

На основу члана 27. став 11. и члана 49. став 3. Закона о јавној својини („Службени гласник РС“ број 72/11, 88/13, 105/14, 104/16 - др. закон, 108/16, 113/17, 95/18 и 153/2020), члана 40. тачка 38. и 40. и члана 156. став 2. Статута општине Апатин („Службени лист општине Апатин“ број 1/2019 и 21/2020 - исправка), Скупштина општине Апатин на ___ седници одржаној _____ 2021. године, донела је

ОДЛУКУ О ПРИБАВЉАЊУ, РАСПОЛАГАЊУ, УПРАВЉАЊУ И КОРИШЋЕЊУ НЕПОКРЕТНЕ СТВАРИ У ЈАВНОЈ СВОЈИНИ ОПШТИНЕ АПАТИН

I УВОДНЕ ОДРЕДБЕ

Члан 1.

Овом одлуком, у складу са законом и подзаконским актима ближе се уређују начин, услови и поступак прибављања, располагања и управљања непокретним стварима које су у јавној својини општине Апатин (у даљем тексту: Општина), односно на којима Општина има посебна својинска овлашћења, као и коришћење, одржавање и управљање непокретним стварима у јавној својини које користе органи Општине.

Члан 2.

Прибављање непокретности у јавну својину Општине подразумева прибављање непокретности полазећи од тржишне вредности непокретности, разменом, изградњом бестеретним правним послом (наслеђе, поклон или једнострана изјава воље), експропријацијом, као и стицање у пореском, стечајном и другим поступцима.

Под располагањем стварима у јавној својини Општине, у смислу ове одлуке, подразумева се:

- 1) давање ствари на коришћење;
- 2) давање ствари у закуп;
- 3) пренос права јавне својине Општине на другог носиоца јавне својине (са накнадом или без накнаде), укључујући и размену;
- 4) отуђење ствари;
- 5) заснивање хипотеке на непокретностима;
- 6) улагање ствари у капитал;

Под управљањем стварима у јавној својини Општине подразумева се њихово одржавање, обнављање и унапређивање, као и извршавање законских и других обавеза у вези са тим стварима, ако за одређени случај права коришћења није нешто друго прописано.

Коришћење ствари у јавној својини Општине обухвата коришћење непокретних ствари у јавној својини намењених извршавању права и дужности Општине које су прибављене за потребе органа и организација Општине, или су им дате на коришћење, као и коришћење непокретности које непосредно не служе извршавању надлежности тих органа и организација већ за остваривање прихода путем давања у закуп, односно на коришћење.

Члан 3.

Непокретне ствари у јавној својини које користе органи Општине су: службене зграде и пословне просторије, стамбене зграде, станови (укључујући и станове у јавној својини Општине на којима је неко лице уписано са правом коришћења), гараже, гаражна места, оставе и сл. помоћни објекти, непокретности за репрезентативне потребе, добра у општој употреби и објекти инфраструктуре који у складу са законом и другим прописима којима се уређује јавна својина и изградња, могу бити у јавној својини општине.

Члан 4.

Поступак, начин и услови прибављања и располагања грађевинским земљиштем, као и поступак, начин и услови давања у закуп пословних просторија у јавној својини општине регулисани су посебним општинским одлукама .

II НАДЛЕЖНОСТ ЗА ОДЛУЧИВАЊЕ

Члан 5.

Скупштина Општине одлучује о прибављању и располагању непокретностима у јавној својини Општине осим у случајевима доношења решења о давању непокретности у закуп, решења о установљавању права стварне службености, или права коришћења на рок до пет година, а када је то у надлежности Општинског већа општине Апатин (у даљем тексту: Општинско веће).

Предлог за покретање поступка прибављања и располагања на непокретности у јавној својини Општине подноси председник Општинског већа самостално, или на иницијативу надлежних одељења општинске управе општине Апатин, месних заједница, јавних предузећа, друштва капитала, установа и других организација чији је оснивач Општина, или друге заинтересоване странке.

Општинско веће посебним решењима образује једну или више посебних комисија, на период од 4 године, за спровођење поступка прибављања и располагања на непокретности (у даљем тексту: Комисија) којима се одређују њени задаци, састав и број чланова. Комисија има задатак да цени оправданост поднете иницијативе о прибављању и располагању на непокретности ради могућности доношења предлога за покретање поступка од председника општинског већа, или одговарајуће одлуке о прибављању и располагању непокретности које доноси надлежни орган. О томе Комисија даје своје посебно писмено образложење. Такође, Комисија спроводи поступак јавног надметања, односно прикупљања писаних понуда и врши избор најповољнијег понуђача.

Против аката донетих у поступку прибављања и располагања стварима у јавној својини Општине није дозвољена жалба нити вођење управног спора.

III ПРИБАВЉАЊЕ И РАСПОЛАГАЊЕ НЕПОКРЕТНИМ СТВАРИМА

Члан 6.

Непокретне ствари у јавној својини Општине прибављају се и отуђују у складу са законом којим се уређује јавна својина (у даљем тексту: Закон), подзаконским прописима којима се уређују услови и поступци прибављања и отуђења непокретности и давања у закуп непокретности у јавној својини и овом одлуком.

Прибављање непокретних ствари експропријацијом врши се у складу са посебним законом којим је уређен поступак експропријације.

Прибављање непокретних ствари бестеретним правним послом (поклон, наслеђивање, једнострана изјава воље) врши се у складу са посебним законима којима је уређен поступак наслеђивања и поступак промета непокретности.

Члан 7.

Непокретности се путем јавног надметања, прикупљања писаних понуда или путем непосредне погодбе, прибављају у јавну својину Општине или отуђују из јавне својине на основу одлуке Скупштине Општине.

Одељење за стамбено-комуналну делатност, заштиту животне средине, урбанизам, грађевинарство и имовинско правне послове Општинске управе општине Апатин обрађује за органе Општине акте о прибављању, односно располагању непокретностима у јавној својини Општине.

1. Прибављање и отуђење непокретности путем јавног надметања односно прикупљања писаних понуда

Члан 8.

Непокретне ствари прибављају се у јавну својину и отуђују из јавне својине полазећи од тржишне вредности непокретности коју је проценио порески, лиценцирани проценитељ или судски вештак, односно други надлежни орган за потребе поступка јавног надметања, односно прикупљања писаних понуда или лицитације-усменог јавног надметања, ако законом или овом одлуком није другачије одређено. Утврђена тржишна цена важи две године.

Одлука Скупштине Општине о прибављању, односно отуђењу непокретности обавезно садржи: назив органа за чије потребе се непокретност прибавља у јавну својину Општине (назив купца); карактеристике

непокретности која се прибавља у јавну својину Општине; ближе услове за прибављање непокретности у јавну својину Општине (предаја у posed, рок плаћања и сл.); врста поступка (јавно надметање, односно прикупљање писаних понуда); висина средстава обезбеђених у буџету (у случају прибављања), односно почетна цена (у случају продаје) и др.

Након доношења одлуке из става 2. овог члана, Комисија објављује оглас за јавно надметање, односно прикупљање писаних понуда, на сајту општине Апатин, огласним таблама и у локалним средствима јавног информисања .

Предлог текста огласа за јавно надметање или прикупљање писаних понуда израђује Одељење за стамбено-комуналну делатност, заштиту животне средине, урбанизам, грађевинарство и имовинско правне послове , а текст огласа доноси Општинско веће.

Члан 9.

Оглас за јавно надметање, односно прикупљање писаних понуда за прибављање непокретности у јавну својину Општине, садржи:

- назив органа за чије потребе се непокретност прибавља у јавну својину (назив купца);
- карактеристике непокретности која се прибавља у јавну својину Општине;
- ближе услове за прибављање непокретности у јавну својину Општине (предаја у posed, рок плаћања и сл.);
- обавезу подносиоца пријаве за учествовање у поступку јавног надметања (у даљем тексту: пријава), односно понуде за учествовање у поступку прикупљања писаних понуда (у даљем тексту: понуда), да уз пријаву, односно понуду, достави оригинал листа непокретности не старијег од шест месеци издатог од стране надлежног катастра;
- обавезу власника непокретности која се нуди да достави изјаву, оверену пред надлежним јавним бележником, да на истој непокретности не постоје права трећих лица, да није оптерећена теретима, да није под спором, нити под забраном располагања, да није предмет теретног или бестеретног правног посла, нити уговора о доживотном издржавању, да не постоје друге сметње за пренос права својине, као и изјаву да, уколико се утврди да на непокретности која се нуди постоји било какав терет, продавац се обавезује да га отклони о свом трошку, односно да купцу пружи заштиту од евикције и сноси сву одговорност за евентуалне правне недостатке;
- обавезу подносиоца пријаве, односно понуде, да уз пријаву, односно понуду, достави доказ да су измирени сви трошкови коришћења непокретности која се нуди (порез на имовину, комунални трошкови и трошак електричне енергије и сл.);
- критеријум за избор најповољнијег понуђача;
- обавезан садржај пријаве, односно понуде и исправе које је потребно доставити уз пријаву, односно понуду: подаци о подносиоцу пријаве (за физичка лица: име и презиме, адреса, број личне карте и јединствени матични број грађана; за предузетнике: извод из регистра надлежног органа, име и презиме, адреса, број личне карте, јединствени матични број грађана, назив радње, матични број и порески идентификациони број; за правна лица: назив и седиште, извод из регистра надлежног органа и потврда о пореском идентификационом броју, као и пуномоћје за лице које заступа подносиоца пријаве);
- адресу за достављање пријаве, односно понуде;
- рок за подношење пријаве, односно понуде;
- место и време одржавања јавног надметања, односно отварања понуда;
- обавештење да подносиоци неблаговремене и непотпуне пријаве, односно понуде неће моћи да учествују у поступку јавног надметања, односно прикупљања писаних понуда, односно да ће исте бити одбачене и
- друге елементе битне за предмет прибављања непокретности.

Члан 10.

Оглас за јавно надметање односно прикупљање писаних понуда за отуђење непокретности из јавне својине Општине садржи:

- назив органа и корисника непокретности која се отуђује из јавне својине (продавац);
- ближе податке о начину отуђења непокретности из јавне својине Општине (јавно надметање или прикупљање писаних понуда);
- опис непокретности која се отуђује из јавне својине Општине;
- почетну цену по којој се непокретност отуђује;
- рокове и уллове плаћања;

- у случају отплате на више месечних рата, напомену о тој могућности, услове отплате као и мере обезбеђења у погледу засновања хипотеке и личне менице;
 - критеријуме за избор најповољнијег понуђача;
 - висину и начин полагања депозита;
 - рок за повраћај депозита учесницима који нису успели на јавном надметању, односно у поступку прикупљања писаних понуда;
 - обавезан садржај пријаве, односно понуде и исправе које је потребно доставити уз пријаву, односно понуду: подаци о подносиоцу пријаве (за физичка лица: име и презиме, адреса, број личне карте и јединствени матични број грађана; за предузетника: извод из регистра надлежног органа, име и презиме, адреса, број личне карте, јединствени матични број грађана, назив радње, матични број и порески идентификациони број; а за правна лица: назив и седиште, извод из регистра надлежног органа и потврда о пореском идентификационом броју, као и пуномоћје за лице које заступа подносиоца пријаве);
 - адресу за достављање пријаве, односно понуде;
 - место и време преузимања документације (нацрт уговора) и образаца (изјава о губитку права на враћање депозита која чини саставни део продајне документације, пријава за учешће на јавном надметању, изјава о висини понуђене цене, изјава учесника огласа да прихвата услове из јавног огласа, записник о примопредаји конкурсне документације и др.);
 - рок за подношење пријаве, односно понуде;
 - место и време одржавања јавног надметања, односно отварања писаних понуда;
 - обавештење да подносиоци неблагоприятне или непотпуне пријаве, односно понуде неће моћи да учествују у поступку јавног надметања, односно прикупљања понуда, односно да ће такве пријаве бити одбачене и
 - друге елементе битне за предмет отуђења.
- У поступку прикупљања писаних понуда, у пријави се обавезно наводи износ који се нуди за предметну непокретност.

Члан 11.

Поступак јавног надметања, односно прикупљања писаних понуда ради прибављања, односно отуђења непокретности у јавној својини Општине, спроводи Комисија.

Стручно-административне послове за потребе Комисије врши Одељење за стамбено-комуналну делатност, заштиту животне средине, урбанизам, грађевинарство и имовинско правне послове.

О току поступка јавног надметања, односно отварања приспелих понуда Комисија води записник.

Након спроведеног поступка из става 1. овог члана, Комисија врши избор најповољнијег понуђача.

Члан 12.

Решење о избору најповољнијег понуђача, односно о додели или прибављању непокретности након спроведеног поступка јавног надметања или прикупљања писаних понуда за прибављање, односно отуђења непокретности из јавне својине Општине, доноси Скупштина општине, на предлог текста решења којег даје Општинско веће.

Решењем из става 1. овог члана истовремено се даје овлашћење председнику Општине да у име и за рачун Општине закључи уговор са најповољнијим понуђачем.

Решење из става 1. овог члана је коначно и против истог се не може изјавити жалба.

У случају да постоји два или више понуђача, па најповољнији понуђач одустане од закључивања уговора, поступак се мора поновити од почетка.

Члан 13.

Уговор о прибављању непокретности у јавну својину Општине, односно о отуђењу непокретности из јавне својине, у име Општине закључује председник Општине, а по претходно прибављеном позитивном мишљењу Правобранилаштва општине Апатин.

Кабинет председника општине је у обавези да по један примерак закљученог уговора у року од пет дана од дана извршене солемнизације тог уговора од стране јавног бележника достави Правобранилашту општине Апатин, Одељењу за привреду и финансије и Одељењу за стамбено-комуналну делатност, заштиту животне средине, урбанизам, грађевинарство и имовинско правне послове.

У случају да се уговор о прибављању или располагању не закључи у року од 30 дана од дана објављивања решења о избору најповољнијег понуђача, односно о додели или прибављању непокретности у службеном листу општине Апатин, Председник општине је дужан да обавести Правобранилаштво општине Апатин ради покретања поступка стављања ван снаге решења о избору најповољнијег понуђача.

Члан 14.

Правобранилаштво општине Апатин дужно је да достави решење о упису или брисању одговарајућих права на непокретности Одељењу за стамбено-комуналну делатност, заштиту животне средине, урбанизам, грађевинарство и имовинско правне послове и Одељењу за привреду и финансије, у року од три дана од добијања овог решења.

Правобранилаштво општине Апатин дужно је да достави мишљење из члана 13. став 1. ове одлуке, у року од осам дана од дана пријема захтева.

Правобранилаштво општине Апатин дужно је да покрене поступак за стављање ван снаге решења о избору најповољнијег понуђача, односно о додели или прибављању непокретности, у случају наведеном у члану 13. став 3. ове одлуке, у року од пет дана од пријема обавештења од стране Председника општине.

2. Прибављање и отуђење непокретности непосредном погодбом

Члан 15.

Изузетно од поступка прибављања непокретности у јавну својину путем јавног надметања и прикупљања писаних понуда, непокретности се могу прибавити и путем размене непосредном погодбом, али само под следећим условима:

- 1) ако је таква размена у интересу Општине, односно ако се на тај начин обезбеђују већи приходи за Општину;
- 2) ако се непокретности размењују под тржишним условима, и
- 3) ако се у случају кад је тржишна вредност непокретности у јавној својини Општине већа од тржишне вредности непокретности која се прибавља у јавну својину на име размене, уговори доплата разлике у новцу у року од 30 дана од дана закључења уговора.

Предлог акта, односно акт о прибављању непокретности мора да садржи образложење Комисије из којег се може утврдити постојање околности из става 1. тачка 1) овог члана, уз обавезно навођење разлога због којих се прибављање није могло реализовати јавним надметањем, односно прикупљањем писаних понуда.

Члан 16.

Непокретне ствари се могу прибавити или отуђити из јавне својине непосредном погодбом, али не испод од стране надлежног органа процењене тржишне вредности непокретности (код отуђења), односно не изнад те вредности (код прибављања), ако у конкретном случају то представља једино могуће решење.

Предлог акта о оваквом облику располагања, односно прибављања мора да садржи образложење Комисије из којег се може утврдити постојање ових околности уз обавезно навођење разлога због којих се прибављање/отуђење није могло реализовати јавним надметањем, односно прикупљањем писаних понуда.

Непокретности у јавној својини Општине прибављају се и отуђују по поступку који је уређен уредбом којом се ближе уређују услови прибављања и отуђења непокретности непосредном погодбом и давања у закуп ствари у јавној својини, односно прибављању и уступању искоришћавања других имовинских права, као и поступцима јавног надметања и прикупљања писаних понуда (у даљем тексту: Уредба).

3. Отуђење непокретности испод тржишне цене, односно без накнаде

Члан 17.

Непокретности се могу отуђити из јавне својине Општине и испод тржишне цене, односно без накнаде, ако постоји интерес за таквим располагањем, као што је отклањање последица елементарних непогода или у другим случајевима прописаним законом или подзаконским актима.

Непокретности се отуђују из јавне својине испод тржишне цене, односно без накнаде, на начин и под условима утврђеним Законом и Уредбом.

4. Поступак и надлежност код прибављања и отуђења непокретности непосредном погодбом и испод тржишне цене, односно без накнаде

Члан 18.

Одлуку да се непокретност прибави или отуђи из јавне својине Општине непосредном погодбом или испод тржишне цене, односно без накнаде, под условима прописаним овом одлуком, доноси Скупштина Општине.

Одлука из става 1. овог члана мора да садржи образложење Комисије из којег се може утврдити који оправдавају сваки од наведених начина прибављања и располагања непокретностима у јавној својини.

Предлог одлуке о прибављању непокретности у јавну својину Општине, односно отуђењу непокретности из јавне својине Општине путем непосредне погодбе, испод тржишне цене или без накнаде, утврђује Општинско веће, а на предлог председника Општинског већа на начин наведен у ставу 2 и 3 члана 5 ове одлуке.

Након спроведеног поступка Комисија саставља записник који заједно са одговарајућим предлогом доставља Општинском већу.

Текст Решења о прибављању, односно отуђењу непокретности из става 1. овог члана, Општинско веће упућује Скупштини Општине ради његовог доношења.

Решење из става 5. овог члана је коначно и против истог није могуће изјавити жалбу.

Уговор о прибављању непокретности у јавну својину Општине односно о отуђењу непокретности из јавне својине Општине путем непосредне погодбе, испод тржишне цене, односно без накнаде, у име и за рачун Општине закључује председник Општине, након прибављеног мишљења Правобранилаштва општине Апатин.

Члан 19.

Одредбе ове одлуке које се односе на обавезе Правобранилаштва општине Апатин код прибављања и располагања непокретности путем јавног надметања и прикупљања писаних понуда, на исти начин се примењују и на овај поступак.

5. Давање у закуп непокретности у јавној својини Општине

Члан 20.

Непокретности у јавној својини дају се у закуп, полазећи од тржишне вредности закупнине, у поступку јавног надметања и прикупљањем писаних понуда.

Општинско веће прописује висину закупнине за коришћење стамбених зграда, станова, пословних просторија, као и земљишта у јавној својини општине.

Предлог за покретање поступка доделе непокретности у закуп подноси председник Општинског већа самостално, или на иницијативу надлежних одељења општинске управе општине Апатин, месних заједница, јавних предузећа, друштва капитала, установа и других организација чији је оснивач Општина, заинтересованих физичких и правних лица или удружења.

Општинско веће посебним решењима образује једну или више посебних комисија, на период од 4 године, за спровођење поступка давања непокретности у закуп којима се одређују њени задаци, састав и број чланова. Комисија има задатак да цени оправданост поднете иницијативе за давање непокретности у закуп ради могућности доношења предлога за покретање поступка од председника општинског већа. О томе Комисија даје своје посебно писмено образложење. Такође, Комисија спроводи поступак јавног надметања, односно прикупљања писаних понуда и врши избор најповољнијег понуђача.

Изузетно од става 1. овог члана, непокретности се могу дати у закуп и непосредном погодбом, у случајевима предвиђеним Законом и Уредбом, с тим да одлука о оваквом располагању мора бити посебно образложена од стране Комисије.

Непокретности у јавној својини Општине не могу се давати у подзакуп.

Члан 21.

О покретању поступка давања у закуп непокретности у јавној својини Општине одлучује Општинско веће општине Апатин.

Одлука из става 1. овог члана треба да садржи све обавезне елементе будућег огласа о спровођењу поступка јавног надметања или прикупљања писаних понуда, који су утврђени овом одлуком и важећим подзаконским актима.

Стручно-административне послове израде текста огласа врши Одељење за стамбено-комуналну делатност, заштиту животне средине, урбанизам, грађевинарство и имовинско правне послове.

Члан 22.

Оглас о давању непокретности у закуп садржи:

- назив органа и корисника непокретности која се даје у закуп (назив закуподавца);

- ближе податке о начину давања у закуп непокретности (јавно надметање или прикупљање писаних понуда);
- опис непокретности која се даје у закуп;
- услове под којима се непокретност даје у закуп (рок трајања закупа, делатности које се могу обављати, и др.);
- обавезе закупца у вези са коришћењем непокретности за одређену сврху и намену;
- напомену да купац не сме предметну непокретност издати у подзакуп;
- време и место одржавања јавног надметања, односно разматрања приспелих понуда;
- начин, место и време за достављање пријава за учешће у поступку јавног надметања, односно достављања писаних понуда за учешће у поступку прикупљања писаних понуда;
- место и време увида у документацију у вези са непокретности која се даје у закуп;
- почетну, односно најнижу висину закупнине по којој се непокретност може дати у закуп;
- висину и начин полагања депозита;
- рок за повраћај депозита учесницима који нису успели на јавном надметању, односно у поступку прикупљања писаних понуда;
- критеријуме за избор најповољнијег понуђача и
- друге елементе битне за предмет давања у закуп.

Пријава, односно понуда која се доставља обавезно садржи: доказ о уплати депозита, износ закупнине која се нуди, као и: за физичка лица - име и презиме, адресу, број личне карте, јединствени матични број грађана; за предузетнике - име и презиме предузетника, извод из регистра надлежног органа и порески идентификациони број, адресу, број личне карте, јединствени матични број грађана, назив радње, матични број; за правна лица - назив и седиште, копију решења о упису правног лица у регистар код надлежног органа и порески идентификациони број, као и пуномоћје за лице које заступа подносиоца пријаве, односно понуде.

Подносиоци неблаговремене или непотпуне пријаве, односно понуде, не могу учествовати у поступку јавног надметања или прикупљања писаних понуда, а непотпуне или неблаговремене пријаве, односно понуде се одбацују.

Члан 23.

Непокретности се могу дати у закуп на одређено или неодређено време.

Члан 24.

О току поступка јавног надметања, односно отварања приспелих понуда, Комисија води записник, који заједно са предлогом за избор најповољнијег понуђача доставља Општинском већу и Одељењу за стамбено-комуналну делатност, заштиту животне средине, урбанизам, грађевинарство и имовинско правне послове.

Избор најповољнијег понуђача врши се применом критеријума највише понуђене закупнине.

Уколико у поступку два или више понуђача понуде исти износ закупнине, избор најповољнијег понуђача међу њима врши се усменом лицитацијом коју спроводи Комисија.

Члан 25.

Решење о давању у закуп непокретности доноси Општинско веће општине Апатин по претходно прибављеном мишљењу Правобранилаштва општине Апатин..

На решење из става 2. овог члана, сваки учесник у поступку може поднети приговор Општинском већу.

Одлука Општинског већа је коначна.

Уговор о закупу непокретности са изабраним најповољнијим понуђачем закључује председник Општине.

Уговором из става 5. овог члана регулишу се међусобна права и обавезе уговорних страна.

Члан 26.

Закупац непокретности може упутити захтев Општинском већу да на непокретности изведе радове који имају карактер инвестиционог одржавања. Уз наведени захтев, купац прилаже Извештај о постојећем стању непокретности, са описом, предмером и предрачуном планираних радова којег израђује овлашћени судски вештак, или лиценцирано стручно лице одговарајуће струке. Трошкове израде ове документације сноси купац.

Општинско веће на основу претходно прибављеног позитивног мишљења Комисије, а које се односи на оправданост захтева, може одобрити, односно дати сагласност за извођење радова који имају карактер инвестиционог одржавања према уобичајеним стандардима и важећим прописима.

Закупац има право на умањење закупнине у износу највише 50% од месечне закупнине за период који одговара висини уложених средстава, без могућности признавања својинских права на непокретности у јавној својини општине по основу улагања средстава. Изузетно, на основу посебно образложене одлуке Општинског већа, износ закупнине може бити умањен за већи проценат. Закупац може бити ослобођен плаћања закупнине током периода извођења радова за период док трају радови, а најдуже шест месеци, на основу одлуке Општинског већа по претходно прибављеном позитивном мишљењу Комисије. О томе се закључује Анекс Уговора о закупу предметне непокретности.

Закупац је у обавези да се током извођења радова одобрених од стране Општинског већа придржава одобреног описа радова, предмера и предрачуна.

Уколико закупач жели да му се признају уложена средства, исти је након извођења радова у обавези да Општинском већу поднесе посебан захтев за признавање трошкова инвестиционог одржавања, уз који се као доказ достављају рачуни, с тим да износ уложених средстава мора бити верификован од стране овлашћеног вештака, односно организације, која ће се осим процене вредности и квалитета радова изјаснити да ли су изведени радови индентични планираним радовима на који је претходно дата сагласност закуподавца. Радови на инвестиционом одржавању извршени супротно одредбама овог члана, као и радови који превазилазе уобичајене стандарде за ту врсту радова, неће се признати закупу.

Члан 27.

Непокретности у јавној својини Општине могу се изузетно дати у закуп и ван поступка јавног надметања, односно прикупљања писаних понуда, у случајевима:

- када закуп траже амбасаде страних држава у Републици Србији, као и трговинска и војна представништва и друге организације при дипломатско-конзуларним представништима у Републици Србији, међународне организације за помоћ и сарадњу са земљама Европске уније, међународне хуманитарне организације у циљу обезбеђења услова за смештај и рад у Републици Србији, као и домаће хуманитарне организације, политичке странке, организације и удружења грађана из области здравства, културе, науке, просвете, спорта, социјалне и дечије заштите, заштите животне средине, под условом да тај простор не користе за остваривање прихода, као и у другим случајевима, у складу са Уредбом;

- када закупач престане да обавља своју делатност, услед тешке болести, одласка у пензију или смрти, а доделу у закуп тражи брачни друг, дете или родитељ закупца (чланови породичног домаћинства), под условом да настави са обављањем исте делатности;

- када закупач-правно лице тражи одређивање за закупца друго правно лице чији је оснивач или када закупач-правно лице тражи одређивање за закупца друго правно лице, а оба правна лица имају истог оснивача, односно када је код закупца-правног лица дошло до одређених статусних промена;

- када закупач-физичко лице тражи одређивање за закупца правно лице чији је оснивач или када оснивач правног лица, због брисања истог из регистра надлежног органа, тражи да буде одређен за закупца, као физичко лице;

- када закупач који је уредно измиривао обавезу плаћања закупнине, тражи продужење уговора о закупу, закљученог на одређено време, најраније три месеца, а најкасније месец дана пре истека уговора о закупу;

- када се непокретност даје у закуп за потребе одржавања спортских, културних, сајамских, научних и других сличних потреба, а рок закупа је краћи од 30 дана;

- када се непокретност не изда у закуп ни после спроведених четири и више поступка јавног оглашавања, али не испод 60% од тржишне висине закупнине за ту непокретност, односно висине закупнине прописане општим актом надлежног органа;

- када давање у закуп тражи физичко лице којем је та непокретност одузета национализацијом, односно његови наследници, под условом да је покренут поступак за враћање одузете имовине пред надлежним органом;

- када један од закупача исте непокретности тражи престанак закуподавног односа, а други закупач тражи закључење уговора о закупу, као једини закупач;

- када закупач-правно лице затражи одређивање за закупца непокретности друго правно лице, под условом да оно измири целокупан дуг закупца настао услед неплаћања закупнине и трошкова коришћења закупљене непокретности, а уколико тај дуг није могуће намирити на други начин;

- када је то потребно ради боље организације и ефикасности рада носиоца права јавне својине, односно корисника ствари у јавној својини, као и посебних служби и организација чији су они оснивачи;

- када закључење уговора о закупу гараже тражи власник стана или купац стана, где је гаража саставни део стана и са станом чини једну целину, односно има вертикалну комуникацију са станом.

Одлуку о давању у закуп непокретности из става 1. овог члана доноси Општинско веће на основу позитивног мишљења Комисије.

Члан 28.

На поступак давања у закуп непокретности у јавној својини испод тржишне цене или непосредном погодбом сходно се примењују одредбе ове одлуке које се односе на отуђење и прибављање непокретности испод тржишне цене или путем непосредне погодбе, као и одредбе Закона и Уредбе којима је тај поступак ближе уређен.

6. Посебни облици располагања непокретностима

а) Пренос права јавне својине на непокретности на другог носиоца јавне својине, односно друго физичко или правно лице

Члан 29.

Општина може пренети право јавне својине на другог носиоца јавне својине, са накнадом или без накнаде, као и извршити размену права јавне својине са другим носиоцем права јавне својине, под условима и на начин прописан Законом и подзаконским актом.

Размена права својине могућа је и са другим физичким или правним лицем, с тим да се мора вршити према тржишним условима и уз обавезу доплате цене уколико постоји разлика у цени које су предмет размене.

Поступак располагања из става 2. овог члана спроводи се на начин прописан овом одлуком за прибављање непокретних ствари у јавну својину Општине, односно отуђење непокретних ствари из јавне својине Општине путем јавног надметања, прикупљања писаних понуда или непосредном погодбом.

б) Давање ствари у јавној својини на коришћење

Члан 30.

Непокретности у јавној својини могу се давати на коришћење корисницима чији је оснивач Општина, под условима и на начин прописан Законом и подзаконским актом.

Носиоци права коришћења и корисници непокретности у јавној својини Општине имају права и обавезе прописане законом и овом одлуком.

Члан 31.

Одлуку о давању непокретности на коришћење доноси Општинско веће.

Председник Општине, у име општине, закључује уговор о давању непокретности у јавној својини општине на коришћење.

Кабинет председника општине је у обавези је да примерак закљученог уговора у року од три дана од закључења тог уговора достави Одељењу за стамбено-комуналну делатност, заштиту животне средине, урбанизам, грађевинарство и имовинско правне послове, Одељењу за привреду и финансије и Правобранилаштву општине.

в) Одузимање права коришћења на непокретности

Члан 32.

Право коришћења на непокретности у јавној својини Општине, може се одузети од носиоца права коришћења под условима прописаним Законом.

Одлуку о одузимању права коришћења доноси Општинско веће на предлог председника Општине.

г) Заснивање хипотеке на непокретностима у јавној својини

Члан 33.

На непокретностима у јавној својини Општине може се засновати хипотека.

Одлуку којом се одобрава заснивање хипотеке на непокретностима у јавној својини Општине доноси Скупштина општине на основу усвојеног предлога Општинског већа .

Иницијативу за заснивање хипотеке на непокретности могу поднети Председник општине, јавна предузећа, друштва капитала, установе, јавне агенције и друге организације чији је оснивач општина, у зависности од непокретности на којој се заснива хипотека, као и разлога због којих се хипотека заснива.

Уз иницијативу, подносиоци иницијативе дужни су да доставе сву потребну документацију, на основу које се може одлучити о заснивању хипотеке.

За потребе утврђивања предлога о заснивању хипотеке на непокретностима надлежна Комисија цени оправданост иницијативе о заснивању хипотеке и доставља своје мишљење са образложењем Општинском већу.

Стручно-административне послове на изради текста одлуке о заснивању хипотеке на непокретностима у јавној својини Општине врши Одељење за стамбено-комуналну делатност, заштиту животне средине, урбанизам, грађевинарство и имовинско правне послове по добијању позитивног мишљења и образложења Комисије.

д) Одлучивање о праву прече куповине непокретности

Члан 34.

Физичко или правно лице које намерава да отуђи непокретност или део непокретности на којој Општина има право прече куповине према важећим прописима, може да поднесе понуду Општинском већу општине Апатин. Понуда мора да садржи податке о непокретности наведене из катастра непокретности и цену по којој се непокретност нуди.

Општинско веће уколико понуду прихвати, а на основу претходно прибављеног позитивног мишљења Комисије, утврђује предлог одлуке и доставља га Скупштини Општине на усвајање.

Председник општине, на основу одлуке Скупштине општине о прибављању непокретности или дела непокретности из става 1. овог члана, закључује уговор о прибављању непокретности или дела непокретности у јавну својину Општине.

Члан 35.

Код отуђења непокретности или дела непокретности на којој Општина има право сусвојине са другим физичким или правним лицем, Општина је у обавези да поштује право пречег и понуди непокретност или део непокретности сувласнику, по тржишним условима, путем непосредне погодбе.

У случају да сувласник одбије куповину непокретности или дела непокретности, приступа се продаји путем јавног надметања или прикупљања писаних понуда у свему према поступку утврђеном Законом и овом одлуком.

ђ) Располагање становима у јавној својини

Члан 36.

На поступак располагања становима, породичним кућама и сл. (у даљем тексту: стан) у јавној својини Општине примењују се одредбе Закона о јавној својини и одредби Закона о становању и одржавању зграда, као и на основу критеријума прописаних посебном општинском одлуком и програмом стамбене подршке којим је регулисано питање стамбене подршке, доделе станова, њихово давање у закуп, прибављање и отуђење.

Општинско веће доноси одлуку о додели станова на коришћење, односно у закуп, док је Скупштина Општине надлежна за доношење одлуке о њиховом прибављању и отуђењу.

Члан 37.

Прибављање и отуђење стана у јавној својини Општине врши се по тржишним условима путем јавног надметања односно прикупљања писаних понуда. Тржишна цена стана се утврђује од стране надлежног пореског органа или овлашћеног судског вештака.

Предлог за покретање поступка прибављања и отуђења стана у јавној својини Општине подноси председник Општинског већа самостално, или на иницијативу надлежних одељења општинске управе општине Апатин, месних заједница, јавних предузећа, друштва капитала, установа и других организација чији је оснивач Општина, или друге заинтересоване странке.

Комисија образована од стране Општинског већа има за задатак да цени оправданост поднете иницијативе о прибављању или отуђења стана, а за потребе доношења предлога за покретање поступка председника општинског већа, као и одговарајуће одлуке о прибављању и отуђењу стана које доноси

надлежни орган. Комисија након доношења скупштинске одлуке којом се одобрава прибављање и отуђење стана спроводи поступак јавног надметања, односно прикупљања писаних понуда.

Члан 38.

Изузетно у односу на члан 38. ове одлуке, закупац стана има право на откуп истог. Захтев за откуп стана закупац подноси Општинском већу или Скупштини општине.

Надлежна Комисија формирана од стране Општинског већа цени оправданост захтева, односно испуњеност услова за откуп стана, те своје мишљење са образложењем доставља Општинском већу ради утврђивања предлога текста одлуке о продаји стана из јавне својине, а коју доноси Скупштина Општине.

На стан који се откупљује, до његове отплате у целини, ставља се хипотека.

Лице која су остварило право на закуп стана, или коме је стан дат на коришћење („носилац станарског права“) пре или после ступања на снагу Закона о становању и одржавању зграда, и то на неодређено време, или на време дуже од 5 година, има право на његов откуп по тржишној цени, с тим да се ова цена утврђена од стране надлежног пореског органа или овлашћеног вештака може отплатити на месечне рате под следећим условима:

1. Стан чија је процењена тржишна вредност од 5000,00 евра до 10.000,00 евра (по средњем курсу Народне банке Србије) најдуже на рок до 36 месечних рата;
2. Стан чија је процењена тржишна вредност од 10.000,00 до 20.000,00 евра најдуже на рок до 72 месечне рате, с тим да се прва рата једнократно уплаћује у буџет општине у минималној висини 10% од утврђене тржишне (купопродајне цене) вредности, а преостала вредност се уплаћује, тј. дели на 71 месечне рате;
3. Стан чија је процењена тржишна вредност већа од 20.000,00 евра најдуже на рок од 120 месечних рата, с тим да се прва рата се једнократно уплаћује у буџет општине у минималној висини 20% од утврђене тржишне (купопродајне цене) вредности, а преостала вредност се уплаћује, тј. дели на 119 месечне рате.

Месечне рате се усклађују сваких шест месеци и то са порастом цена на мало у Републици Србији.

Стан чија је процењена тржишна вредност до 5.000,00 евра (по средњем курсу Народне банке Србије) отплаћује се једнократно.

Стручно-административне послове уписа хипотеке на стану који је предмет откупа у лист непокретности Републичког геодетског завода врши Одељење за стамбено-комуналну делатност, заштиту животне средине, урбанизам, грађевинарство и имовинско правне послове.

Стручно-административне послове евиденције и праћења извршених уплата месечних рата, њихово шестомесечно усклађивање са растом цена на мало, слање обавештења о висини рате и уплатном рачуну, као и слање опомена за кашњење уплата месечних отплатних рата, врши Одељење за привреду и финансије. У случају кашњења исплате месечне рате више од четири месеца, ово одељење уз доказ да је благовремено достављена опомена лицу које врши откуп стана, обавештава Општинско правобранилаштво ради покретња одговарајућих поступака принудне наплате, „активирања“ хипотеке и сл.

IV. КОРИШЋЕЊЕ СТВАРИ У ЈАВНОЈ СВОЈИНИ

Члан 39.

Органи Општине дужни су да ствари у својини Општине користе на начин којим се обезбеђује ефикасно вршење њихових права и дужности, као и рационално коришћење и очување тих ствари.

Носиоци права коришћења и корисници дужни су да воде евиденцију о стварима у јавној својини које користе.

Члан 40.

Функционер који руководи органом Општине, односно друго овлашћено лице, стара се о законитости и одговоран је за законито коришћење ствари у јавној својини које користи тај орган.

Запослени у органима одговорни су за савесно и наменско коришћење ствари у јавној својини које користе у обављању послова.

V. УПРАВЉАЊЕ СТВАРИМА У ЈАВНОЈ СВОЈИНИ

Члан 41.

Носиоци права коришћења (месне заједнице, установе) и корисници ствари у јавној својини (органи и организације локалне самоуправе, јавна предузећа и друштва капитала) управљају са непокретности у јавној својини Општине коју користе.

Процес управљања стварима у јавној својини обухвата поступке одабира средстава и начина финансирања, као и одређивање надлежности и организовање процеса управљања стварима у јавној својини, њихово одржавање, обнављање, унапређивање, као и извршавање законских и других обавеза у складу са законом, подзаконским актима, овом одлуком и другим општим актима Општине.

Члан 42.

Начелник Општинске управе, као и директори јавних предузећа и установа чији је оснивач Општина, старају се о законитости и одговорни су за законито управљање стварима у јавној својини које користе.

VI ВОЂЕЊЕ ЕВИДЕНЦИЈЕ О СТВАРИМА У ЈАВНОЈ СВОЈИНИ ОПШТИНЕ

Члан 43.

Служба за имовинско правне послове Одељења за стамбено-комуналну делатност, заштиту животне средине, урбанизам, грађевинарство и имовинско правне послове:

- води јединствену евиденцију непокретности у јавној својини Општине;
- води евиденцију о закљученим уговорима о отуђењу, прибављању, закупу, односно коришћењу непокретности у јавној својини Општине, и исте доставља Одељењу за приреду и финансије;
- доставља збирне податке о непокретностима у електронском облику на Обрасцу ЗОС-ЈС, Републичкој дирекцији за имовину ;

Корисници и носиоци права коришћења на непокретностима у јавној својини Општине (месне заједнице, јавна предузећа, друштва капитала, зависна друштва, установе или друга правна лица чији је оснивач Општина) дужни су да податке о непокретностима достављају искључиво у електронском облику на Обрасцу НЕП-ЈС, преко web апликације „Регистар јединствене евиденције непокретности у јавној својини“, Републичкој дирекцији за имовину Републике Србије , Служби за имовинско правне послове и Одељењу за приреду и финансије.

Одељење за привреду и финансије врши следеће послове:

- води евиденцију службених зграда, пословних просторија, стамбених зграда и станова и других непокретности у јавној својини Општине заједно са евиденцијом њихове вредности;
- води евиденцију, прати и предузима мере за испуњење финансијских уговорних обавеза код закључених уговора о отуђењу, прибављању, закупу, односно коришћењу непокретности у јавној својини Општине;
- за потребе екстерне ревизије правилности финансијског и др. пословања доставља државној ревизорској институцији или другом овлашћеном лицу које обавља послове ревизије финансијских извештаја податке о евиденцији непокретности у имовини Општине, њеној вредности и „кретању“ средстава у јавној својини Општине.

VII ЗАВРШНЕ ОДРЕДБЕ

Члан 44.

Ова одлука ступа на снагу осмог дана од дана објављивања у „Службеном листу општине Апатин“ .