РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ГРАД НОВИ САД
ГРАДСКО ВЕЋЕ
Број: 351-1/2026-190-II
Дана: 08. маја 2026. године
НОВИ САД

ПРЕДСЕДНИЦИ
СКУПШТИНЕ ГРАДА НОВОГ САДА

На основу члана 84. ст. 3. и 4. Пословника Скупштине Града Новог Сада, упућује Вам се Предлог одлуке о давању у закуп неизграђеног грађевинског земљишта у јавној својини Града Новог Сада, са Образложењем и Закључком Градског већа Града Новог Сада, број: 351-1/2026-190-II од 08. маја 2026. године, с молбом да се дневни ред XVII седнице Скупштине Града Новог Сада, заказане за 13. мај 2026. године, допуни разматрањем Предлога одлуке о давању у закуп неизграђеног грађевинског земљишта у јавној својини Града Новог Сада, и да Скупштина донесе Одлуку у предложеном тексту, ради благовремене реализације Одлуке.

ГРАДОНАЧЕЛНИК

Иван Мићин

На основу члана 67. тачка 1. Статута Града Новог Сада („Службени лист Града Новог Сада“, број 11/19), Градско веће Града Новог Сада поводом разматрања Нацрта одлуке о давању у закуп неизграђеног грађевинског земљишта у јавној својини Града Новог Сада на 134.седници од 08.05.2026.године,доноси

ЗАКЉУЧАК

I. Утврђује се Предлог одлуке о давању у закуп неизграђеног грађевинског земљишта у јавној својини Града Новог Сада.

II. На основу члана 84. ст. 3. и 4. Пословника Скупштине Града Новог Сада доставља се председници Скупштине Града Новог Сада Предлог одлуке о давању у закуп неизграђеног грађевинског земљишта у јавној својини Града Новог Сада и предлаже Скупштини Града Новог Сада да донесе ову одлуку у предложеном тексту.

III. За представника предлагача на седници Скупштине Града Новог Сада и њених радних тела одређује се:

- Мирјана Марковић, члан Градског већа Града Новог Сада,

а за повереника:

- Гордана Вуковић, в.д. начелника Градске управе за грађевинско земљиште и инвестиције Града Новог Сада.

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ГРАД НОВИ САД
ГРАДСКО ВЕЋЕ ГРАДА НОВОГ САДА
Број: 351-1/2026-190-II
Дана: 08.05.2026.године
НОВИ САД

ГРАДОНАЧЕЛНИК

Вукашин Марко Мићин

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ГРАД НОВИ САД
ГРАДСКА УПРАВА ЗА ПРОПИСЕ
Број: XVI-012-01/2026-244
6. мај 2026. године
НОВИ САД

ГРАДСКО ВЕЋЕ
ГРАДА НОВОГ САДА

ПРЕДМЕТ: Мишљење на Нацрт одлуке о давању у закуп неизграђеног грађевинског земљишта у јавној својини Града Новог Сада

Градска управа за прописе размотрила је Нацрт одлуке о давању у закуп неизграђеног грађевинског земљишта у јавној својини Града Новог Сада.

Градска управа за прописе нема примедби на Нацрт одлуке.

ВД НАЧЕЛНИКА
Ивана Тепић Искрин

ПРЕДЛОГ

На основу члана 39. тачка 28. Статута Града Новог Сада („Службени лист Града Новог Сада", број 11/19), а у вези са чл. 99. и 100. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник Републике Србије", бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10 - УС, 24/11, 121/12, 42/13 – УС, 50/13 – УС, 98/13 – УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 - др. закон, 9/20, 52/21, 62/23 и 91/25), Скупштина Града Новог Сада на ____ седници од _____ 2026. године, доноси

ОДЛУКУ
О ДАВАЊУ У ЗАКУП НЕИЗГРАЂЕНОГ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА У ЈАВНОЈ СВОЈИНИ ГРАДА НОВОГ САДА

I. ОПШТА ОДРЕДБА

Члан 1.

Овом одлуком уређује се поступак, услови и начин давања у закуп неизграђеног грађевинског земљишта у јавној својини Града Новог Сада (у даљем тексту: неизграђено грађевинско земљиште) јавним надметањем и непосредном погодбом, ради изградње објеката за који се издаје привремена грађевинска дозвола у складу са одредбама Закона о планирању и изградњи (у даљем тексту: Закон), у случају реализације пројеката од значаја за Републику Србију, у случају давања концесије или поверавања комуналне делатности у складу са посебним законима и у случају остваривања јавно-приватног партнерства.

Неизграђено грађевинско земљиште из става 1. овог члана, које се даје у закуп је земљиште које је планским документом предвиђено за изградњу објеката и намењено за јавну намену.

II. УВОДНЕ ОДРЕДБЕ

Члан 2.

Одлуку о покретању поступка давања неизграђеног грађевинског земљишта у закуп доноси Градоначелник Града Новог Сада (у даљем тексту: Градоначелник), на предлог Градске управе за грађевинско земљиште и инвестиције (у даљем тексту: Градска управа) на основу захтева заинтересованог лица за давање неизграђеног грађевинског земљишта у закуп (у даљем тексту: Захтев).

Захтев из става 1. овог члана, подноси се Градској управи.

Уз Захтев из става 2. овог члана доставља се:

-геодетски снимак простора за који се подноси захтев за давање неизграђеног грађевинског земљишта у закуп,

- друга неопходна документација на захтев Градске управе.

Члан 3.

Поступак давања неизграђеног грађевинског земљишта у закуп спроводи Комисија за спровођење поступка давања неизграђеног грађевинског земљишта у јавној својини Града Новог Сада у закуп (у даљем тексту: Комисија).

Комисију образује и именује Градоначелник.

Актом о образовању и именовању Комисије утврдиће се послови и задаци Комисије.

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

Комисија доноси Пословник о раду којим ближе уређује начин, услове и организацију рада Комисије.

Градоначелник може утврдити накнаду за рад председнику и члановима Комисије.

Комисија ради и одлучује у пуном саставу.

Стручне и административне послове за Комисију обавља Градска управа.

О току поступка давања неизграђеног грађевинског земљишта у закуп, Комисија води записник.

На основу записника, Комисија сачињава образложени предлог одлуке о давању неизграђеног грађевинског земљишта у закуп и припрема текст за Предлог уговора о давању неизграђеног грађевинског земљишта у закуп.

Записник, образложени предлог одлуке о давању неизграђеног грађевинског земљишта у закуп и текст за Предлог уговора о давању неизграђеног грађевинског земљишта у закуп из става 10. овог члана, Комисија доставља Градској управи.

Члан 4.

Образложени предлог одлуке о давању неизграђеног земљишта у закуп, записник и текст за Предлог уговора о давању неизграђеног грађевинског земљишта у закуп, Градска управа доставља Правобранилаштву Града Новог Сада на мишљење (у даљем тексту: Правобранилаштво).

По прибављеном мишљењу Правобранилаштва, Градска управа доставља образложени предлог одлуке о давању неизграђеног земљишта у закуп, записник и Предлог уговора о давању неизграђеног грађевинског земљишта у закуп (у даљем тексту: Уговор), Градском већу Града Новог Сада (у даљем тексту: Градско веће).

Градско веће доноси одлуку о давању неизграђеног грађевинског земљишта у закуп.

III. ЗАКУПНИНА

Члан 5.

У поступку пред Комисијом, учесник поступка се изјашњава о начину плаћања закупнине: једнократно у целости или у ратама.

Закупнину плаћа лице коме се неизграђено грађевинско земљиште даје у закуп у поступку утврђеним овом одлуком.

Закупнина представља приход Града Новог Сада (у даљем тексту: Град) и уплаћује се на одговарајући рачун Града.

Износ закупнине на годишњем нивоу за давање у закуп неизграђеног грађевинског земљишта утврђује се у висини од 2% од висине тржишне вредности земљишта, коју процењује организација овлашћена за процену непокретности.

Члан 6.

Укупна закупнина за период трајања закупа је износ месечне закупнине поможен са укупним бројем месеци на које се неизграђено грађевинско земљиште даје у закуп.

Уколико се учесник поступка давања неизграђеног грађевинског земљишта у закуп изјасни да закупнину плаћа у ратама, плаћање се врши у онолико месечних рата на колики је рок грађевинско земљиште дато у закуп.

Прва рата је у висини гарантног износа, а преостали износ укупне закупнине плаћа се у једнаким месечним ратама.

Рате ће се усклађивати са индексом потрошачких цена у Републици Србији, према објављеним подацима надлежне организације за послове вођења статистике, за период од уговореног обрачуна закупнине, до последњег дана у месецу.

Рате из става 4. овог члана, уплаћују се до 15. у месецу за претходни месец.

За период кашњења у плаћању на рате, обрачунава се затезна камата у складу са законом који уређује висину стопе и начина обрачуна затезне камате.

Ради обезбеђења плаћања закупнине, уколико се плаћање врши на рате, средства обезбеђења су неопозива банкарска гаранција "без приговора" и наплатива "на први позив", која гласи на износ укупне закупнине или извршна вансудска хипотека успостављена у корист Града, на непокретности која вреди најмање 30% више од износа укупне закупнине.

Наплата средстава обезбеђења ће се вршити у корист прописаних уплатних рачуна.

Контролу плаћања рата, усклађивање рата, обрачун затезне камате и наплату средстава обезбеђења врши Градска управа.

У случају плаћања закупнине једнократно, плаћање се врши у року од 15 дана од дана закључења Уговора.

Члан 7.

Уговор се закључује између Градске управе, у име и за рачун Града, и лица коме се неизграђено грађевинско земљиште даје у закуп (у даљем тексту: Закупац), у року од 30 дана од дана доношења одлуке из члана 4. став 3. ове одлуке.

Уговор се закључује на одређено време сходно року закупа и врсти поступка давања закупа неизграђеног грађевинског земљишта.

Површина простора који се даје у закуп дефинисана је геодетским снимком простора.

Уговор се оверава код надлежног јавног бележника.

Ако подносилац захтева не закључи Уговор у року из става 1. овог члана, Градско веће ће поништити одлуку из члана 4. став 3. ове одлуке, на предлог Градске управе.

Ако Закупац сматра, да је неизграђено грађевинско земљиште дато у закуп супротно одредбама ове одлуке, те да му је на тај начин повређено право, може поднети надлежном суду тужбу за поништај уговора, у року од 30 дана од дана закључења уговора.

Члан 8.

Уговор садржи:

1. податке Републичког геодетског завода, Службе за катастар непокретности Нови Сад, о грађевинском земљишту које се даје у закуп,
2. податке из планске документације о грађевинском земљишту и објектима (врсти и намени), који се на њему могу градити,
3. податке о уређености грађевинског земљишта,
4. рок закупа неизграђеног грађевинског земљишта,
5. износ закупа неизграђеног грађевинског земљишта,
6. начин плаћања једнократно у целости или на рате, с тим да уколико се уговара плаћање закупнине на више рата, уговор садржи начин усклађивања висине закупа са индексом раста потрошачких цена у Републици Србији, према објављеним подацима надлежне организације за послове вођења статистике
7. средство обезбеђења плаћања закупнине уколико се закуп плаћа у ратама,
8. права и обавезе у случају неизвршавања обавеза,
9. обавезу закупца да са надлежним предузећима уговори и плати трошкове прикључења на инфраструктуру,
10. начин решавања спорова,
11. поступак и услове за измену или раскид уговора,
12. клаузулу да се неизграђено грађевинско земљиште не може давати у подзакуп од стране Закупца,
13. друга права и обавезе.

Град нема обавеза на инфраструктурном опремању неизграђеног грађевинског земљишта које се даје у закуп ради изградње објеката за које се издаје привремена грађевинска дозвола.

Инфраструктурно опремање неизграђеног грађевинског земљита која се даје у закуп по основу закључених уговора о јавно-приватном партнерству, концесији, поверавању комуналне делатности и ради реализације пројеката за изградњу објеката од значаја за Републику Србију биће регулисано у складу са закљученим уговорима.

Члан 9.

Примопредаја неизграђеног грађевинског земљишта које се даје у закуп, врши се у року од 90 дана од овере Уговора.

Примопредаја и рок из става 1. овог члана, примењују се и у случају раскида Уговора.

IV. ДАВАЊЕ У ЗАКУП НЕИЗГРАЂЕНОГ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА РАДИ ИЗГРАДЊЕ ОБЈЕКАТА ЗА КОЈИ СЕ ИЗДАЈЕ ПРИВРЕМЕНА ГРАЂЕВИНСКА ДОЗВОЛА

Члан 10.

Град може дати у закуп неизграђено грађевинско земљиште, ради изградње објеката за које је Законом предвиђено издавање привремене грађевинске дозволе, на одређено време, на рок на који се доноси привремена грађевинска дозвола (зависно од врсте објекта односно радова), који се може продужити за онолико времена за колико је орган надлежан за издавање привремене грађевинске дозволе продужио решење о привременој грађевинској дозволи, а најдуже до пет година.

Комисија сагледава захтев заинтересованог лица, усклађеност захтева са планским документом, прибавља изјашњење надлежне управе о роковима за привођење намени парцеле која је предмет давања у закуп, утврђује основаност захтева, цени оправданост и целисходност за давање у закуп.

Поступак давања у закуп неизграђеног грађевинског земљишта ради изградње објеката за које се издаје привремена грађевинска дозвола спроводи се расписивањем јавног огласа за јавно надметање, на основу одлуке коју доноси Градоначелник, на предлог Градске управе.

Јавни оглас из става 3. овог члана Градска управа објављује у средствима јавног информисања, као и у електронском облику путем интернета, на званичној страници Града.

Поступак јавног надметања спроводи Комисија.

О току спровођења поступка јавног надметања Комисија води записник.

На основу записника Комисија сачињава образложени Предлог одлуке о давању у закуп неизграђеног грађевинског земљишта ради изградње објеката за који се издаје привремена грађевинска дозвола.

Члан 11.

Јавни оглас, расписан за давање у закуп неизграђеног грађевинског земљишта ради изградње објеката за који се издаје привремена грађевинска дозвола садржи:

1. податке Републичког геодетског завода, Службе за катастар непокретности Нови Сад, о неизграђеном грађевинском земљишту које се даје у закуп,

2. податке из планске документације о грађевинском земљишту и објектима који се на њему могу градити.

3. податке о уређености грађевинског земљишта,

4. почетну цену закупнине,

5. висина гарантног износа за учешће у поступку од 20% од утврђене почетне цене,

6. обавештење о датуму и времену подношења пријава,

7. обавештење о документацији која се мора приложити приликом пријављивања на јавни оглас,

8. место, датум и време одржавања јавног надметања,

9. обавештење да се гарантни износ неће вратити лицу које се пријавило за учешће на јавном надметању а које није приступило јавном надметању,

10. рок за повраћај гарантног износа учесницима који у поступку јавног надметања не понуде најповољнију цену за закуп неизграђеног грађевинског земљишта,

11. обавештење да учесник јавног надметања који је понудио најповољнију цену за закуп неизграђеног грађевинског земљишта, а не закључи уговор у року из члана 7. став 1. ове одлуке, губи право на повраћај гарантног износа.

Од дана расписивања јавног огласа до дана одржавања јавног надметања мора протећи најмање 30 дана.

Члан 12.

Пријава за учешће на јавном надметању за давање у закуп неизграђеног грађевинског земљишта ради изградње објеката за које се издаје привремена грађевинска дозвола (у даљем тексту: пријава) садржи:

1. за физичка лица: име и презиме, јединствени матични број грађана и адресу становања,

2. за предузетнике и правна лица: назив, односно пословно име, матични број, порески идентификациони број и седиште.

Уз пријаву се доставља:

1. доказ о уплаћеном гарантном износу,

2. уредно овлашћење за заступање, уколико се пријава подноси преко овлашћеног заступника,

3. фотокопија личне карте за физичка лица, односно решење о упису у Регистар привредних субјеката или други одговарајући регистар.

Члан 13.

Пријава се подноси непосредно Градској управи, у складу са јавним огласом.

Ако се на дан одређен у јавном огласу као дан за подношење пријава, уз пријаву не достави потпуна и уредна документација из члана 12. ове одлуке, Градска управа обавештава подносиоца пријаве да отклони недостатке, истог дана, у току радног времена Градске управе.

Уколико подносилац пријаве не отклони недостатке у року из става 2. овог члана, пријава се неће разматрати.

Подносилац пријаве стиче статус учесника у јавном надметању подношењем уредне пријаве, односно након отклањања недостатака у року из става 2. овог члана.

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

Члан 14.

Пре почетка поступка јавног надметања Комисија утврђује идентитет учесника у јавном надметању или њихових овлашћених заступника, издаје нумерисане картице и утврђује листу учесника јавног надметања.

Члан 15.

Услови за спровођење поступка јавног надметања испуњени су кад јавном надметању приступи један учесник, односно његов овлашћени заступник.

Поступку јавног надметања могу да присуствују сва заинтересована лица.

Члан 16.

Председник Комисије објављује почетак јавног надметања и наводи податке о неизграђеном грађевинском земљишту које је предмет јавног надметања и почетну цену закупа неизграђеног грађевинског земљишта.

Председник Комисије поставља питање да ли има заинтересованих учесника за закуп неизграђеног грађевинског земљишта које је предмет јавног надметања и да ли неко нуди почетну цену закупа неизграђеног грађевинског земљишта.

Председник Комисије поставља питање да ли неко нуди већи износ од понуђеног. Поступак се понавља све док има учесника јавног надметања који нуди већи износ од последње понуде.

Уколико на трећи позив председника Комисије нико од присутних учесника не понуди већу цену закупа неизграђеног грађевинског земљишта од последње понуде, Комисија констатује најповољнију понуду, уноси је у записник и председник Комисије објављује да је јавно надметање завршено.

Председник Комисије објављује да је јавно надметање завршено и у случају ако после његовог трећег позива нико од присутних учесника не понуди ни почетну цену закупа неизграђеног грађевинског земљишта.

Након објављивања завршетка јавног надметања у складу са ст. 4 и 5. овог члана не могу се подносити накнадне понуде.

Члан 17.

Уколико у поступку јавног надметања за закуп неизграђеног грађевинског земљишта учествује један учесник, односно његов овлашћени заступник, јавно надметање се завршава када учесник, односно овлашћени заступник, прихвати почетну цену закупа неизграђеног грађевинског земљишта, односно понуди већи износ од понуђене цене.

Члан 18.

Председник Комисије може да изрекне усмену опомену лицу које омета рад Комисије.

Ако и после изрицања усмене опомене лице из става 1. овог члана настави да омета рад Комисије, удаљиће се из просторија у којој Комисија спроводи поступак јавног надметања.

После удаљења лица које је ометало рад Комисије, Комисија наставља са радом.

Ако председник Комисије не може да обезбеди несметано спровођење поступка и поред изречених мера усмене опомене и удаљења лица које омета рад Комисије, председник може да одлучи да прекине јавно надметање.

У случају прекида из става 4. овог члана, Комисија је дужна да одреди датум и време када ће се поступак јавног надметања наставити.

Све околности у вези са евентуалним удаљењем појединих лица, или прекидом поступка уносе се у записник.

Члан 19.

На почетку поступка јавног надметања у записник се уноси место и време јавног надметања, састав Комисије и подаци о неизграђеном грађевинском земљишту које се даје у закуп ради изградње објеката за који се издаје привремена грађевинска дозвола.

Поред података из става 1. овог члана, у записник се уносе и следећи подаци:

1. број пријављених учесника јавног надметања,

2. почетна цена закупа,

3. листа учесника са понуђеним ценама закупнине неизграђеног грађевинског земљишта,

4. примедбе учесника јавног надметања,

5. цена закупнине неизграђеног грађевинског земљишта која је утврђена као најповољнија и подаци о учеснику са најповољнијом понудом,

6. датум, време почетка и завршетка поступка јавног надметања,

7. околности у вези са чланом 18. ове одлуке,

8. други подаци од значаја за рад Комисије.

Записник потписују сви чланови Комисије, лице које води записник и сви учесници јавног надметања.

V. ДАВАЊЕ У ЗАКУП НЕИЗГРАЂЕНОГ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА У ДРУГИМ СЛУЧАЈЕВИМА

Члан 20.

Град може дати у закуп неизграђено грађевинско земљиште непосредном погодбом:

- у случају давања концесије или поверавања комуналне делатности у складу са посебним законима,

- у случају остваривања јавно-приватног партнерства,

- ради реализације пројеката за изградњу објеката од значаја за Републику Србију односно Град.

Давање у закуп неизграђеног грађевинског земљишта из става 1. овог члана врши се под условима и на начин прописан актом Владе Републике Србије којим се уређује давање у закуп грађевинског земљишта у јавној својини.

Члан 21.

Лице коме се неизграђено грађевинско земљиште даје у закуп непосредном погодбом, у обавези је, да достави: уговоре о концесији и јавно-приватном партнерству и поверавању комуналне делатности, оверене копије решења о упису у Агенцију за привредне регистре, потписе лица овлашћених за заступање оверених од стране суда, овлашћење о разврставању - извод из регистра Републичког завода за статистику и депо картон од организације овлашћене за плаћање за сваки текући рачун који правно лице има.

Члан 22.

Уговор о закупу неизграђеног грађевинског земљишта у складу са чланом 20. став 1. алинеја прва ове одлуке, закључује се на временски период предвиђен уговором о концесији, односно на временски период на који је поверено обављање комуналне делатности.

Простор који се даје у закуп по овом основу дефинисан је као грађевинска парцела у уговору о концесији.

Члан 23.

Уговор о закупу неизграђеног грађевинског земљишта у складу са чланом 20. став 1. алинеја друга ове одлуке, закључује се на временски период на који је закључен уговор о јавно-приватном партнерству.

Простор који се даје у закуп по овом основу дефинисан је као грађевинска парцела у уговору о јавно-приватном партнерству.

VI. ПОНИШТАЈ ОДЛУКЕ О ДАВАЊУ НЕИЗГРАЂЕНОГ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА У ЗАКУП

Члан 24.

Градско веће доноси одлуку о поништају одлуке из члана 4. став 3. ове одлуке на предлог Градске управе, уколико Закупац:

1. не приступи закључењу уговора о закупу у року од 30 дана од дана достављања одлуке из члана 4. став 3. ове одлуке;
2. не исходује од надлежног органа акт којим се дозвољава изградња објекта на неизграђеном грађевинском земљишту које се даје у закуп;
3. писаним путем одустане од закупа након донете одлуке из члана 4. став 3. ове одлуке;
4. не плати укупну закупнину у року утврђеним Уговором односно не плати рате у року утврђеним Уговором;
5. након закључења Уговора, писаним путем одустане од закупа после извршеног плаћања укупне закупнине, односно уплаћених рата закупнине;
6. уколико наступе околности које нису у интересу носица јавне својине, више силе, промена планске документације и др.

Градско веће ће донети одлуку о поништају одлуке из члана 4. став 3. ове одлуке и у случају да у судском поступку буде правноснажно поништен Уговор.

VII. РАСКИД УГОВОРА

Члан 25.

Уговор се раскида пре истека уговореног рока закупа:

1. ако Закупац писаним путем одустане од изградње на неизграђеном грађевинском земљишту које му је дато у закуп;

2. ако Закупац не плати закупнину у висини од шест доспелих месечних рата;

3. због поништаја одлуке о давању неизграђеног грађевинског земљишта у закуп у складу са чланом 24. ове одлуке;

4. у другим случајевима у складу са законом.

Уговор се раскида Споразумом између Градске управе и Закупца из разлога из става 1. тачка 1. овог члана.

Уговор се раскида једнострано од стране Градске управе из разлога из става 1. тач. 2-4. овог члана.

Члан 26.

Закупац са којим је раскинут уговор о закупу, има обавезу да, о свом трошку, врати неизграђено грађевинско земљиште у првобитно стање, као и да Граду односно трећим лицима, надокнади евентуално насталу штету.

Закупац са којим је раскинут уговор о закупу, по достављању доказа да је испунио обавезе из става 1. овог члана, има право на повраћај уплаћеног износа на име закупнине, у номиналном износу, односно разлику између укупног износа закупнине и укупно доспелих обавеза до дана раскида уговора, уколико је закупнина плаћена једнократно.

У случају плаћања на рате, даном раскида Уговора Град нема обавезу враћања износа закупнине за започети месец.

VIII. ИЗМЕНА УГОВОРА

Члан 27.

Уговор се може изменити анексом на захтев Града или Закупца уколико су наступиле одређене околности (решење о наслеђивању, статусне промене правног лица и сл.), настале након потписивања и овере Уговора.

Ако се промени власник објекта, односно посебног физичког дела објекта који је изграђен или се гради на грађевинском земљишту у закупу, Град ће, на захтев новог власника објекта, анексирати Уговор тако што ће нови власник објекта, односно посебног физичког дела објекта који је изграђен или се гради на грађевинском земљишту у закуп, ступити на место, односно поред Закупца.

Уз захтев за анексирање Уговора, доставља се уговор о куповини објекта или куповини објекта у изградњи, односно други правни основ којим се стиче право својине на објекту или објекту у изградњи, који је оверен у складу са законом, односно правноснажно решење о наслеђивању, и изјава новог власника објекта, односно дела објекта да прихвата све обавезе дотадашњег Закупца из Уговора.

Градско веће даје сагласност на Предлог анекса уговора, на предлог Градске управе, а по претходно прибављеном мишљењу Правобранилаштва.

IX. ПРЕСТАНАК ЗАКУПА

Члан 28.

Закуп престаје истеком уговореног рока на који је закључен.

Закуп престаје пре уговореног рока на који је закључен у складу са одредбама ове одлуке којима је утврђен поништај одлуке о давању неизграђеног грађевинског земљишта у закуп и раскид Уговора пре истека уговореног рока закупа.

X. ЗАВРШНА ОДРЕДБА

Члан 29.

Ова одлука ступа на снагу осмог дана од дана објављивања у "Службеном листу Града Новог Сада".

О Б Р А З Л О Ж Е Њ Е

I. ПРАВНИ ОСНОВ

Правни основ за доношење Одлуке о давању у закуп неизграђеног грађевинског земљишта у јавној својини Града Новог Сада садржан је у члану 39. тачка 28. Статута Града Новог Сада („Службени лист Града Новог Сада", број 11/19) којим је прописано да Скупштина Града Новог Сада уређује отуђење, прибављање и давање у закуп грађевинског земљишта у јавној својини Града, и чл. 99. и 100. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник Републике Србије", бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10 - УС, 24/11, 121/12, 42/13 – УС, 50/13 – УС, 98/13 – УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 - др. закон, 9/20, 52/21, 62/23 и 91/25) којим су уређени услови, начин и поступак давања у закуп неизграђеног грађевинског земљишта у јавној својини Града Новог Сада.

II. РАЗЛОЗИ ЗА ДОНОШЕЊЕ

Закон о планирању и изградњи предвиђа могућност закупа неизграђеног грађевинског земљишта у јавној својини Града Новог Сада.

Разлог за доношење ове одлуке је остваривање прихода у буџет Града, подстицање економског развоја као и обезбеђивање рационалног и сврсисходног коришћења грађевинског земљишта, а у складу са важећим планским документом.

Давање у закуп неизграђеног грађевинског земљишта у јавној својини Града Новог Сада врши се у складу са законом прописаном процедуром, чиме се обезбеђује транспарентност, једнакост учесника и заштита јавног интереса.

III. ОБРАЗЛОЖЕЊЕ ОДРЕДАБА ПРЕДЛОЖЕНЕ ОДЛУКЕ

Чланом 1. Предлога одлуке уређује се поступак, услови, начин давања у закуп неизграђеног грађевинског земљишта у јавној својини Града Новог Сада (у даљем тексту: грађевинско земљиште) јавним надметањем и непосредном погодбом, утврђивање закупнине и престанак закупа, у складу са Законом о планирању и изградњи ради изградње објеката за који се издаје привремена грађевинска дозвола у складу са одредбама Закона који уређује закуп, у случају реализације пројеката од значаја за Републику Србију, у случају давања концесије или поверавања комуналне делатности у складу са посебним законима и у случају остваривања јавно-приватног партнерства. Грађевинско земљиште које се даје у закуп је земљиште које је планским документом предвиђено за изградњу објеката и намењено за јавну намену.

Чланом 2. 3. и 4. Предлога одлуке описане су уводне одредбе, односно да захтев за покретање поступка давања у закуп неизграђеног грађевинског земљишта могу да поднесу сва заинтресована лица са неопходном документацијом Градској управи за грађевинско земљиште и инвестиције, да одлуку о покретању поступка давања у закуп неизграђеног грађевинског земљишта доноси Градоначелник на предлог Градске управе за грађевинско земљиште и инвестиције. Поступак давања у закуп спроводи Комисија за спровођење поступка давања неизграђеног грађевинског земљишта у јавној својини Града Новог Сада (у даљем тексту: Комисија) коју именује Градоначелник. Комисија сачињава предлог одлуке који заједно са записником, уговором и мишљењем Правобранилаштва доставља Градском већу на доношење одлуке.

Чланом 5. и 6. Предлога одлуке описана је закупнина. Учесник у поступку давања у закуп неизграђеног грађевинског земљишта се пред Комисијом изјашњава о начину плаћања закупнине (једнократно у целости или у месечним ратама). Износ закупнине за давање у закуп неизграђеног грађевинског земљишта утврђује се у висини од 2% на

годишњем нивоу од висине тржишне вредности земљишта, коју процењује организација овлашћена за процену непокретности.

Чланом 7. 8. и 9. Предлога одлуке прописано је да уговор о закупу закључују у име Града, Градска управа за грађевинско земљиште и инвестиције и Лице коме се грађевинско земљиште даје у закуп. Прописано је се уговор закључује на одређено време. Такође је предвиђена и садржина уговора, као и рок за примопредају неизграђеног грађевинског земљишта.

Члановима од 10. до 19. Предлога одлуке предвиђено је да Град, може дати у закуп грађевинско земљиште, ради изградње објеката за које је Законом предвиђено издавање привремене грађевинске дозволе, на одређено време, на рок на који се доноси привремена грађевинска дозвола (зависно од врсте објекта односно радова), који се може продужити за онолико времена за колико је орган надлежан за издавање привремене грађевинске дозволе продужио решење о привременој грађевинској дозволи, а укупно најдуже до пет година. Поступак давања у закуп грађевинског земљишта ради изградње објеката за које се издаје привремена грађевинска дозвола спроводи се расписивањем јавног огласа за јавно надметање, на основу одлуке коју доноси Градоначелник, на предлог Градске управе. Јавни оглас објављује Градска управа за грађевинско земљиште и инвестиције у средствима јавног информисања, као и у електронском облику путем интернета, на званичној страници Града. У наведеним члановима прописана је и садржина јавног огласа, поступак пријава за јавно надметање, као и процедура јавног надметања. Поступак јавног надметања спроводи Комисија. О току спровођења поступка јавног надметања Комисија води записник.

Чланом 20. 21. 22. и 23. Предлога одлуке прописано је да Град може дати у закуп у складу са одредбама Закона који уређује закуп, грађевинско земљиште у случају давања концесије или поверавања комуналне делатности у складу са посебним законима. Град може дати у закуп у складу са одредбама Закона који уређује закуп, грађевинско земљиште у случају остваривања јавно-приватног партнерства. Град може дати у закуп у складу са одредбама Закона који уређује закуп, грађевинско земљиште ради реализације пројеката за изградњу објеката од значаја за Републику Србију односно Град. Давање у закуп у овим случајевима врши се на начин и под условима прописаним подзаконским актом Владе Републике Србије.

Чланом 24. Предлога одлуке прописани су услови под којима се одлука о давању у закуп неизграђеног грађевинског земљишта може поништити. Градско веће доноси одлуку о поништају одлуке о давању грађевинског земљишта у закуп на предлог Градске управе за грађевинско земљиште и инвестиције.

Чланом 25. и 26. Предлога одлуке прописани су случајеви у којима може доћи до раскида уговора. Уговор може да се у одређеним случајевима раскине споразумом између Града-Градске управе за грађевинско земљиште и инвестиције и Закупца. Такође, у одређеним случајевима може да се раскине једнострано од стране Града-Градске управе за грађевинско земљиште и инвестиције.

Чланом 27. Предлога одлуке прописано је да се Уговор о закупу може изменити анексом на захтев Града или Закупца уколико су наступиле одређене околности, статусних промена правног лица, настале након потписивања и овере Уговора. Градско веће даје сагласност на текст анекса Уговора, на предлог Градске управе за грађевинско земљиште и инвестиције, а по претходно прибављеном мишљењу Правобранилаштва.

Члан 28. Предлога одлуке предвиђа да Закуп престаје истеком уговореног рока на који је закључен. Закуп престаје пре уговореног рока на који је закључен у складу са одредбама ове одлуке којима је утврђен поништај одлуке о давању грађевинског земљишта у закуп и раскид Уговора пре истека уговореног рока закупа.

Чланом 29. Предлога одлуке прописано је да Одлука ступа на снагу осмог дана од дана објављивања у "Службеном листу Града Новог Сада".

IV. ОЧЕКИВАНИ ФИНАНСИЈСКИ ЕФЕКТИ ПРИМЕНЕ ПРЕДЛОЖЕНЕ ОДЛУКЕ

Доношењем и применом ове одлуке постићи ће се позитиван финансијски ефекат на буџет Града, с обзиром да ће се по основу закупа грађевинског земљишта остваривати редован месечни приход у виду закупнине.

Усвајање предложене одлуке, имаће директан утицај на повећање привредне активности, па самим тим и на убрзане динамике прилива прихода од закупнине у буџет Града Новог Сада.

За реализацију наведене Одлуке нису потребна додатна средства из буџета Града Новог Сада за инфраструктурно опремање локалитета.

На основу наведеног, предлаже се Скупштини Града Новог Сада да донесе Одлуку о давању у закуп неизграђеног грађевинског земљишта у јавној својини Града Новог Сада у предложеном тексту.

Обрађивач:
Бојана Цветковић

Шеф одељења за урб. Планирање,
Развој и припрему г.з. за отуђење:
Зоран Срдановић

Шеф одељења за правне послове:
Предраг Дашић

Шеф сектора за грађевинско земљиште:
Сања Бјелица

В.Д. НАЧЕЛНИКА
Гордана Вуковић