otuđenju

Član 34

Pokrajinska vlada donosi akt o stavljanju van snage akta o otuđenju, u slučaju da lice kome je građevinsko zemljište otuđeno:

1. ne plati cenu u roku utvrđenom aktom o otuđenju;
2. odustane od otuđenja nakon isplate, a pre zaključenja ugovora o otuđenju;
3. nakon isplate ne pristupi zaključenju ugovora o otuđenju u roku od 30 dana od dana dostavljanja akta o otuđenju.

U slučaju iz stava 1. tačka 1. ovog člana, predlog za donošenje akta o stavljanju van snage akta o otuđenju, podnosi Uprava, odmah po proteku roka za isplatu.

U slučaju iz stava 1. t. 2. i 3. ovog člana, predlog za donošenja akta o stavljanju van snage akta o otuđenju, podnosi Uprava, odnosno lice kome je građevinsko zemljište otuđeno.

Lice iz stava 1. tačka 1. ovog člana nema pravo na povraćaj uplaćenog depozita po javnom oglasu o javnom nadmetanju, odnosno prikupljanju ponuda, a eventualno data depozitna bankarska garancija će se naplatiti.

Lice iz stava 1. t. 2. i 3. ovog člana ima pravo na povraćaj uplaćenog iznosa na ime cene, u nominalnom iznosu, umanjenog za iznos depozita.

Član 35

Pokrajinska vlada donosi akt o stavljanju van snage akta o otuđenju građevinskog zemljišta i u slučaju da u parničnom postupku koji je pokrenuo učesnik javnog nadmetanja, odnosno učesnik u postupku prikupljanja ponuda, bude pravnosnažno poništen ugovor o otuđenju.

6. Raskid ugovora o otuđenju

Član 36

Ugovor o otuđenju može se raskinuti u slučaju da lice kome je građevinsko zemljište otuđeno odustane od izgradnje na građevinskom zemljištu koje mu je otuđeno, kao i ukoliko ne izvršava druge obaveze iz ugovora o otuđenju.

U slučaju iz stava 1. ovog člana, predlog za raskid ugovora o otuđenju podnosi lice kome je građevinsko zemljište otuđeno odnosno Uprava.

Član 37

Po predlogu za raskid ugovora o otuđenju, Pokrajinska vlada donosi akt kojim se stavlja van snage akt o otuđenju i kojim se ovlašćuje Uprava da s licem kome je otuđeno građevinsko zemljište zaključi sporazumni raskid ugovora o otuđenju.

Na osnovu akta iz stava 1. ovog člana, Uprava, u ime i za račun pokrajine, i lice kome je građevinsko zemljište otuđeno zaključuju sporazumni raskid ugovora o otuđenju, u roku od 30 dana od dana dostavljanja akta iz stava 1. ovog člana licu kome je građevinsko zemljište otuđeno.

U slučaju da ne bude zaključen sporazumni raskid ugovora o otuđenju, u roku iz prethodnog stava, Uprava ima obavezu da jednostrano raskine ugovor o otuđenju, u skladu sa zakonom kojim se regulišu obligacioni odnosi.

Potpisi ugovorača na ugovoru o raskidu ugovora o otuđenju overavaju se kod nadležnog organa, a troškove overe snosi lice s kojim se raskida ugovor.

Član 38

Lice s kojim je raskinut ugovor o otuđenju ima obavezu da, o svom trošku, izvrši brisanje prava svojine u javnoj knjizi o evidenciji nepokretnosti i pravima na njima i da vrati građevinsko zemljište u prvobitno stanje, kao i da pokrajini nadoknadi eventualno nastalu štetu.

Lice s kojim je raskinut ugovor o otuđenju, po dostavljanju dokaza da je ispunio obaveze iz stava 1. ovog člana, ima pravo na povraćaj uplaćenog iznosa na ime cene, u nominalnom iznosu, umanjenog za iznos depozita.

7. Program otuđenja

Član 39

Program otuđenja građevinskog zemljišta (u daljem tekstu: program otuđenja) donosi Pokrajinska vlada, najkasnije do 31. decembra za narednu kalendarsku godinu.

Predlog programa otuđenja utvrđuje Komisija, na osnovu nacrtu koji priprema Uprava u saradnji s pokrajinskim organom uprave nadležnim za poslove urbanizma.

Program otuđenja sadrži podatke o: lokaciji građevinskog zemljišta, infrastrukturnoj opremljenosti i urbanističkim pokazateljima.

IV DAVANJE GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA U ZAKUP

Član 40

Građevinsko zemljište daje se u zakup kao neizgrađeno ili izgrađeno.

Neizgrađeno građevinsko zemljište može se dati u zakup radi:

1. izgradnje objekata za koje se izdaje privremena građevinska dozvola u skladu sa zakonom;
2. realizacije projekata od značaja za Republiku Srbiju, pokrajinu ili jedinicu lokalne samouprave;
3. davanja koncesije u skladu s posebnim zakonom;
4. ostvarivanja javno-privatnog partnerstva.

Član 40a

Građevinsko zemljište daje se u zakup, polazeći od tržišne visine zakupnine, u skladu sa zakonom i ovom pokrajinskom uredbom.

Tržišnu visinu zakupnine (u daljem tekstu: zakupnina) po metru kvadratnom građevinskog zemljišta koje se daje u zakup, na mesečnom nivou, procenjuje ovlašćeni sudski veštak ekonomske struke (u daljem tekstu: veštak), ako ovom pokrajinskom uredbom nije drugačije određeno.

Naknadu za rad veštaka plaća podnosilac zahteva.

1. Davanje neizgrađenog građevinskog zemljišta u zakup radi izgradnje objekta za koji se izdaje privremena građevinska dozvola

Član 41

Građevinsko zemljište daje se u zakup radi izgradnje objekata za koje je zakonom predviđeno izdavanje privremene građevinske dozvole, na određeno vreme, na rok na koji se donosi privremena građevinska dozvola (u zavisnosti od vrste objekta, odnosno radova), koji se može produžiti, a ukupno najduže do pet godina.

U slučaju iz stava 1. ovog člana, građevinsko zemljište daje se u zakup neposrednom pogodbom po tržišnim uslovima.

Zahtev za davanje građevinskog zemljišta u zakup koji se podnosi Upravi, uz koji se dostavlja i nalaz ovlašćenog sudskog veštaka ekonomske struke (u daljem tekstu: veštak),

mora da sadrži opis objekta koji se gradi, površinu građevinskog zemljišta koju je potrebno dati u zakup i rok na koji će se izdati privremena građevinska dozvola.

Uprava obaveštava podnosioca zahteva o mesečnom iznosu zakupnine, roku plaćanja, maksimalnom broju rata, načinu usklađivanja rata i sredstvima obezbeđenja plaćanja, o mogućnosti da ukupan iznos zakupnine plati jednokratno, kao i roku za jednokratnu uplatu.

Podnosilac zahteva dužan je da se u roku od osam dana od dana prijema obaveštenja iz stava 4. ovog člana pismeno izjasni o načinu plaćanja zakupnine i da dostavi sredstva obezbeđenja ukoliko se opredeli da plaća na rate. Podnosilac zahteva može dati izjavu i neposredno Upravi, o čemu se sačinjava zapisnik.

U slučaju da se podnosilac zahteva u navedenom roku ne izjasni ili da izjavi da ne prihvata zakupninu ili ne dostavi sredstva obezbeđenja (ukoliko plaća na rate), smatraće se da je odustao od zahteva.

Zakupnina predstavlja prihod pokrajine i uplaćuje se na odgovarajući račun budžeta pokrajine.

Zakupac građevinskog zemljišta može platiti zakupninu jednokratno ili u ratama.

Obaveza plaćanja zakupnine, iznos zakupnine i način plaćanja utvrđuju se aktom o davanju građevinskog zemljišta u zakup.

Ukupna zakupnina jeste iznos mesečne zakupnine pomnožen s periodom (ukupnim brojem meseci) na koje se građevinsko zemljište daje u zakup.

U slučaju plaćanja zakupnine jednokratno, zakupac je dužan da iznos uplati u roku od 15 dana od dana dostavljanja akta o davanju građevinskog zemljišta u zakup.

U slučaju plaćanja zakupnine u ratama, zakupac plaća u onoliko mesečnih rata na koliki je rok građevinsko zemljište dato u zakup (a najviše - 36 rata). Prvu ratu u visini od 10% utvrđene ukupne zakupnine, zakupac je dužan da uplati u roku od 15 dana od dana dostavljanja akta o davanju građevinskog zemljišta u zakup, a preostali iznos ukupne zakupnine - u jednakim mesečnim ratama (najviše 35).

Rate će se usklađivati sa indeksom potrošačkih cena u Republici Srbiji, prema objavljenim podacima nadležne organizacije za poslove vođenja statistike, za period od ugovorenog obračuna zakupnine, do poslednjeg dana u mesecu, a uplaćuju se do 15. u narednom mesecu.

Za period kašnjenja u plaćanju, obračunava se zatezna kamata u skladu sa zakonom koji uređuje visinu stope i način obračuna zatezne kamate.

Radi obezbeđenja plaćanja zakupnine, ukoliko se plaća na rate, sredstva obezbeđenja jesu neopoziva bankarska garancija "bez prigovora" i naplativa "na prvi poziv", koja glasi na iznos zakupnine ili izvršna vansudska hipoteka uspostavljena u korist pokrajine, na nepokretnosti koja vredi najmanje 30% više od iznosa ukupne zakupnine. Sredstva obezbeđenja naplaćivaće se u korist propisanih uplatnih računa. Kontrolu plaćanja rata, usklađivanje rata, obračun zatezne kamate i naplatu sredstava obezbeđenja vrši Uprava.

U slučaju produženja roka zakupa, sprovodi se novi postupak davanja u zakup, na način propisan ovim članom, pri čemu se menjaju akt i ugovor o zakupu.

Odredbe ovog člana shodno se primenjuju u svim slučajevima kada je ugovor o zakupu propisan kao imovinskopravni osnov za izgradnju, izvođenje radova, odnosno postavljanje objekata.

2. Akt o davanju u zakup neizgrađenog građevinskog zemljišta

Član 42

Akt o davanju u zakup neizgrađenog građevinskog zemljišta sadrži naročito:

1. podatke o licu kome se neizgrađeno građevinsko zemljište daje u zakup;
2. podatke o katastarskoj parceli (broj, katastarska opština, površina, adresa i slično);
3. podatke o vrsti, odnosno nameni objekta;
4. visinu, rok i način plaćanja zakupnine (jednokratno ili na rate, s konstatacijom da će se ukoliko se ugovori plaćanje na rate iznos rate usklađivati sa indeksom potrošačkih cena u Republici Srbiji, prema objavljenim podacima nadležne organizacije za poslove vođenja statistike), račun na koji se uplaćuje, sredstvo obezbeđenja ukoliko se plaća na rate i posledice propuštanja plaćanja u roku;
5. rok trajanja zakupa;
6. rok privođenja zemljišta nameni, odnosno rok za izgradnju privremenog objekta;
7. obavezu lica kome se neizgrađenog građevinsko zemljište daje u zakup da, u roku od 30 dana od dana donošenja akta o davanju neizgrađenog građevinskog zemljišta u zakup, zaključi ugovor o zakupu.

3. Ugovor o zakupu neizgrađenog građevinskog zemljišta

Član 43

Ugovor o zakupu neizgrađenog građevinskog zemljišta sadrži naročito:

1. podatke o katastarskoj parceli (broj, katastarska opština, površina, adresa i slično);
2. opis i detaljnije podatke o vrsti, odnosno nameni objekta koji će se graditi;
3. visinu zakupnine, rok i način plaćanja zakupnine, s tim što ukoliko se ugovara plaćanje zakupnine na više rata ugovor sadrži način usklađivanja visine zakupa sa indeksom rasta potrošačkih cena u Republici Srbiji, prema objavljenim podacima nadležne organizacije za vođenje statistike;
4. sredstvo obezbeđenja ukoliko se plaća na rate;
5. rok trajanja zakupa;
6. rok u kome građevinsko zemljište mora da se privede nameni, odnosno rok izgradnje privremenog objekta;
7. prava i obaveze u slučaju neizvršenja obaveze;

8. obavezu zakupca da s nadležnim preduzećima ugovori i plati troškove za infrastrukturu, električnu energiju, toplifikaciju, gasifikaciju i drugo;
9. način rešavanja sporova;
10. postupak i uslove za izmenu ili raskid ugovora;
11. druga prava i obaveze.

Član 44

Pravo zakupa iz člana 41. ove pokrajinske uredbe ne upisuje se u javnu knjigu o evidenciji nepokretnosti i pravima na njima.

4. Davanje neizgrađenog građevinskog zemljišta u zakup u drugim slučajevima

Član 45

U slučaju davanja koncesije u skladu s posebnim zakonom, neizgrađeno građevinsko zemljište može se dati u zakup na period predviđen ugovorom o koncesiji.

Radi ostvarivanja javno-privatnog partnerstva, neizgrađeno građevinsko zemljište u javnoj svojini može se dati u zakup privatnom partneru na rok na koji je zaključen javni ugovor u skladu sa zakonom kojim se uređuje javno-privatno partnerstvo i koncesije, odnosno može se unositi kao osnivački ulog u privredna društva, dok vlasnik neizgrađenog građevinskog zemljišta u javnoj svojini može sa fizičkim ili pravnim licem zaključiti i ugovor o zajedničkoj izgradnji jednog objekta ili više objekata.

Neizgrađeno građevinsko zemljište može se dati u zakup po zakupnini koja je manja od tržišne ili bez naknade, kada je u pitanju realizacija projekata za izgradnju objekata od značaja za Republiku Srbiju.

Učesnik javnog nadmetanja, odnosno učesnik u postupku prikupljanja ponuda koji smatra da je neizgrađeno građevinsko zemljište dato u zakup suprotno odredbama zakona ili podzakonskog akta, odnosno suprotno odredbama ove pokrajinske uredbe, te da mu je tako povređeno pravo, može podneti nadležnom sudu tužbu za poništaj ugovora o zakupu u roku od osam dana od saznanja za zaključenje ugovora, a najkasnije u roku od 30 dana od dana zaključenja ugovora.

4a Davanje u zakup izgrađenog građevinskog zemljišta

Član 45a

Izgrađeno građevinsko zemljište u okviru kompleksa prosvetnih, zdravstvenih i sportskih objekata, kao i ugostiteljskih objekata za smeštaj, može se dati u zakup radi postavljanja manjih montažnih objekata privremenog karaktera i balon-hala sportske namene, na određeno vreme, ne duže od pet godina, uz mogućnost produženja po isteku roka.

Izgrađeno građevinsko zemljište daje se u zakup po tržišnim uslovima, u skladu sa opštim aktima jedinice lokalne samouprave, kojima je uređeno postavljanje manjih montažnih objekata privremenog karaktera i balon-hala sportske namene (u daljem tekstu: montažni objekat), na teritoriji te jedinice lokalne samouprave.

Zahtev za davanje u zakup iz stava 1. ovog člana, podnosi korisnik objekta, odnosno kompleksa.

Zahtev mora da sadrži opis montažnog objekta koji se postavlja, vrstu delatnosti koja bi se obavljala u objektu, površinu građevinskog zemljišta koju je potrebno dati u zakup, početnu visinu zakupnine i rok na koji se građevinsko zemljište daje u zakup.

Početna visina zakupnine iz stava 4. ovog člana određuje se u visini prihoda koji bi po ovom osnovu ostvarila jedinica lokalne samouprave da se montažni objekat postavlja na zemljištu u javnoj svojini te jedinice lokalne samouprave, u skladu s njenim opštim aktima.

Uz zahtev, obavezno se prilažu odluka organa upravljanja korisnika objekta, odnosno kompleksa, kojom se inicira pokretanje postupka da se građevinsko zemljište dâ u zakup, kopija plana katastarske parcele sa ucrtanom lokacijom objekta koji se postavlja, kao i pozitivno mišljenje pokrajinskog organa uprave u čijem je delokrugu delatnost korisnika kompleksa.

Aktom Pokrajinske vlade daje se saglasnost da se izgrađeno građevinsko zemljište dâ u zakup radi postavljanja montažnog objekta, opredeljuje se namena objekta za vreme trajanja zakupa i utvrđuje se početna visina zakupnine građevinskog zemljišta koje se daje u zakup.

Postupak davanja u zakup sprovodi korisnik objekta, odnosno kompleksa.

Po sprovedenom postupku iz stava 8. ovog člana, o davanju u zakup izgrađenog građevinskog zemljišta odlučuje Pokrajinska vlada, na predlog korisnika objekta, odnosno kompleksa.

Izuzetno, izgrađeno građevinsko zemljište može se dati u zakup neposrednom pogodbom, kada se montažni objekat postavlja za potrebe održavanja sportskih, kulturnih, sajamskih, naučnih i drugih sličnih manifestacija, a rok zakupa je kraći od 30 dana.

O davanju u zakup izgrađenog građevinskog zemljišta, u smislu stava 10. ovog člana, po zahtevu korisnika objekta, odnosno kompleksa, odlučuje Uprava, uz prethodnu saglasnost Komisije.

Sredstva ostvarena davanjem u zakup izgrađenog građevinskog zemljišta prihod su pokrajine.

Ugovor o zakupu zaključen suprotno odredbama ovog člana - ništav je.

Ugovor o zakupu izgrađenog građevinskog zemljišta može se raskinuti i pre isteka roka na koji je zaključen:

1. ukoliko zakupac objekat koji je postavljen koristi suprotno nameni;
2. u slučaju neispunjenja, odnosno neizvršenja ugovornih obaveza;
3. u drugim slučajevima u skladu s pozitivnim propisima.

Po prestanku važenja prava zakupa, zakupac je dužan da predmetno zemljište vrati u prvobitno stanje.

Odredbe ovog člana shodno se primenjuju i u drugim slučajevima izgradnje objekata, izvođenja radova, odnosno postavljanja objekata u okviru kompleksa izgrađenog građevinskog zemljišta u javnoj svojini pokrajine.

Na davanje u zakup izgrađenog građevinskog zemljišta, u skladu sa ovim članom, shodno se primenjuju odredbe ove pokrajinske uredbe koje su u vezi sa zakupninom (način i rok plaćanja, sredstva obezbeđenja), sadržajem akta i ugovora o zakupu građevinskog zemljišta, stavljanjem van snage akta o zakupu i raskida ugovora o zakupu.

5. Stavljanje van snage akta o davanju u zakup građevinskog zemljišta

Član 46

Pokrajinska vlada donosi akt o stavljanju van snage akta o davanju u zakup u slučaju da lice kome je građevinsko zemljište dato u zakup:

1. ne plati ukupnu zakupninu u roku utvrđenom u aktu o davanju u zakup (ukoliko je kao način plaćanja zakupnine utvrđena jednokratna uplata) ili ne plati prvu ratu u roku utvrđenom aktom o zakupu (ukoliko je kao način plaćanja zakupnine utvrđeno plaćanje na rate);
2. odustane od zakupa nakon isplate ukupne zakupnine, odnosno prve rate zakupnine, a pre zaključenja ugovora o zakupu;
3. nakon isplate ukupne zakupnine, odnosno prve rate zakupnine, ne pristupi zaključenju ugovora o zakupu u roku od 30 dana od dana dostavljanja akta o zakupu.

U slučaju iz stava 1. tačka 1. ovog člana, predlog za donošenje akta o stavljanju van snage akta o zakupu, podnosi Uprava odmah po proteku roka za plaćanje zakupnine.

U slučaju iz stava 1. t. 2. i 3. ovog člana, predlog za donošenja akta o stavljanju van snage akta o davanju u zakup podnosi Uprava, odnosno lice kome je građevinsko zemljište dato u zakup.

Ukoliko je građevinsko zemljište dato u zakup u postupku javnog oglašavanja u slučajevima iz člana 45. ove pokrajinske uredbe, lice iz stava 1. tačka 1. ovog člana nema pravo na povraćaj uplaćenog depozita po javnom oglasu o javnom nadmetanju, odnosno prikupljanju ponuda, a eventualno data depozitna bankarska garancija će se naplatiti.

Lice iz stava 1. t. 2. i 3. ovog člana ima pravo na povraćaj uplaćenog iznosa na ime zakupnine, u nominalnom iznosu, umanjenog za iznos depozita, ukoliko je građevinsko zemljište dato u zakup u postupku javnog oglašavanja.

Član 47

Pokrajinska vlada donosi akt o stavljanju van snage akta o davanju u zakup građevinskog zemljišta i u slučaju da ugovor o zakupu bude pravnosnažno poništen u parničnom postupku koji je pokrenuo učesnik javnog nadmetanja, odnosno učesnik u postupku prikupljanja ponuda.

6. Izmena ugovora o zakupu građevinskog zemljišta

Član 48

Ako se promeni vlasnik objekta, odnosno posebnog fizičkog dela objekta koji je izgrađen ili se gradi na građevinskom zemljištu u javnoj svojini, a koje se koristi po osnovu ugovora o zakupu zaključenom u skladu s ranijim zakonima o planiranju i izgradnji, zakupodavac, na zahtev zakupca, izmeniće ugovor o zakupu u smislu da će na mesto dotadašnjeg zakupca, odnosno uz njega stupiti novi vlasnik objekta, odnosno dela objekta.

Uz zahtev za izmenu ugovora o zakupu, dostavlja se ugovor o kupovini objekta ili kupovini objekta u izgradnji, odnosno drugi pravni osnov kojim se stiče pravo svojine na objektu ili objektu u izgradnji, a koji je overen u skladu sa zakonom, odnosno pravnosnažno rešenje o nasleđivanju, s potvrdom poreske uprave o izmirenju poreza po tom pravnom osnovu ili s potvrdom poreske uprave o oslobađanju od poreske obaveze, i izjava novog vlasnika objekta, odnosno dela objekta da prihvata sve obaveze dotadašnjeg zakupca iz ugovora o zakupu.

Ako se promeni vlasnik katastarske parcele kome je u postupku ispravke granica susednih katastarskih parcela dato u zakup građevinsko zemljište u javnoj svojini, na zahtev novog vlasnika može se izmeniti ugovor o zakupu tako što će na mesto dotadašnjeg zakupca, stupiti novi vlasnik katastarske parcele.

Uz zahtev za izmenu ugovora o zakupu iz stava 3. ovog člana, dostavlja se dokaz o pravu svojine na katastarskoj parceli, osnov sticanja s potvrdom poreske uprave o izmirenju poreza po osnovu sticanja prava svojine ili s potvrdom poreske uprave o oslobođenju od poreske obaveze i izjava vlasnika da prihvata sve obaveze dotadašnjeg zakupca iz ugovora o zakupu.

Po zahtevu iz stava 1. i 3. ovog člana, Pokrajinska vlada donosi akt kojim se menja zakupac, tako što će na mesto dotadašnjeg zakupca, odnosno pored njega stupiti novi vlasnik.

Na osnovu akta iz stava 5. ovog člana, zakupodavac s novim vlasnikom zaključuje ugovor o zakupu, odnosno ugovor o izmeni ugovora o zakupu, u roku od 30 dana od dana donošenja akta, koji po potpisivanju predstavlja osnov za promenu upisa zakupca u javnoj knjizi o evidenciji nepokretnosti i pravima na njima. Prava i obaveze za novog zakupca nastaju danom upisa prava zakupa u javnoj knjizi o nepokretnostima i pravima na njima.

7. Pretvaranje prava zakupa u pravo svojine

Član 49

Pravo zakupa na izgrađenom građevinskom zemljištu, odnosno neizgrađenom građevinskom zemljištu koje je stečeno ugovorom o zakupu, zaključenim u skladu s ranijim zakonima o planiranju i izgradnji, pretvara se u pravo svojine pod uslovima i na način propisan zakonom, po izmirenju ukupne zakupnine, o čemu Uprava izdaje potvrdu.

Član 50

Zakupci koji su dobili građevinsko zemljište u zakup neposrednom pogodbom, u skladu s ranijim zakonima o planiranju i izgradnji, u postupku naknadnog pribavljanja odobrenja za izgradnju i upotrebne dozvole (legalizacija) za individualne stambene objekte i koji ugovorom o zakupu nisu imali obavezu plaćanja zakupnine, u skladu s ranije važećim propisima,

odnosno njihovi pravni sledbenici, imaju pravo na konverziju prava zakupa u pravo svojine, pod uslovom da plate tržišnu vrednost građevinskog zemljišta, na način i pod uslovima koji su propisani ovom pokrajinskom uredbom.

U slučaju iz stava 1. ovog člana, donosi se akt o izmeni akta o zakupu tako da se zakupcu građevinsko zemljište otuđuje i zaključuje se ugovor o otuđenju.

Ukoliko zakupci iz stava 1. ovog člana vrše promenu namene postojećeg objekta, odnosno ukoliko dogradnjom, rekonstrukcijom ili izgradnjom menjaju namenu ili pretvaraju individualni stambeni objekat u stambeni objekat sa više stanova, odnosno u objekat druge namene, dužni su da plate tržišnu vrednost građevinskog zemljišta, u kom slučaju se postupa u skladu sa stavom 2. ovog člana.

Član 51

Zakupci građevinskog zemljišta kojima je građevinsko zemljište dato u zakup na rok kraći od pedeset godina, u skladu s ranijim zakonima o planiranju i izgradnji, odnosno njihovi pravni sledbenici, imaju pravo na konverziju prava zakupa u pravo svojine pod uslovom da plate razliku između tržišne vrednosti građevinskog zemljišta i uplaćene ukupne zakupnine u nominalnom iznosu, na način i pod uslovima koji su propisani ovom pokrajinskom uredbom.

Zakupci iz stava 1. ovog člana imaju pravo na konverziju prava zakupa pod uslovom da su izmirili sve dospele obaveze na ime zakupnine.

U slučaju iz stava 1. ovog člana, donosi se akt o izmeni akta o zakupu tako da se zakupcu građevinsko zemljište otuđuje i zaključuje se ugovor o otuđenju.

U slučaju da je iznos uplaćene zakupnine u nominalnom iznosu veći od tržišne vrednosti građevinskog zemljišta, zakupodavac nema obavezu vraćanja više uplaćenih sredstava.

Član 52

Zakupci koji su ugovor o zakupu zaključili u skladu sa aktima jedinice lokalne samouprave, kojima je bilo uređeno raspolaganje građevinskim zemljištem, kao i kriterijumi i merila za utvrđivanje zakupnine i naknade za uređivanje građevinskog zemljišta tako što su plaćanjem naknade za uređivanje građevinskog zemljišta, delimično platili i vrednost građevinskog zemljišta, imaju pravo da traže izmenu akta o zakupu u smislu da im se građevinsko zemljište otuđi, pod uslovom da su izmirili sve dospele obaveze na ime zakupnine.

U slučaju iz stava 1. ovog člana, iznos tržišne vrednosti građevinskog zemljišta, koji se utvrđuje u skladu sa ovom pokrajinskom uredbom, umanjuje se za iznos plaćene zakupnine i vrednosti građevinskog zemljišta koja je plaćena na ime naknade za uređivanje građevinskog zemljišta, u nominalnim iznosima, pa je tako utvrđenu razliku podnosilac zahteva dužan da plati na način i pod uslovima predviđenim ovom pokrajinskom uredbom.

U slučaju iz stava 1. ovog člana, donosi se akt o izmeni akta o zakupu tako da se zakupcu, odnosno njegovom pravnom sledbeniku, građevinsko zemljište otuđuje i zaključuje se ugovor o otuđenju.

U slučaju da je iznos već uplaćene vrednosti građevinskog zemljišta i zakupnine u nominalnom iznosu veći od tržišne vrednosti građevinskog zemljišta, zakupodavac nema obavezu vraćanja više uplaćenih sredstava.

8. Raskid ugovora o zakupu

Član 53

Ugovor o zakupu raskida se pre isteka ugovorenog roka:

1. ako zakupac odustane od izgradnje na građevinskom zemljištu koje mu je dato u zakup;
2. ako zakupac ne plati zakupninu u visini od šest dospelih mesečnih rata;
3. ako zakupac ne koristi dato građevinsko zemljište za potrebe izgradnje, već za druge namene;
4. ako zakupac ne privede građevinsko zemljište nameni u ugovorenom roku, odnosno ne izgradi privremeni objekat u ugovorenom roku;
5. u drugim slučajevima u skladu sa zakonom.

Član 54

Na raskid ugovora o zakupu shodno se primenjuju odredbe ove pokrajinske uredbe, koje se odnose na raskid ugovora o otuđenju.

Član 55

Lice s kojim je raskinut ugovor o zakupu ima obavezu da, o svom trošku, izvrši brisanje prava zakupa u javnoj knjizi o evidenciji nepokretnosti i pravima na njima i da vrati građevinsko zemljište u prvobitno stanje, kao i da pokrajini nadoknadi eventualno nastalu štetu.

Zakupac s kojim je raskinut ugovor o zakupu, po dostavljanju dokaza da je ispunio obaveze iz stava 1. ovog člana, ima pravo na povraćaj uplaćenog iznosa na ime zakupnine, u nominalnom iznosu, ukoliko je zakupnina plaćena jednokratno, umanjenog za depozit (ukoliko je građevinsko zemljište dato u zakup u postupku javnog oglašavanja) i srazmerni deo iznosa zakupnine za period držanja građevinskog zemljišta u zakupu.

V MEĐUSOBNO RASPOLAGANJE VLASNIKA GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA U JAVNOJ SVOJINI

Član 56

Međusobno raspolaganje vlasnika građevinskog zemljišta u javnoj svojini jeste prenos prava javne svojine na građevinskom zemljištu između nosilaca prava javne svojine.

Pod međusobnim raspolaganjem iz stava 1. ovog člana podrazumeva se i razmena.

Međusobno raspolaganje između nosilaca prava javne svojine na građevinskom zemljištu vrši se neposrednom pogodbom, po tržišnim uslovima, na osnovu procene nadležnog poreskog organa ili drugog nadležnog organa.

Građevinsko zemljište može se otuđiti bez naknade, odnosno po ceni koja je manja od tržišne cene, u skladu s važećim propisima.

VI ULAGANJE GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA U KAPITAL

Član 57

Neizgrađeno građevinsko zemljište može se unositi kao osnivački ulog u javno preduzeće i društvo kapitala.

Unošenje građevinskog zemljišta iz stava 1. ovog člana vrši se na način i u postupku propisanim zakonom koji uređuje oblast javne svojine, kao i posebnim zakonima kojima je uređena oblast privrednih društava i javnih preduzeća i osnivačkim aktom javnog preduzeća, odnosno društva kapitala, ukoliko je reč o ulaganju u kapital već osnovanih pravnih lica.

VII USTANOVLJAVANJE PRAVA STVARNE SLUŽBENOSTI

Član 58

Akt o ustanovljavanju prava stvarne službenosti na građevinskom zemljištu, kao poslužnom dobru, može se doneti kada je prema propisima kojima se uređuje izgradnja, odnosno drugim propisima ugovor o ustanovljavanju prava službenosti predviđen kao imovinskopравни osnov.

Akt o ustanovljavanju prava stvarne službenosti iz stava 1. ovog člana, može se doneti i u drugim slučajevima kada je to, imajući u vidu okolnosti, neophodno.

Član 59

Zahtev za ustanovljavanje prava službenosti na građevinskom zemljištu investitor radova, odnosno vlasnik povlasnog dobra podnosi Upravi (u daljem tekstu: korisnik).

Član 60

Uz zahtev za ustanovljavanje prava službenosti, podnosi se:

- kopija izvoda, odnosno prepisa iz javne knjige o nepokretnostima i pravima na njima;
- grafički prikaz ustanovljavanja prava službenosti na građevinskom zemljištu, sačinjen na kopiji plana, sa iskazanim granicama i merama obuhvata;
- kopija plana;
- informacija o lokaciji;
- kopija plana vodova ukoliko se zahtev odnosi na postavljanje linijskih infrastrukturnih objekata;
- dokaz o pravnom interesu za sprovođenje postupka koji je predmet zahteva, u slučaju kad zahtev ne podnosi investitor, odnosno vlasnik povlasnog dobra;
- druga dokumentacija po zahtevu Uprave.

Član 61

O zahtevu odlučuje Pokrajinska vlada, na predlog Uprave, u roku od 30 dana od dana podnošenja zahteva s kompletnom dokumentacijom iz člana 60. ove pokrajinske uredbe.

Ugovor o ustanovljavanju prava službenosti, u ime pokrajine, potpisuje direktor Uprave, odnosno drugo lice po ovlašćenju Pokrajinske vlade.

Član 62

Pravo službenosti ustanovljava se trajno ili na određeno vreme, u zavisnosti od razloga zbog kojih se to pravo ustanovljava.

Član 63

Za ustanovljavanje prava službenosti plaća se naknada.

Visinu naknade utvrđuje veštak.

Naknadu za uslugu veštačenja plaća pokrajina, a zatim korisnik vrši odgovarajuću refundaciju u roku od 15 dana od dana dostavljanja fakture.

Član 63a

Obaveza plaćanja naknade utvrđuje se aktom iz člana 58. ove pokrajinske uredbe i ona se plaća u roku od 15 dana od dana dostavljanja akta.

U roku od 30 dana od dana dostavljanja akta iz stava 1. ovog člana, pokrajina i korisnik zaključuju ugovor o ustanovljavanju prava stvarne službenosti, pod uslovom da je naknada uplaćena u roku.

Ukoliko korisnik ne isplati naknadu u roku predviđenom u stavu 1. ovog člana, kao i ukoliko ne pristupi zaključenju ugovora u roku iz stava 2. ovog člana, akt iz stava 1. ovog člana stavlja se van snage, a uplaćena naknada se vraća.

Član 64

Akt iz člana 58. ove pokrajinske uredbe sadrži:

1. podatke o korisniku;
2. podatke o katastarskoj parceli na kojoj se ustanovljava pravo službenosti (broj, katastarska opština, površina, adresa i slično);
3. opis i detaljnije podatke o vrsti, odnosno nameni povlasnog dobra;
4. visina naknade, rok i način plaćanja;
5. rok na koji se ustanovljava pravo službenosti;
6. rok za zaključenje ugovora o ustanovljavanju prava službenosti.

Član 65

Ugovor o ustanovljavanju prava službenosti sadrži naročito:

1. podatke o katastarskoj parceli (broj, katastarska opština, površina, adresa i slično);
2. opis i detaljnije podatke o vrsti, odnosno nameni povlasnog dobra;
3. visina naknade;
4. rok na koji se ustanovljava pravo službenosti;
5. prava i obaveze u slučaju neizvršenja obaveze;
6. način rešavanja sporova;
7. druga prava i obaveze.

VIII RAZMENA GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA

Član 66

Građevinsko zemljište u javnoj svojini, zadružnoj svojini i privatnoj svojini, razmenjuje se neposrednom pogodbom, u skladu sa zakonom, uredbom Vlade i u skladu sa ovom pokrajinskom uredbom, pod sledećim uslovima:

1. ako je takva razmena u interesu Republike Srbije, autonomne pokrajine ili jedinice lokalne samouprave, odnosno ako se time obezbeđuju veći prihodi za nosioca prava javne svojine ili bolji uslovi za efikasno vršenje njegovih prava i dužnosti;
2. ako se nepokretnosti razmenjuju pod tržišnim uslovima;
3. ako se, u slučaju kad je tržišna vrednost nepokretnosti u javnoj svojini veća od tržišne vrednosti nepokretnosti koja se pribavlja u javnu svojinu na ime razmene, ugovori doplata razlike u novcu u roku od 20 dana od dana zaključenja ugovora.

Predmet razmene može biti izgrađeno i neizgrađeno građevinsko zemljište.

Pod razmenom građevinskog zemljišta podrazumeva se otuđenje građevinskog zemljišta iz javne svojine, kao i pribavljanje građevinskog zemljišta u javnu svojinu pokrajine, te se odredbe ove pokrajinske uredbe koje su u vezi s postupkom otuđenja građevinskog zemljišta, odnosno pribavljanja građevinskog zemljišta u javnu svojinu pokrajine, shodno primenjuju i na postupak razmene izgrađenog i neizgrađenog građevinskog zemljišta.

Tržišnu vrednost građevinskog zemljišta koje se razmenjuje utvrđuje nadležni poreski organ ili drugi nadležni organ.

IX DEOBA GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA

Član 67

Građevinsko zemljište u susvojini pokrajine i drugih nosilaca prava svojine deli se shodno odredbama zakona koji uređuje osnove svojinskopravnih odnosa i ove pokrajinske uredbe, neposrednom pogodbom, po tržišnim uslovima, s ciljem razvrgnuća suvlasničke zajednice.

Deoba iz stava 1. ovog člana sprovodi se i u slučaju kada je na građevinskom zemljištu upisana javna svojina pokrajine i pravo korišćenja lica za koje se pravo i uslovi za pretvaranje prava korišćenja u pravo svojine uređuje posebnim zakonom, kada se vrši razvrgnuće suvlasničke, odnosno sukorisničke zajednice.

Deoba iz stava 1. ovog člana sprovodi se i u slučaju kada je na građevinskom zemljištu upisana javna svojina pokrajine i pravo dugoročnog zakupa koje je stečeno na osnovu ranijih zakona o planiranju i izgradnji.

Predmet deobe može biti izgrađeno i neizgrađeno građevinsko zemljište.

Tržišnu vrednost građevinskog zemljišta koje je predmet deobe utvrđuje nadležni poreski organ ili drugi nadležni organ.

Član 68

Radi razvrgnuća suvlasničke ili sukorisničke zajednice, odnosno deobe građevinskog zemljišta na kome je upisano pravo dugoročnog zakupa, Uprava pribavlja informaciju o mogućnostima i ograničenjima gradnje na građevinskom zemljištu koje je predmet deobe, a po potrebi - i izveštaj o mogućnostima parcelacije, odnosno preparcelacije.

Ukoliko je radi donošenja akta o deobi građevinskog zemljišta potrebna izrada projekta parcelacije, odnosno preparcelacije, podnosilac zahteva obezbeđuje izradu projekta, u skladu sa izveštajem iz stava 1. ovog člana i snosi troškove izrade.

U slučaju da građevinsko zemljište koje je predmet deobe, ili deo tog zemljišta, čini više katastarskih parcela, od kojih su neke postojeće ili planirane javne površine, kriterijum koji je opredeljujući prilikom procene opravdanosti i celishodnosti deobe jeste sticanje prava isključive svojine pokrajine na građevinskom zemljištu javne namene.

Kada je predmet deobe građevinsko zemljište na više katastarskih parcela, od kojih su neke izgrađene, a neke neizgrađene, kriterijum koji je opredeljujući prilikom procene opravdanosti i celishodnosti deobe jeste sticanje prava isključive svojine pokrajine na neizgrađenom građevinskom zemljištu.

Član 69

Građevinsko zemljište u javnoj svojini može se otuđiti drugom suvlasniku, neposrednom pogodbom, po tržišnim uslovima, u skladu sa odredbama ove pokrajinske uredbe, kojima je uređeno otuđenje građevinskog zemljišta, u slučaju:

1. da postoji suvlasništvo na katastarskoj parceli za koju nema urbanističkih uslova za formiranje dve građevinske parcele ili više njih;

2. da idealni deo građevinskog zemljišta u javnoj svojini preračunat u realni deo ne ispunjava uslov za formiranje posebne građevinske parcele;

3. da se građevinska parcela sastoji od više katastarskih parcela, od kojih su neke u javnoj svojini, a neke u privatnoj svojini, s tim što građevinsko zemljište u javnoj svojini ne ispunjava uslov za posebnu građevinsku parcelu, pri čemu nisu ispunjeni drugi uslovi za otuđenje neposrednom pogodbom u postupku ispravke granice susednih katastarskih parcela.

U slučajevima iz stava 1. t. 1. i 2. ovog člana, idealni deo građevinskog zemljišta u javnoj svojini može se otuđiti i javnim oglašavanjem radi izgradnje, pod uslovom da je katastarska parcela neizgrađeno građevinsko zemljište koje ispunjava uslove građevinske parcele i koje je namenjeno za izgradnju, kao i pod uslovom da takav zahtev podnese drugi suvlasnik, kada se primenjuju odredbe ove pokrajinske uredbe kojima je uređeno otuđenje građevinskog zemljišta javnim oglašavanjem.

U slučaju iz stava 1. tačka 3. ovog člana, katastarske parcele u javnoj svojini koje čine deo građevinske parcele mogu se otuđiti javnim oglašavanjem radi izgradnje, u skladu sa odredbama ove pokrajinske uredbe kojima je uređeno otuđenje građevinskog zemljišta javnim oglašavanjem, pod uslovom da inicijativu za takvo postupanje podnesu vlasnici preostalih katastarskih parcela koje čine građevinsku parcelu.

U slučaju iz st. 2. i 3. ovog člana, drugi suvlasnik, odnosno vlasnici katastarskih parcela koje čine deo građevinske parcele, daje saglasnost pokrajini da sprovede postupak otuđenja građevinskog zemljišta u javnoj svojini, putem javnog oglašavanja, kao i da donese akt i zaključi ugovor o otuđenju.

Član 70

Odredbe ove pokrajinske uredbe, kojima je uređena deoba građevinskog zemljišta, shodno se primenjuju i na deobu neizgrađenog građevinskog zemljišta u zajedničkoj svojini pokrajine i drugih nosilaca prava svojine, odnosno korisnika iz člana 68. stav 2. ove pokrajinske uredbe, pod uslovom da se na osnovu uverenja organa nadležnog za upis prava na nepokretnostima, ili drugih dokaza, može utvrditi realni udeo suvlasnika, odnosno sukorisnika, s tim što je pretpostavka, ukoliko realni udeo ne može da se utvrdi, da su suvlasnički, odnosno sukorisnički udeli jednaki.

X STAVLJANJE AKTA O RASPOLAGANJU GRAĐEVINSKIM ZEMLJIŠTEM VAN SNAGE

Član 71

Ukoliko se utvrdi da je u postupku raspolaganja građevinskim zemljištem, usled nepotpunog ili pogrešno utvrđenog činjeničnog stanja, odnosno usled pogrešne primene materijalnog prava, građevinskim zemljištem raspolagano suprotno zakonu, odnosno pokrajinskoj uredbi, Pokrajinska vlada će doneti akt kojim će izmeniti, odnosno staviti van snage akt o raspolaganju. U tom slučaju primenjuju se odredbe ove pokrajinske uredbe koje su u vezi s raskidom ugovora, s tim što posledica akta o izmeni može biti i zaključenje aneksa ugovora.

Pokrajinska vlada doneće akt kao u stavu 1. ovog člana, i u drugim slučajevima kada je to potrebno radi usaglašavanja s novim činjeničnim stanjem.

Član 72

Pokrajinska vlada može doneti akt kojim se u celini ili delimično stavlja van snage akt o dodeli zemljišta na korišćenje radi izgradnje, u skladu s ranije važećim zakonima kojima je bilo uređeno građevinsko zemljište do 13. maja 2003. godine, u slučaju da takav zahtev podnese lice kome je zemljište dodeljeno, odnosno njegov pravni sledbenik, kao i u slučaju da to lice nije upisano kao korisnik u javnoj knjizi o nepokretnostima i pravima na njima.

Zahtev za donošenje akta iz stava 1. ovog člana podnosi lice kome je zemljište dodeljeno, odnosno njegov pravni sledbenik.

U slučaju iz stava 1. ovog člana, lice može ostvariti pravo na raskid ugovora i povraćaj uplaćenih sredstava, u skladu s propisima važećim u vreme potpisivanja ugovora o raskidu.

XI SAGLASNOSTI

Član 73

Pokrajinska vlada donosi akt kojim vlasniku objekta izgrađenog bez građevinske dozvole daje saglasnost za legalizaciju objekta, kada je takva saglasnost uslov pribavljanja građevinske dozvole u postupku legalizacije.

Pokrajinska vlada donosi akt kojim vlasniku objekta izgrađenog bez građevinske dozvole daje saglasnost za upis prava svojine na objektu, u skladu sa zakonom kojim je uređen upis prava svojine na objektima izgrađenim bez građevinske dozvole, kada je takva saglasnost uslov za upis prava svojine na objektu u javnoj knjizi o nepokretnostima i pravima na njima.

U slučaju iz st. 1. i 2. ovog člana, ukoliko je uslov za legalizaciju odnosno upis prava svojine na objektima izgrađenim bez građevinske dozvole, saglasnost i drugih lica, podnosilac zahteva prilaže dokaz o tome da su druge saglasnosti date.

Prilikom procene ispunjenosti uslova, odnosno celishodnosti i opravdanosti davanja saglasnosti iz st. 1 i 2. ovog člana, Komisija posebno ceni da li će usled legalizacije objekta, odnosno upisa prava svojine na bespravnom objektu, biti onemogućeno ili otežano privođenje građevinskog zemljišta nameni u skladu s planskim dokumentom, odnosno realizacija plana, kao i to da li se usled legalizacije objekta, odnosno upisa prava svojine na bespravnom objektu, znatno ugrožava pravo javne svojine pokrajine na građevinskom zemljištu na kome je izgrađen bespravni objekat, kada neće predložiti donošenje rešenja iz st. 1. i 2. ovog člana.

Zaključak Komisije kojim se konstatuje da nisu ispunjeni uslovi za davanje saglasnosti iz stava 1. odnosno stava 2. ovog člana, mora biti posebno obrazložen.

Član 74

Pokrajinska vlada donosi rešenje kojim daje saglasnost za izgradnju drugom suvlasniku, sukorisniku, odnosno zajedničaru na građevinskom zemljištu u susvojini, odnosno zajedničkoj svojini pokrajine i drugog lica, kada je takva saglasnost uslov pribavljanja rešenja o odobrenja za izvođenje radova, odnosno građevinske dozvole.

U slučaju iz stava 1. ovog člana, podnosilac uz zahtev prilaže dokaz o tome da je data saglasnost i drugih suvlasnika, odnosno zajedničara na katastarskoj parceli.

Prilikom procene ispunjenosti uslova, odnosno celishodnosti i opravdanosti davanja saglasnosti iz stava 1. ovog člana, Komisija postupa na isti način kao u članu 73. stav 6. ove pokrajinske uredbe.

Član 75

Pokrajinska vlada donosi rešenje kojim daje saglasnost i u svim drugim slučajevima kada je davanje saglasnosti uslov za izdavanje odgovarajućih rešenja, odobrenja odnosno dozvola za izvođenje radova na građevinskom zemljištu.

Član 76

Prilikom procene ispunjenosti uslova, odnosno celishodnosti i opravdanosti davanja saglasnosti iz čl. 73 - 75 ove pokrajinske uredbe, Komisija postupa na isti način kao u članu 73. stav 4. ove pokrajinske uredbe.

Član 76a

Javna preduzeća i druga pravna lica čiji je osnivač pokrajina nemaju obavezu pribavljanja saglasnosti pokrajine radi izvođenja radova ili postavljanja objekata na građevinskom zemljištu u javnoj svojini pokrajine, pod uslovom da je izgradnja planirana programom poslovanja preduzeća, odnosno da tom izgradnjom preduzeće ostvaruje registrovanu delatnost, u kom slučaju nadležni organ izdaje odgovarajuću dozvolu na pokrajinu, za potrebe preduzeća.

Mišljenje o ispunjenosti uslova iz stava 1. ovog člana daje pokrajinski organ uprave nadležan za oblast kojoj pripada delatnost preduzeća.

XII PRELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Član 77

Stupanjem na snagu ove pokrajinske uredbe prestaje da važi Pokrajinska uredba o ustanovljavanju prava službenosti na građevinskom zemljištu u javnoj svojini Autonomne pokrajine Vojvodine ("Službeni list APV", broj 11/15).

Član 78

Odredbe ove pokrajinske uredbe koje su u vezi s postupkom otuđenja građevinskog zemljišta shodno se primenjuju i na postupak pribavljanja građevinskog zemljišta u javnu svojinu pokrajine.

Član 79

Ova pokrajinska uredba stupa na snagu osmog dana od dana objavljivanja u "Službenom listu AP Vojvodine".

**Samostalni član Pokrajinske uredbe o izmenama i dopunama
Pokrajinske uredbe o građevinskom zemljištu u javnoj svojini Autonomne
pokrajine Vojvodine**

("Sl. list AP Vojvodine", br. 13/2016)

Član 23

Ova pokrajinska uredba stupa na snagu osmog dana od dana objavljivanja u "Službenom listu Autonomne pokrajine Vojvodine", osim odredbe člana 15. ove pokrajinske uredbe, koja se primenjuje od 1. aprila 2016. godine.