РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ГРАД НОВИ САД
ГРАДСКО ВЕЋЕ
Број: 351-1/2026-193-II
Дана: 10. 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 прибављању и отуђењу неизграђеног грађевинског земљишта у поступку размене по тржишним условима, са Образложењем и Закључком Градског већа Града Новог Сада, број: 351-1/2026-193-II од 10. 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 прибављању и отуђењу неизграђеног грађевинског земљишта у поступку размене по тржишним условима и да Скупштина донесе ову одлуку у предложеном тексту, како би се стекли услови за њену реализацију.

ГРАДОНАЧЕЛНИК

Жарко 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 прибављању и отуђењу неизграђеног грађевинског земљишта у поступку размене по тржишним условима на 135. седници од 10. маја 2026. године, доноси

З А К Љ У Ч А К

I. Утврђује се Предлог одлуке о прибављању и отуђењу неизграђеног грађевинског земљишта у поступку размене по тржишним условима.

II. На основу члана 84. ст. 3. и 4. Пословника Скупштине Града Новог Сада доставља се председници Скупштине Града Новог Сада Предлог одлуке о прибављању и отуђењу неизграђеног грађевинског земљишта у поступку размене по тржишним условима 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: 351-1/2026-193-II
Дана:10. маја 2026. године
НОВИ САД

ГРАДОНАЧЕЛНИК

Жарко Мићин

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ГРАД НОВИ САД
ГРАДСКА УПРАВА ЗА ПРОПИСЕ
Број: XVI-012-01/2026-253
8. мај 2026. године
НОВИ САД

ГРАДСКО ВЕЋЕ
ГРАДА НОВОГ САДА

ПРЕДМЕТ: Мишљење на Нацрт одлуке о прибављању и отуђењу неизграђеног грађевинског земљишта у поступку размене по тржишним условима

Градска управа за прописе размотрила је Нацрт одлуке о прибављању и отуђењу неизграђеног грађевинског земљишта у поступку размене по тржишним условима.

Градска управа за прописе нема примедби на Нацрт одлуке.

Република Србија Аутономна покрајина Војводина Град Нови Сад Градска управа за прописе Нови Сад

ВД НАЧЕЛНИКА
Ивана Гачић Искрин

ПРЕДЛОГ

На основу члана 39. тачка 28. Статута Града Новог Сада („Службени лист Града Новог Сада“, број 11/19), а у вези са чланом 99. став 3. 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), и чланом 30. Закона о јавној својини („Службени гласник Републике Србије“, бр. 72/11, 88/13, 105/14, 104/16 – др. закон, 108/16, 113/17, 95/18, 153/20, 94/24) Скупштина Града Новог Сада на ____ седници од _____ 2026. године, доноси

ОДЛУКУ

О ПРИБАВЉАЊУ И ОТУЂЕЊУ НЕИЗГРАЂЕНОГ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА У ПОСТУПКУ РАЗМЕНЕ ПО ТРЖИШНИМ УСЛОВИМА

Члан 1.

Овом одлуком уређују се услови и начин прибављања и отуђења неизграђеног грађевинског земљишта у поступку размене по тржишним условима, непосредном погодбом као и друга питања у вези са прибављањем и отуђењем неизграђеног грађевинског земљишта у поступку размене грађевинског земљишта.

Поступак размене неизграђеног грађевинског земљишта по тржишним условима непосредном погодбом (у даљем тексту: размена) спроводи се ако је таква размена у интересу Града Новог Сада (у даљем тексту: Град).

Члан 2.

Отуђење разменом неизграђеног грађевинског земљишта у јавној својини Града спроводи се у складу са Законом о планирању и изградњи, овом одлуком и другим актима којима се регулише ова област.

Прибављање разменом неизграђеног грађевинског земљиште у приватној својини физичког или правног лица, спроводи се у складу са Законом о јавној својини и овом одлуком.

Постојеће и планиране површине јавне намене, не могу се отуђити у поступку размене из јавне својине Града.

Неизграђено грађевинско земљиште које Град прибавља разменом, мора се налазити у истој зони или у зони са вишим коефицијентом у којој се налази и неизграђено грађевинско земљиште које се отуђује разменом, у складу са одлуком којом се утврђују доприноси за уређивање грађевинског земљишта.

У поступку размене неизграђеног грађевинског земљишта могу се отуђити неопремљене катастарске парцеле и катастарске парцеле опремљене неопходном инфраструктуром.

Град нема обавезу инфраструктурног опремања неизграђеног грађевинског земљишта приликом размене.

Градско веће Града Новог Сада (у даљем тексту: Градско веће), у складу са критеријумима из ст. 1-6. овог члана, доноси програм којим се утврђује неизграђено грађевинско земљиште које се може отуђити у поступку размене.

Члан 3.

Поступак размене покреће се по захтеву заинтересованог лица.

Захтев из става 1. овог члана заинтересовано лице подноси Градској управи за грађевинско земљиште и инвестиције (у даљем тексту: Градска управа).

Уз захтев, заинтересовано лице прилаже:
- извод из базе података катастра непокретности, којим се доказује својина заинтересованог лица на неизграђеном грађевинском земљишту са уписаним обимом удела 1/1, без уписаних забележби и терета,
- копију плана,
- информацију о локацији.

Поступак размене може се покренути и на иницијативу Града, односно органа Града.

Члан 4.

Поступак размене спроводи Комисија за прибављање и отуђење неизграђеног грађевинског земљишта у поступку размене по тржишним условима непосредном погодбом (у даљем тексту: Комисија).

Комисију из става 1. овог члана образује и именује Градоначелник Града Новог Сада (у даљем тексту: Градоначелник).

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

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

Административно - техничке послове за потребе Комисије обавља Градска управа која за оверу аката Комисије користи печат Градске управе.

Комисија доноси пословник о свом раду.

Градоначелник може утврдити накнаду за рад председнику, заменику председника, члановима и њиховим заменицима и секретару Комисије.

Члан 5.

Комисија разматра захтев заинтересованог лица, утврђује основаност размене, усклађеност захтева са планским документом, цени оправданост и целисходност размене и утврђује да ли је размена у интересу Града.

Комисија о току поступка размене води записник и по окончаном поступку утврђује предлог за размену неизграђеног грађевинског земљишта који садржи образложење о постојању интереса Града за размену, са текстом нацрта решења о прибављању и отуђењу неизграђеног грађевинског земљишта разменом по тржишним условима и

текстом Уговора о размени неизграђеног грађевинског земљишта (у даљем тексту: Уговор), које доставља Градској управи.

Градска управа по добијању предлога за размену од Комисије, са текстом нацрта решења о прибављању и отуђењу неизграђеног грађевинског земљишта разменом по тржишним условима, прибавља мишљење Правобранилаштва Града Новог Сада (у даљем тексту: Правобранилаштво Града) на текст Уговора.

Градска управа, предлог за размену са нацртом решења о размени и текстом Уговора, са мишљењем Правобранилаштва Града доставља Градском већу, ради доношења.

Градско веће доноси решење о прибављању и отуђењу неизграђеног грађевинског земљишта разменом по тржишним условима (у даљем тексту: решење о размени).

Члан 6.

Решење о размени садржи:
- податке о грађевинском земљишту које се прибавља у јавну својину Града и податке о грађевинском земљишту које се отуђује из јавне својине Града,
- утврђену тржишну вредност за грађевинско земљиште које се прибавља у јавну својину Града и утврђену тржишну вредност грађевинског земљишта које се отуђује из јавне својине Града,
- податке о евентуалној доплати тржишне вредности на име разлике за неизграђено грађевинско земљиште у својини Града које се отуђује путем размене,
- сагласност на текст Уговора.

На основу решења о размени, а након што се неизграђено грађевинско земљиште које се прибавља разменом уврсти у програм којим се уређује грађевинско земљиште, закључује се Уговор.

Уговор закључује Градоначелник или лице које он овласти и заинтересовано лице, у року од 30 дана од дана ступања на снагу програма којим се уређује грађевинско земљиште.

Уговор се оверава код надлежног јавног бележника.

Примопредаја неизграђеног грађевинског земљишта врши се у року од 90 дана од дана овере Уговора.

Уколико се Уговор не закључи у року из става 3. овог члана, Градско веће доноси одлуку о поништају решења о размени.

Члан 7.

Организација овлашћена за процену непокретности утврђује тржишну вредност неизграђеног грађевинског земљишта које се прибавља разменом, у складу са Законом о јавној својини и на основу процене надлежног пореског органа.

Организација овлашћена за процену непокретности утврђује тржишну вредност неизграђеног грађевинског земљишта које се отуђује разменом у складу са Законом о планирању и изградњи.

Ако постоји потреба за утврђивањем вредности биљних засада, процену вредности утврђује вештак одговарајуће струке са списка сталних судских вештака.

Трошкове поступка размене, таксе за оверу уговора, трошкове уписа права својине на грађевинском земљишту и евентуалне трошкове пореза на пренос апсолутних права, трошкове промене културе и класе грађевинског земљишта, обавеза на измештању, обезбеђењу и заштити (евидентираних и неевидентираних на копији плана водова) инсталација и објеката инфраструктуре, када се отуђује неизграђено грађевинско земљиште разменом и сл. сноси заинтересовано лице.

Члан 8.

У случају када је тржишна вредност неизграђеног грађевинског земљишта у јавној својини које се отуђује, већа од тржишне вредности неизграђеног грађевинског земљишта које се прибавља у јавну својину, заинтересовано лице је дужно да доплати разлику тржишне вредности у року од 20 дана од дана закључења и овере Уговора.

Члан 9.

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 прибављању и отуђењу неизграђеног грађевинског земљишта у поступку размене по тржишним условима 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, а у вези са чланом 99. став 3. 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) и чланом 30. Закона о јавној својини („Службени гласник Републике Србије", бр. 72/11, 88/13, 105/14, 104/16 – др. закон, 108/16, 113/17, 95/18, 153/20, 94/24) којим су уређени услови, начин и поступак прибављања и отуђења неизграђеног грађевинског земљишта у поступку размене по тржишним условима.

II. РАЗЛОЗИ ЗА ДОНОШЕЊЕ

Закон о планирању и изградњи и Закон о јавној својини предвиђају могућност прибављања и отуђења неизграђеног грађевинског земљишта у поступку размене по тржишним условима.

Разлог за доношење ове одлуке је стварање услова за рационалније и ефикасније коришћење грађевинског земљишта, а у складу са потребама и интересима Града и важећим планским документима.

III. ОБРАЗЛОЖЕЊЕ ОДРЕДАБА ПРЕДЛОЖЕНЕ ОДЛУКЕ

Чланом 1. Предлога одлуке уређују се услови и начин прибављања и отуђења неизграђеног грађевинског земљишта у поступку размене неизграђеног грађевинског земљишта по тржишним условима, непосредном погодбом и друга питања у вези са прибављањем и отуђењем неизграђеног грађевинског земљишта у поступку размене грађевинског земљишта. Размена неизграђеног грађевинског земљишта по тржишним условима спроводи се само уколико је таква размена у интересу носица јавне својине.

Члан 2. Предлога одлуке предвиђа да се отуђење разменом неизграђеног грађевинског земљишта у јавној својини Града спроводи у складу са Законом о плаинрању и изградњи, а да се прибављање разменом неизграђеног грађевинског земљишта у својини физичког или правног лица спроводи у складу са Законом о јавној својини. Такође, одређени су критеријуми из ст. 1-6. по којима Градско веће доноси програм којим се утврђује неизграђено грађевинско земљиште које се може отуђити у поступку размене.

Чланом 3. 4. 5. и 6. прописан је поступак размене, прецизирано је покретање поступка размене, као и садржина захтева и неопходна документација која се уз захтев прилаже. Захтев се прослеђује Комисији за прибављање и отуђење неизграђеног грађевинског земљишта у поступку размене по тржишним условима. Комисија води записник и по окончаном поступку утврђује предлог за размену неизграђеног грађевинског земљишта која садржи образложење о постојању интереса Града за размену, са текстом нацрта решења о прибављању и отуђењу неизграђеног грађевинског земљишта разменом по тржишним условима и текстом уговора које доставља Градској управи. По прибављеном мишљењу Правобранилаштва на достављени материјал, исти се доставља Градском већу на одлучивање. Градско веће доноси решење о прибављању и отуђењу неизграђеног грађевинског земљишта разменом.

Чланом 7. Предлога одлуке прописан је начин утврђивања тржишне вредности неизграђеног грађевинског земљишта које је предмет размене.

Чланом 8. Предлога одлуке утврђен је рок од 20 дана од дана закључења и овере уговора за уплату разлике у новцу, у случају када је тржишна вредност неизграђеног грађевинског земљишта које се отуђује из јавне својине Града веће од тржишне вредности неизграђеног грађевинског земљишта које се прибавља у јавну својину Града.

Члан 9. Предлога одлуке прописује да ова 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 остварiће се позитиван ефекат на буџет Града, с обзиром да ће се разменом непокретности смањити број поступака експропријације и тиме значајно смањити расходи буџета Града. Истовремено, исплатом разлике у тржишној вредности остварiће се приход у буџет Града.

За реализацију 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 прибављању и отуђењу неизграђеног грађевинског земљишта у поступку размене по тржишним условима, 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

Јордана Вуковић