

*The Urban Institute poseduje ili kontroliše
autorska prava nad ovim pisanim materijalima.
Informacije date u ovim pisanim materijalima se mogu koristiti
za potrebe sprovođenja istraživanja, u akademske, regulatorne
ili druge nekomercijalne svrhe.
Neophodno je izvršiti odgovarajuće naznačenje imena.
U slučaju da se na bilo koji način vrši izmena ovih pisanih materijala
bez izričitog pisanog odobrenja The Urban Institute,
neophodno je dopisati sledeći tekst izjave o odricanju od odgovornosti:*

*"Tekst izvornog dokumenta je promenjen, i zaključci, preporuke i mišljenja data ovde
automatski ne odražavaju zaključke, preporuke i mišljenja izvornog autora."*

**Program podsticaja
ekonomskom razvoju opština
je petogodišnji projekat
u Srbiji koji finansira
Americka agencija
za međunarodni razvoj
(USAID),
a implementira
Urban Institut
(UI)**

Vodič za pripremu i marketing opštinskog zemljišta

Pripremile

Olga Kaganova, Sanja Govorušić i Dragana Marković

Izradi Vodiča doprineli

Goran Mraović, Maja Šabbaž i Danijela Ilić

Beograd, oktobar 2010.

Vodič za pripremu (pakovanje lokacije¹) i marketing opštinskog zemljišta

I. Uvod

Cilj ovog Vodiča je da omogući praktične savete lokalnim samoupravama u Srbiji o načinu na koji opštinsko neizgrađeno građevinsko zemljište mogu učiniti atraktivnijim za investitore. Drugim rečima, kako se mogu privoleti investitori da kupe, to jest, plate veći iznos za kupovinu zemljišta. Vodič je namenjen donosiocima odluka i stručnjacima zaposlenim u lokalnim samoupravama koji se bave različitim aspektima organizovanja i održavanja javne licitacije ili javnog nadmetanja za prodaju zemljišta privatnim kupacima. Vodič se bavi samo jednim od nekoliko aspekata uspešnog upravljanja zemljištem, dok su drugi aspekti strateškog upravljanja zemljištem (na primer, da li je zemljište bolje otuđiti ili ga dati u dugoročni zakup), detaljno prikazani u Priručniku o upravljanju zemljištem² i drugim materijalima³.

Vodič sadrži poglavlja o trenutnom stanju u oblasti raspolaganja opštinskim zemljištem putem javnog nadmetanja, organizovanoj pripremi za javno nadmetanje, praktičnim "receptima" za uspešnu licitaciju i rešenjima za neke od tehničkih problema, kao i spisak najvažnijih pitanja u vezi zemljišne politike. Na kraju Vodiča dati su prilozi koji sadrže obilje tehničkog materijala: spisak pripremnih aktivnosti za javno nadmetanje, modele pravnih dokumenata (Model odluke o raspolaganju građevinskim zemljištem, Model odluke o naknadi za uređivanje građevinskog zemljišta, Model kupoprodajnog ugovora, Model ugovora o davanju u zakup građevinskog zemljišta), itd.

II. Trenutno stanje

Usvajanjem Zakona o planiranju i izgradnji koji je donet u avgustu 2009, lokalne samouprave su postale vlasnici zemljišta. Vlasništvo podrazumeva da se zemljište može prodavati privatnim vlasnicima i davati u dugoročni zakup.

Zakon nalaže da se raspolaganje zemljišta vrši kroz konkurentan postupak, po ceni koja ne može biti niža od tržišne⁴. U ovim smernicama će biti reči o oblicima i tehnikama za prodaju zemljišta putem javnog nadmetanja, kao i alatima koji se koriste za povećanje vrednosti i cene zemljišta.

Postoje tri standardna modela za otuđenje zemljišta ili druge imovine kroz konkurentan postupak:

¹ Pakovanje lokacija - priprema tehničke i druge dokumentacije u fazi pre raspisivanja oglasa za licitaciju

² <http://www.mega.ui-serbia.org/kbase/upload/manuals/Asset%20Management.pdf>

³ <http://www.mega.ui-serbia.org/kbase/upload/policy%20notes/sr/Dodeljivanje%20zemljišta.pdf> and <http://www.mega.ui-serbia.org/kbase/upload/policy%20notes/sr/land%20policy%20srb.pdf>

⁴ Ovaj Vodič se ne odnosi na otuđenje ili davanje u zakup zemljišta ispod tržišne cene za šta je potrebno prethodno odobrenje od strane centralnih vlasti, iako se Odluka o raspolaganju građevinskim zemljištem koja je data u Prilogu 2, primenjuje i na takve slučajeve.

Okvir 1. On-line licitacija javne imovine

Efekti on-line licitacije se pre svega odnose na proširenje geografske teritorije na kojoj se organizuje javno nadmetanje, kao i produžavanje vremena u kome postupak traje. Kao rezultat toga, mogu se postići znatno veće prodajne cene od cena koje se postižu na klasičnim licitacijama. Postoje dva oblika on-line licitacija: (i) simulacija klasične licitacije (aukcionar je prisutan na licu mesta, a ponuđači učestvuju putem Interneta), i (ii) licitacija tipa eBay gde se postupak odvija u potpunosti on-line, bez voditelja licitacije, i traje tokom određenog vremenskog perioda (npr. nekoliko nedelja).



Primer (SAD):

Objekat koji je bio u vlasništvu Savezne vlade nalazi se u gradu Betezda u Merilendu (Vašington, DC gradsko područje). Marketing za prodaju objekta je radila međunarodna firma za nekretnine Jones Lang LaSalle. Početna cena koju je predložila vlada bila je 14 miliona dolara, sa mogućnošću postizanja nižih ponuda, pri čemu je vlada zadržala pravo da takve ponude ne prihvati. On-line licitacija tipa eBay je počela 30. aprila 2010, a završena 21. jula 2010, posle dva kruga. U prvom krugu, početni iznos licitacije je iznosio 100 dolara, da bi na kraju dostigao 10,9 miliona dolara. Vlada nije bila zadovoljna ponuđenim iznosom, tako da ponuda nije prihvaćena. Osim toga, jedan ponuđač se žalio na tehničku ispravnost procedure, pa je pokrenut drugi krug licitacije. Početna cena u drugom krugu je bila 11,5 miliona dolara, a završila se na 12,5 miliona, što je vlada prihvatila i prodala objekat po toj ceni.

- Ponude dostavljene u zatvorenim kovertama
- Klasična licitacija, i
- On-line licitacija.

Prva dva modela licitacije zemljišta su praktikovana u Srbiji, dok on-line licitacija još uvek nije⁵. On-line licitacija javne imovine dobija na popularnosti u raznim zemljama, počev od Južne Afrike do SAD (vidi Prilog 1), a nadamo se da će ovakva vrsta prodaje postati praksa i u Srbiji.

-

⁵ Mišljenja o tome šta je potrebno za primenu on-line licitacija za prodaju opštinskog zemljišta u Srbija variraju. Jedno mišljenje podrazumeva da nema potrebe za primenom Zakona o elektronskom potpisu na takvim licitacijama, sve dok se drugi elementi postupka javnih nabavki sprovode na standardan način (tj. ponuđači se prijavljuju za učešće u pisanoj formi, podnose standardni dokaz da su platili depozit, kao i efektiviranje potpisa i plaćanja koje se takođe vrši na standardni način.) Drugo mišljenje je da je punopravno korišćenje elektronskog potpisa neophodno, bez obzira na sve potencijalne komplikacije koje mogu nastati primenom tog zakona. U oba slučaja, za on-line licitaciju su neophodna posebna prilagođavanja lokalnih uredbi o prodaji i poseban softver za on-line licitaciju. Ovaj oblik licitacije zemljišta nije detaljno prikazan u smernicama.

Šta je uspešna licitacija? Dobra praksa podrazumeva licitaciju uspešnom kada su pored prodaje zemljišta ostvareni i sledeći uslovi:

- Otvoren i pravičan postupak javnog nadmetanja uz učešće većeg broja ponuđača
- Uslovi korišćenja zemljišta su takvi da omogućavaju konkurenciju, to jest, nisu pravljani "po meri" određenog kupca
- Zemljište ponuđeno na javnom nadmetanju je prodato (tj. prodato su zemljišna prava, trajno ili privremeno)
- Ostvarena cena prodaje je tržišna cena (tj. najviša moguća)
- Zemljište je spremno za najproduktivniju namenu.

III. Organizovana priprema za uspešno javno nadmetanje za prodaju lokacije

Za organizovanje kvalitetnog i efikasnog javnog nadmetanja, lokalna samouprava treba da uspostavi sistem rutinskih radnji koje će prethoditi svakoj proceduri javnog nadmetanja. Ključni elementi ovog sistema rutinskih radnji su objašnjeni u daljem tekstu.

1. **Nadležno lice, odnosno služba.** Neko u vašoj lokalnoj samoupravi treba da bude zadužen za organizaciju celokupnog procesa. Obično je u proces pripreme dokumenata i procedura za raspolaganje zemljištem uključeno nekoliko organa lokalne samouprave (odeljenja i preduzeća). Takođe se mogu uključiti i stručnjaci iz privatnog sektora. Ipak, neophodno je da neko bude zadužen da vodi ceo proces. Pored toga, potrebno je odrediti kontakt osobu čiji je zadatak da komunicira sa privatnim sektorom. Program MEGA preporučuje da nadležno lice ili služba bude iz opštinske uprave, a ne iz opštinskog (javnog komunalnog) preduzeća. Na primer, to može biti odeljenje za imovinsko-pravne poslove.
2. **Usvojene odluke.** Potencijalni investitori žele da znaju pravila, a pravila bi trebalo da budu što jasnija. Modeli odluke o raspolaganju građevinskim zemljištem i odluke o naknadi za uređivanje građevinskog zemljišta su dati u Prilogu 2 i 3. Modeli su pripremljeni u okviru programa MEGA uz značajan doprinos stručnjaka iz Loznice, Niša, Stalne konferencija gradova i opština i Ministarstva za zaštitu životne sredine i prostorno planiranje. Naravno, lokalne samouprave mogu da izmene ova dokumenata i prilagode ih svojim potrebama. Tekst odluka treba da bude lako dostupan javnosti.
3. **Kvalitetni ugovori.** Ugovori o otuđenju i davanju u zakup zemljišta treba da budu standardizovani i prihvatljivi za iskusne investitore. Modeli ugovora su dati u Prilogu 4 i 5. Štaviše, za svaku lokaciju koja je stavljena na prodaju putem javnog nadmetanja treba da postoji obrazac ugovora koji potencijalni kupci mogu da dobiju besplatno, kao deo "paketa" lokacije (vidi Poglavlje IV.1).

Isto tako, bilo bi korisno za lokalne samouprave da imaju slične standardne obrasce ugovora o naknadi za uređivanje zemljišta, kao što je bilo reči u Poglavlju IV.2⁶.

⁶ U prilogu ovih smernica ne postoji model ugovora o naknadi za uređenje zemljišta.

4. **Usvojen program o raspolaganju građevinskim zemljištem.** Za ubrzanje procedure raspolaganja zemljištem korisno je imati spisak lokacija planiranih za prodaju ili davanje u zakup putem licitacije. Ovaj spisak koji će značajno ubrzati proceduru prodaje odobrava skupština jednom ili dva puta godišnje. U priloženom modelu odluke o raspolaganju građevinskim zemljištem (Prilog 3), polazi od pretpostavke da takav program postoji.

Štaviše, šestomesečni ili dvanestomesečni program raspolaganja treba da bude deo dugoročnog i šireg strateškog plana upravljanja zemljištem. Posebno je preporučljivo da strateški plan upravljanja zemljištem sadrži sledeće:

- Sveobuhvatan popis neizgrađenog opštinskog zemljišta
- Klasifikaciju zemljišta u najmanje tri grupe: (i) parcele rezervisane za buduću javnu namenu, (ii) zemljište namenjeno prodaji/davanju u zakup po tržišnim cenama (neke od ovih lokacija treba sačuvati kao "zlatnu rezervu" i ne otušiti ih/dati u zakup odmah), i (iii) parcele koje se mogu prodavati/davati u zakup spod tržišne cene
- Elemente zemljišne politike.

5. **Šta učiniti ako javno nadmetanje ne uspe?** Neizbežno, neke licitacije neće dovesti do prodaje. Najvažnije je izvlačenje pouka iz takvih primera. Isto tako, veoma je važno razumeti motive zbog kojih nijedan kupac nije bio zainteresovan, te shodno tome prilagoditi cene i marketinške aktivnosti. Najčešći razlozi za nedovoljnu zainteresovanost kupaca su:

- Lokacija nije dovoljno atraktivna investitorima (uzimajući u obzir trenutnu ekonomsku situaciju ili imajući u vidu nedostatak infrastrukture)
- Početna cena je previsoka
- Marketing i izloženost lokacije tržištu nisu bili dovoljni i zadovoljavajući.

Nakon neuspešne licitacije, nema smisla ponavljati oglas u narednih 30 dana ili u skorije vreme, sa istim uslovima kao u prethodnom oglasu. Umesto toga, potrebno je razgovarati sa što više stručnjaka iz privatnog sektora, uključujući agente za nekretnine koji su aktivni na datom tržištu, kako bi se saznali razlozi za nedovoljno interesovanje investitora. Nakon toga, treba obavezno izvršiti potrebne korekcije. To mogu biti neke od sledećih korekcija koje ne isključuju jedna drugu (opcija 2 i 3 se mogu sprovoditi zajedno):

- Odlaganje licitacije na neodređeno vreme (ako lokacija nije atraktivna u trenutnoj ekonomskoj situaciji)
- Izmena procenjene tržišne vrednosti zemljišta i smanjena početna cena (ako je lokacija precenjena), i
- Poboljšanje ukupnog marketinškog pristupa, o čemu će dalje biti reči.

IV. Recepti za uspešno javno nadmetanje za zemljište

Da bi javno nadmetanje bilo uspešno, neophodno je da postoji realna tražnja za zemljištem od strane privatnog sektora. Lokalna samouprava ne može da utiče na kreiranje ove tražnje. Međutim, često se dešava da se javno nadmetanje za zemljište ne završi uspešno, ali ne zbog nedostatka osnovne tražnje, već zbog grešaka koje čini

prodavac. Tipične greške koje čini prodavac su neadekvatan marketing (počev od nepripremljenog i loše organizovanog okruženja sa kojim se suočavaju potencijalni kupci, do slabe marketinške kampanje), previsoka cena zemljišta i neke stvari koje čini lokalna samouprava koje za posledicu imaju smanjenu atraktivnost zemljišta za kupce. U nastavku ćemo dato nekoliko "receptata" koji mogu pomoći da se izbegnu takve greške.

Tržištem zemljišta u Srbiji trenutno dominiraju prodavci koji se bore za kupce, a pretpostavlja se da će tako biti i u bliskoj budućnosti. Stoga će uspeh javnih licitacija zavisiti od toga koliko je lokalna samouprava iskrena, otvorena, transparentna i pouzdana u odnosu na kupce, pre i posle procedure javnog nadmetanja.

1. **Planiranje pripreme i organizovanja javnog nadmetanja.** Nadležno lice ili služba (vidi III.1) treba da pripremi i sprovede akcioni plan u kome su utvrđeni svi koraci, zaduženja, redosled koraka i realan vremenski okvir za realizaciju. Prilog 6 sadrži model akcionog plana.
2. **Priprema ili "pakovanje" lokacija planiranih za licitaciju** je deo marketinga i odnosi se na predstavljanje lokacije i svih podataka o njoj potencijalnim kupcima, mnogo pre održavanja javnog nadmetanja. U tom smislu, marketing zemljišta se puno ne razlikuje od načina na koji dobar prodavac automobila ili stanova reklamira svoju robu potencijalnim kupcima. Kod te vrste marketinga nije važan samo kvalitet proizvoda, već i kvalitet i pravovremenost pratećih usluga, kao i odnos koji prodavac ima prema potencijalnom kupcu. Dakle, "pakovanje" lokacije treba da sadrži informacije i podatke koji će pomoći potencijalnim kupcima da brzo i lako donesu odluku o tome da li će učestvovati na javnom nadmetanju i koliko će biti spremni da plate za datu lokaciju.

Kod "pakovanja" lokacije veoma je važno da se to uradi u pravo vreme. To znači da sve materijale treba pripremiti *pre* objavljivanja oglasa za javno nadmetanje, a poželjno je i pre izrade marketinškog materijala. Pripremljeni "paket" materijala će se koristiti za izradu oglasa za najavu javnog nadmetanja i marketinškog materijala, s tim što će tekst biti kraći, koncizniji i vizuelno atraktivniji.

Konačno, primerak "paketa" informacija o lokaciji treba da bude dostupan svim zainteresovanim kupcima odmah nakon zvaničnog oglašavanja javnog nadmetanja, besplatno ili po ceni kopiranja materijala.

Lista neophodne dokumentacije sadržane u „paketu“ predmetne lokacije

1. Kopija tekstualnog dela plana detaljne regulacije sa grafičkim priložima (kao što su: naznačeno mesto gde se blok/parcela nalazi, granice, postojeća infrastruktura itd.)
2. Osnovni podaci o bloku/parceli
 - Površina, geografski položaj (adresa i geodetski podaci)
 - Informacija o lokaciji sa urbanističkim parametrima i dozvoljenim namenama
3. Slika iz vazduha (ortofoto snimak) ukoliko postoji, i (opciono) 3D fotografija lokacije i budućeg objekta, u skladu sa parametrima iz plana
4. Katastarski i zemljišno-knjižni podaci za konkretnu lokaciju/parcelu; ukoliko je u pitanju građevinska parcela, navesti koje je sve katastarske parcele čine.
5. Dokument kojim se dokazuje pravo lokalne samouprave na dato zemljište; ako je zemljište predmet bilo kakvog potraživanja i ako je pod bilo kakvim teretom, to se

mora jasno naznačiti. Međutim, zlatno pravilo je da se takvo zemljište ne daje na javno nadmetanje.

6. Pravo koje se prenosi (svojina ili zakup (na koliko godina))
7. Početna cena/visina zakupnine
8. Model ugovora o otuđenju/davanju u zakup građevinskog zemljišta
9. Kontakt podaci (ime i prezime, pozicija, organ/služba, telefon, email) osobe koja je određena kao odgovorna za koordinaciju pripreme aukcije i pomoć potencijalnim investitorima (ili njihovim predstavnicima, brokerima itd.) u vezi sa predmetnom lokacijom (od objavljivanja oglasa do potpisivanja ugovora o otuđenju/zakupu zemljišta)
10. Kontakti svih lica (ime i prezime, pozicija, organ/služba, telefon, email) iz organa i službi gradske administracije nadležnih za:
 - Otuđenje i davanje u zakup građevinskog zemljišta (imovinsko-pravni poslovi)
 - Izdavanje neophodnih dozvola za izgradnju (poslovi planiranja i izgradnje)
 - Lokalni ekonomski razvoj i investicije (zaposleni u LER kancelariji)
11. Koraci prilikom upisa prava na predmetnom građevinskom zemljištu
12. Informator o pribavljanju dozvola za izgradnju

Podaci o infrastrukturi:

13. Lista i karakteristike postojeće infrastrukture
14. Lista nedostajuće infrastrukture i pozicija najbliže (primarne) infrastrukture
15. Shema za određivanje visine naknade za uređivanje građevinskog zemljišta (za predmetnu lokaciju)
16. Iznos naknada za priključenje na komunalnu infrastrukturu (i za priljučke koje obezbeđuju republička i lokalna javna preduzeća)

Infrastruktura:			
Postojeća infrastruktura	Da li postoji:	Udaljenost od lok. (m):	Ako ne - kada će biti dostupna:
<i>Pristupni putevi/saobraćajnice</i>			
<i>Voda:</i>			
<i>Kanalizacija:</i>			
<i>Daljinsko grejanje:</i>			
<i>Gas:</i>			
<i>Električna energija:</i>			
<i>Telekomunikacije (telefon i internet):</i>			
Udaljenost lokacije:			
<i>Centar grada (km)</i>		<i>Aerodrom (km)</i>	
<i>Magistralni put (km)</i>		<i>Luka (km)</i>	
<i>Autoput (km)</i>		<i>Policajska stanica (km)</i>	
<i>Železnička stanica (km)</i>		<i>Vatrogasna stanica (km)</i>	
<i>Vodeni tok (km)</i>		<i>Bolnica (km)</i>	
Dodatne informacije:			
<i>Da li se na lokaciji sprovode određene mere zaštite životne sredine:</i>			
<i>Ostale informacije:</i>			

Razlog zbog koga su neke od gore navedenih stavki stvarno važne je objašnjen u daljem tekstu.

3. Povećajte atraktivnost / vrednost zemljišta za investitore. Ovo je najvažniji faktor koji se često zanemaruje. Privatni investitori, koji, potencijalno mogu biti zainteresovani za kupovinu zemljišta na opštinskim licitacijama traže dobre prilike za zaradu preko kupovine zemljišta, i po pravilu, mogu da biraju da li će kupiti zemljište koje je u privatnoj svojini u vašoj opštini, ili pak u nekoj drugoj opštini, ili će novac uložiti u nešto drugo. Drugim rečima, kada je u pitanju privlačenje potencijalnih kupaca, lokalne samouprave u Srbija su u direktnoj konkurenciji između sebe i konkurenciji sa privatnim vlasnicima zemljišta. Štaviše, neki kupci, domaći i strani, mogu lako da odu u susedne zemlje, posebno imajući u vidu međunarodnu finansijsku i ekonomsku krizu, koja će neizbežno dovesti do veće ponude zemljišta na tržištu nekretnina.

Šta možete da uradite u tako konkurentnom okruženju? Odgovor je jednostavan i dvoslojan: učinite vaše lokacije/parcele atraktivnijim za što veći broj potencijalnih kupaca i smanjite njihov rizik. Konkretno:

Proširite dozvoljenu namenu korišćenja zemljišta i parametara koji se koriste za pravila građenja. U vezi sa tim postoje dva pitanja koja je potrebno rešiti.

Dozvoljenu namenu ne treba veštački ograničavati, čemu urbanisti u Srbiji prilično naginju. Na primer, veoma često se dešava da se "greenfield" površine iz generalnog urbanističkog plana u detaljnom planu definišu kao "industrijske zone" za proizvodnju i skladištenje. Takvim urbanističkim planiranjem se isključuju druge namene, koje bi inače mogle da privuku više potencijalnih kupaca (magacinski prostor za nameštaj, prostor koji se može koristiti za high-tech post-industrijsku proizvodnju (npr. softver) ili za različite usluge⁷). Neki urbanistički planovi idu još dalje u smislu ograničenja namene zemljišta, propisivanjem industrijskih delatnosti koje su dozvoljene u industrijskoj zoni. Zbog čega odvrćati potencijalne korisnike? Takva ograničenja ničim ne doprinose zaštiti javnog interesa. Bolje bi bilo da se navedu delatnosti koje *nisu dozvoljene* u industrijskoj zoni, ili delatnosti za čije obavljanje je potrebna posebna dozvola, čime se podrazumeva da su sve druge delatnosti dozvoljene.

U sledećem primeru se može videti na koji način dozvoljena namena može da utiče na vrednosti i atraktivnost zemljišta za potencijalne kupce. Reč je o industrijskoj zoni predviđenoj detaljnim urbanističkim planom. U najboljem slučaju, očekivana cena zemljišta na javnom nadmetanju za prodaju u proseku iznosi 14,5 evra / m². Ako opština proširi namenu korišćenja i uključi trgovinu i magacinski prostor za delatnosti vezane za trgovinu, prosečna očekivana cena zemljišta može da se poveća i do 21,6 evra / m².

⁷ Ponuda industrijskog zemljišta u Srbiji je previsoka. Prema procenama programa MEGA, početkom 2009. godine, ponuda zemljišta namenjenog greenfield investicijama (uglavnom u državnom vlasništvu) u Srbiji po glavi stanovnika je ekvivalentna predviđenim potrebama u Mađarskoj u narednih 66 godina (gde je apsorpcije novih građevinskih lokacija tokom poslednjih 20 godina bila oko 300 hektara godišnje).

Scenario-1 (prema planu detaljne regulacije): Zemljište za grinfield izgradnju, 10 ha; Dozvoljena namena korišćenja zemljišta u “industrijskoj zoni” je proizvodnja i skladištenje; pomoćne prostorije do 14% ukupne površine	Scenario-2 (prema analizi tržišta koju su uradili stručnjaci za nekretnine): Zemljište za grinfield izgradnju, 10 ha; Dozvoljena namena korišćenja zemljišta je proizvodnja i skladištenje; kancelarijski prostor; uključi trgovinu i magacinski prostor za delatnosti vezane za trgovinu (izložbeni proctor, proctor za diskontnu prodaju, prodaju nameštaja i potrepština za domaćinstvo)
Površina: Proizvodni kompleksi i skladišta: 60.000 m2 Kancelarijski prostor: 10.000 m2 Ukupno: 70.000 m2	Površina: Proizvodni kompleksi i skladišta: 40.000 m2 Kancelarijski prostor: 10.000 m2 Trgovina i magacinski prostor za delatnosti vezane za trgovinu: 20.000 m2 Ukupno: 70.000 m2
Očekivane prodajne cene: 14,5 evra/m2, u proseku (ili 1.448.272 evra za celu lokaciju)	Očekivane prodajne cene: 15 evra/m2 (kancelarije/skladišta), u proseku 37 evra/m2 (trgovina/magaciji), u proseku (ili 2.164.077 evra za celu lokaciju)

Urbanistički parametri za izgradnju. Slično nameni zemljišta, odluke o parametrima korišćenja zemljišta, posebno gustina izgradnje (tj. stepen zauzetosti, indeks izgrađenosti, visina objekta, horizontalna regulacija) se često donose proizvoljno i bez stvarne potrebe za takvim ograničenjima, čime se umanjuje potencijal produktivnosti zemljišta za investitore i na taj način smanjuje njihovo interesovanje za kupovinu zemljišta. Na primer, stepen izgrađenosti koji je ograničen čak i u centru grada na 4,2, što, uz stepen zauzetosti od 0,7 podrazumeva da je maksimalna spratnost je 6. Zbog čega? Ne postoje zakonske odredbe koje obavezuju lokalne samouprave da nameću takva ograničenja⁸.

Drugi problem je što su kvantitativni parametri pravila za izgradnju često u suprotnosti jedan sa drugim, što znači ako sledite jedan parametar, nećete moći ispoštovati drugi. Konkretno, ako se doslovno ispoštuje zahtev za minimalnim rastojanjem objekta od granica parcele, nije moguće ostvariti maksimalan stepen zauzetosti koji je dozvoljen detaljnim regulacionim planom (više detalja o ovom problemu je dato u Prilogu 7).

U principu, povećanje stepena gustine gradnje u urbanim sredinama je korisno za lokalnu ekonomiju, pod pretpostavkom da korisnici (posebno kupci zemljišta na licitacijama) uredno plaćaju troškove vezane za veći stepen gustine gradnje (povećan kapacitet komunalne infrastrukture, veći broj parking mesta itd).

S obzirom na značaj konkurentnosti u savremenom svetu, može biti korisno saznanje da prestrogi uslovi izgradnje na duži rok predstavljaju realnu pretnju za konkurentnost i budućnost opštine ili grada. Problem postaje još veći kada se uzme u obzir činjenica da zaposleni u nadležnim institucijama koji postavljaju ovako ekonomski štetna ograničenja za korišćenje zemljišta, nemaju nikakvu odgovornost za to. Predstavnici lokalne

⁸ *Pravilnik o opštim uslovima o parcelizaciji i izgradnji* kojim se preporučuju tipovi industrijskih zona i parametri gustine izgradnje nije obavezujući dokument, tako da lokalne samouprave mogu odlučuju o zonama i visini parametara.

samouprave i lokalni političari moraju što pre da krenu u izmenu lokalnih odluka o korišćenju zemljišta, kako bi povećali njegovu atraktivnost i produktivnost.

Opšta preporuka je da se izvrši izmena generalnog i detaljnog urbanističkog plana, tako što će se restriktivne i stroge definicije zona zameniti širim kategorijama. Na primer, "industrijska zona" se može preimenovati u "zonu zapošljavanja" u kojoj su moguće sve vrste nestambenih namena zemljišta, osim namena koje su nekompatibilne.⁹

Smanjite rizike i troškove za investitora koje možete. Postoje tri osnovne vrste rizika: pravni, finansijski i vremenski rizik (kašnjenja).

Pravni rizik. Ova vrsta rizika je prisutna kada lokalne vlasti nemaju u potpunosti rešene vlasničke odnose u vezi sa zemljištem koje je predmet licitacije, to jest, kada postoji stvarni ili potencijalni zahtev za povraćaj konfiskovane imovine ili druge vrste potraživanja od strane bivšeg vlasnika. U tom smislu, potvrda i dokaz da predmetna imovina nije predmet takvih potraživanja ima praktičnu vrednost: smanjuje se rizik i nesigurnost kod potencijalnih ponuđača, i omogućava da takvo zemljište izazove veće interesovanje, jaču konkurenciju i dostigne višu prodajnu cenu. U Okviru 2, prikazano je iskustvo grada Niša sa ovom vrstom potvrde.

Box 2. Potvrda o pravima lokalne samouprave nad zemljištem u Nišu

Zaposleni u Upravi za imovinu, zaduženoj za upravljanje građevinskim zemljištem, pre raspisivanja oglasa, vršili su uvid u evidenciju o zahtevima ranijih sopstvenika za utvrđivanje prestanka prava korišćenja, deeksprijaciju i denacionalizaciju neizgrađenog građevinskog zemljišta, preduzimali radnje u cilju usaglašavanja zemljišno-knjižnog i katastarskog stanja i pribavili dokaze o vlasništvu na predmetnom zemljištu od Republičkog geodetskog zavoda i Zemljišno-knjižnog odeljenja Osnovnog suda .

Dokument u "paketu" lokacije kojim se dokazuje pravo vlasništva lokalne samouprave nad zemljištem treba da bude vrlo eksplicitan. U njemu treba jasno navesti da ne postoji zahtev za povraćaj i druga potencijalna potraživanja u vezi predmetnog zemljišta od strane ranijih vlasnika, ili ako takav zahtev postoji, treba ga obelodaniti. Obelodanjivanjem takvih podataka lokalna samouptava će sebe predstaviti kao iskrenog prodavaca i u dugoročnom smislu povećati atraktivnost zemljišta za kupce. Međutim, preporuka je, ako postoji zahtev u vezi sa određenom lokacijom, da se sa njom ne ide na javno nadmetanje.

Finansijski rizici su rizici od nastanka nepoznatih troškova koje nameće lokalna

⁹ Ovo je u skladu sa međunarodnim trendom eliminisanja razlike između komercijalne i industrijske namene zemljišta. Konkretno, neki gradovi, kao na što je Toronto u Kanadi, koriste kategorije "zapošljavanja" umesto pravljenja razlike između komercijalne i industrijske kategorije. (Robert Odland. *Podsticanje zapošljavanja kroz namenu zemljišta i planove regulacije.* – Izveštaj UI / USAID / MEGA, 2009. <http://www.mega.ui-serbia.org/kbase/upload/policy%20notes/sr/Podsticanje%20zaposljavanja%20kroz%20namenu%20zemlji%20i%20generalne%20planove.pdf>)

samouprava ili javna komunalna preduzeća u vezi sa kupovinom i ulaganjem u zemljište. Ako potencijalni kupci nisu unapred upoznati sa svim troškovima, to jest pre održavanja javnog nadmetanja, logično je da će se zaštititi od ovog rizika smanjivanjem cene koju su spremni da plate na licitaciji. Da bi se ovo izbeglo, prodavac (lokalna samouprava) treba da omogući sve neophodne informacije potencijalnim kupcima, kako bi mogli da procene koliki su ukupni troškovi u vezi sa kupovinom zemljišta. Pored cene za kupovinu zemljišta, najveći trošak može biti (i) naknada za uređivanje zemljišta i (ii) naknade javnih komunalnih preduzeća za priključivanje na komunalnu mrežu.

Kao što se može videti iz liste neophodne dokumentacije sadržane u "paketu" predmetne lokacije, da bi smanjila neizvesnost u vezi sa ovim troškovima, lokalna samouprava treba da dostavi potencijalnim kupcima informaciju o visini naknade za uređivanje građevinskog zemljišta za predmetnu lokaciju, tako da svaki investitor može da izračuna koliko bi koštala izgradnja planiranog objekta. Takođe je korisno obezbediti makar okvirne podatke o troškovima priključivanja na komunalnu infrastrukturu. Dosadašnja praksa pokazuje da ovi troškovi nisu unapred poznati i da se o njima kasnije pregovara sa komunalnim preduzećima. Međutim, lokalne samouprave mogu da eliminišu ovu neizvesnost (na primer, ako unapred dogovore visinu troškova makar sa komunalnim preduzećem za vodovod i kanalizaciju), što može da im stvori određenu konkurentnu prednost u odnosu na druge lokalne samouprave.

U slučaju braunfield lokacija, potencijalno veliki trošak za kupce je studija uticaja na životnu sredinu i troškove čišćenja lokacije. Lokalne vlasti mogu da poboljšaju svoje izgleda za prodaju lokacija tako što će uraditi procenu stepena kontaminacije i uključiti ovu informacije u "paket" materijala.¹⁰

Kašnjenja zbog sporosti lokalne samouprave. Često, lokalne samouprave nude na prodaju lokacije kojima nedostaju pojedini delovi infrastrukture. U takvim slučajevima direkcija za zemljište u čijoj je nadležnosti infrastruktura, obično ne precizira kada će tačno nedostajuća infrastruktura biti obezbeđena. Iako se u tim slučajevima naknada za uređivanje zemljišta može umanjiti, to možda neće biti dovoljno da zadrži zainteresovane kupce. Zaista, ova vrsta nesigurnosti sadrži rizik da investitor odustane od ulaganja u kupovinu zemljišta i izgradnju nekretnina zbog dodatnih troškova "ubrzavanja" izgradnje nedostajuće infrastrukture ili čak finansiranja izgradnje. Analogija sa kupovinom automobila ili stana se i ovde može primeniti: ako prodavac želi da da platite unapred, a ne garantuje isporuku vašeg automobila ili stana na vreme, da li ćete ući u posao sa njim, ili ćete otići nekom pouzdanijem prodavcu?

Čak i ako neki od potencijalnih kupaca ostanu i učestvuju u javnom nadmetanju, oni će želeti da se osiguraju od rizika neizvesnosti u pogledu troškova i kašnjenja, tako što će ponuditi nižu cenu za kupovinu zemljišta.

Zbog toga je opšta preporuka svim lokalnim samoupravama koje žele (i) da privuku kupce zemljišta, i (ii) da steknu prednost u odnosu na druge, da se potrudu i motivišu

¹⁰ Uslov za prodaju braunfield lokacije može da bude ulaganje u sanaciju zemljišta pre ili posle prodaje. U nekim, ako ne u većini slučajeva, racionalnije je da se angažuje privatni partner umesto davanja zemljišta na prodaju putem licitacije. Ove smernice se ne odnose na takve slučajeve, a zainteresovani čitaoci više informacija mogu naći u specijalnom vodiču za braunfield investicije, "The Management of Brownfields Redevelopment", A Guidance Note, The World Bank 2010, Marcel Ionescu-Heroiu.

svoja komunalna preduzeća i direkcije za zemljište, i time eliminišu nesigurnosti o kojima je bilo reči, a naročito:

- Obavezivanjem komunalnih preduzeća da dostave cenovnik troškova priključenja lokacije na komunalnu mrežu,
- Sklapanjem standardnog ugovora između lokalne samouprave ili direkcije za zemljište o naknadi za uređivanje zemljišta, u kome su predviđene međusobne obaveze koje su dovoljno detaljne da eliminišu nesigurnosti za investitora.¹¹

Pored toga, treba uzeti u obzir vreme i troškove koji kupca čekaju po završetku javnog nadmetanja kada kupi zemljište (pribavljanje više različitih dozvola i saglasnosti koje obično izdaju različiti organi na različitim lokacijama). Najbolje rešenje za ovaj problem je da se (1) osnuje "jedinostveni šalter za izdavanje dozvola" (one-stop-shop) i (2) smanji vreme potrebno za dobijanje dozvola.

Jedan od najčešćih razloga kašnjenja je vezan za proces spajanja većeg broja katastarskih parcela kupljenih putem javnog nadmetanja u jednu građevinsku parcelu. Lokalna samouprava mora da ubrza ovaj proces, kao deo svoje podrške investitoru nakon prodaje zemljišta, ili da to sama uradi za investitora, kao deo "pakovanja" i pripreme lokacija za javno nadmetanje.

Najbolji način da se smanje, odnosno kontrolišu kašnjenja nakon prodaje zemljišta putem javnog nadmetanja je da se utvrde vremenski rokovi i visina takse za dobijanje dozvola, koji će važiti za sve učesnike u procesu. Treba imati na umu da investitore ne interesuje činjenica da takse idu različitim primaocima, ali da će znati da cene ako im omogućite da sve dozvole dobiju na jedinstvenom šalteru. Ako nije u mogućnosti da osnuje jedinstveni šalter, lokalna samouprava treba da pripremi za investitore lako dostupne i pouzdane informacije o tome gde i kako mogu dobiti dozvole, koliki će biti troškovi i koliko vremena je potrebno za njihovo dobijanje. Ovakav pristup prema investitorima je kompatibilan sa konceptom "pakovanja" lokacije o kome je reč u ovim instrukcijama.

Važan indikator za procenu indirektnih troškova, koji se koristi u mnogim zemljama, je: *Vreme (u danima) potrebno običnom investitoru, odnosno kupcu da pribavi sva potrebna dokumenta i dozvole, od dana kada je završeno javno nadmetanje (ili prodaja jednog privatnog lica drugom), do dana kada izgradnja može da počne.*

Opština treba da izračuna vrednost ovog indikatora, polazeći od pretpostavke koliko je stvarno vremena investitoru potrebno u praksi da prođe kroz sve korake u postupku dobijanja neophodnih dozvola. Štaviše, kada opština izračuna vrednost ovog pokazatelja, može da počne sa preispitivanjem postupka i odluči koji koraci se mogu i moraju skratiti, kako bi se skratilo ukupno vreme izdavanja dozvola.

¹¹ Za sada su ugovori prilično jednostrani i *ne* propisuju obaveze ove vrste za lokalne samouprave, kao ni pravne lekove koje kupci zemljišta mogu da koriste kada lokalna samouprava kasni sa izgradnjom infrastrukture.

4. Utvrđivanje adekvatne cene zemljišta

Tržišna vrednost zemljišta se definiše kao najverovatniji iznos koje zemljište može da donese, na otvorenom i konkurentnom tržištu, pod normalnim okolnostima i dobrovoljnim putem (u odsustvu bilo kakvih povlastica ili prinude), u transakciji između zainteresovanih strana, koje poseduju razuman stepen informisanosti o relevantnim činjenicama.

Kakav treba da bude odnos između tržišne vrednosti i početne cene zemljišta na javnom nadmetanju? U normalnim tržišnim okolnostima, niko neće kupiti zemljište čija je cena veća od tržišne. Zbog toga je važno ne preceniti zemljište koje se daje na licitaciju. Drugim rečima, početna cena ne bi ni u kom slučaju trebalo da prelazi procenjenu tržišnu vrednost. Štaviše, bilo bi korisno da se početna cena utvrdi *ispod* procenjene tržišne vrednosti. Međutim, treba znati da je i najprofesionalnija procena vrednosti ipak samo procena koja će na nestabilnom tržištu kao što je srpsko najverovatnije odstupati od postignute vrednosti. Dobro organizovana javna licitacija sa više učesnika je najbolji način da saznate kolika je tržišna vrednost zemljišta sa kojim raspolazete. Međutim, s obzirom da zakon nalaže raspolaganje zemljištem prema tržišnoj vrednosti, prilagođavanje početne cene ispod tržišne cene treba uklopiti sa obaveznim zahtevom da se zemljište može prodati samo ako se jave najmanje dva ponuđača (u tom slučaju, oni licitiraju do tržišne vrednosti). Međutim, ako je potražnja za zemljištem slaba, moglo bi biti korisno da se zemljište proda jednom ponuđaču po početnoj ceni. U tom slučaju, u skladu sa zakonom, početna cena bi trebalo da bude jednaka procenjenoj vrednosti na tržištu.

Sve u svemu, lokalne vlasti mogu da primene jedan od dva moguća pristupa za utvrđivanje početne cene za javno nadmetanje:

Prvi pristup: Početna cena se utvrđuje ispod procenjene tržišne vrednosti, korišćenjem empirijskog pravila koje je dole prikazano. U ovom slučaju zemljište se može prodati *samo* ako u javnom nadmetanju učestvuje više od jednog ponuđača:

$(\text{Početna cena}) = (\text{Koeficijent}) \times (\text{Procenjena tržišna vrednost})$,
Koeficijent se utvrđuje u sledećem intervalu: 0,8 - 0,9.

Drugim rečima, kod ovog pristupa, početna cena se utvrđuje na 80% - 90% procenjene tržišne vrednosti, a nadmetanjem na licitaciji se postiže tržišna vrednost.

Drugi pristup: Početna cena se utvrđuje u visini procenjene tržišne vrednosti. U tom slučaju zemljište se može prodati jednom ponuđaču.

Bilo bi korisno da se obe opcije predvide u odluci o raspolaganju zemljištem. U tom slučaju, prema odluci, komisija za raspolaganje ima ovlašćenje da odluči koji pristup će biti primenjen i naloži da se informacija o tome unese u javni oglas za otuđenje ili zakup zemljišta.

U svakom slučaju, pitanje cene je povezano sa procenom tržišne vrednosti zemljišta. Kako se to može uraditi? Za veće opštine i složene komplekse zemljišta, preporučuje se angažovanje profesionalnog procenitelja koji može da izvrši procenu prema standardima i međunarodno priznatim metodama procene. U Prilogu 9 je dato više informacija o profesiji procenitelja imovine u Srbiji. Kada su u pitanju manje opštine i jednostavnije

lokacije, neophodno je razviti osnovnu ekspertizu za procenu vrednosti zemljišta u samoj opštini, na osnovu poređenja prodaja u privatnom sektoru.

Postoji još jedna metoda za procenu vrednosti – *rezidualna vrednost zemljišta* - koju je važno razumeti zbog toga što se njom sledi logika investitora koji razmišlja o tome koliko realno može da plati za određenu lokaciju. Konkretno, investitor taj iznos utvrđuje prema profitu koji može da ostvari (najjednostavniji primer logike investitora je da izgradi objekat koji će prodati krajnjim korisnicima):

$$\begin{aligned} &(\text{Očekivani profit od prodaje izgrađenog objekta}) = \\ &(\text{Prihodi od prodaje}) - (\text{Svi troškovi}) = \\ &(\text{Prihodi od prodaje}) - (\text{Cena zemljišta}) - (\text{Drugi troškovi prema lokalnoj samoupravi}) - (\text{Troškovi} \\ &\text{izgradnje objekta}) \end{aligned}$$

Investitori ne ulaze u posao ako je očekivani profit je ispod određenog nivoa, koji pokriva sve rizike. Dakle, na osnovu gornje jednačine i visine očekivanog profita, investitori izračunavaju koliko mogu da plate za zemljište:

$$\begin{aligned} &(\text{Cena zemljišta}) = \\ &(\text{Prihodi od prodaje}) - (\text{Drugi troškovi prema lokalnoj samoupravi}) - (\text{Troškovi} \\ &\text{izgradnje objekta}) - (\text{Očekivani profit})^{12} \end{aligned}$$

Ovaj metod procene vrednosti zemljišta se naziva metod rezidualne vrednosti zemljišta.

Za vašu lokalnu samoupravu može biti korisno da počne da koristi jednostavnu verziju ovog metoda za izračunavanje grube procene cene koja se može očekivati na licitaciji, u zavisnosti od uslova izgradnje i drugih parametara u vezi sa predmetnim zemljištem. Za takve procene se može koristiti Bertoov model (Bertaud Model) čija je jednostavna verzija priložena uz smernice (vidi Okvir).

Okvir 3. Korišćenje Bertoovog modela za ispitivanje uticaja koji parametri za izgradnju mogu da imaju na tržišnu vrednost zemljišta

Bertoov model je matrica na kojoj je prikazana veza između parametara za izgradnju na određenoj parceli, ukupnih troškova investicije i očekivanih prihoda od izgrađenog objekta. Konkretno, preko ove matrice možemo na osnovu prosečnih cena na tržištu nekretnina, tipičnih troškova izgradnje i pretpostavke o očekivanoj zaradi koju će imati investitor, da izračunamo parametre za izgradnju (kao što je stepen izgrađenosti, spratnost, itd.) koji će datu investiciju učiniti privlačnom za privatne investiture, a nama omogućiti da utvrdimo adekvatnu početnu cenu zemljišta koje će biti ponuđeno na prodaju putem javnog nadmetanja.

Bertoov model često koristi Svetska banka, a prihvaćen je i od strane mnogih država i privatnih konsultanata. Organizacija Urban Institute je uspešno koristila ovaj model za različite stambene, komercijalne i mešovite projekte u Rusiji (St. Petersburg, Novgorod, Nizhni Novgorod, Tver i Kazan) gde su prilike u urbanizmu slične prilikama u Srbiji.

¹² Iz ove jednačine se vidi da postoji direktna veza između “drugih troškova prema lokalnoj samoupravi” (kao što je na primer naknada za uređenje zemljišta) i cene koju su investitori spremni da plate za kupovinu zemljišta – što su troškovi veći, to je cena niža

5. Prepoznavanje faze u kojoj se nalazi tržište nekretnina

Tržišta nekretnina su obično ciklična, o čemu snažno svedoči trenutna multidimenzionalna svetska kriza koja je značajno uticala na tražnju. Zbog toga je pre donošenja odluke o raspolaganju zemljištem putem javnog nadmetanja važno razumeti aktivnost tržišta u datom trenutku (mereno, na primer, brojem transakcija u privatnom sektoru i visinom cena). Ako je tržište neaktivno, možda je pametnije sačekati povoljniji trenutak za prodaju.

6. Adekvatan marketing zemljišta

Marketing zemljišta počinje sa prvim formalnim oglasom o predstojećem javnom nadmetanju. Cilj marketinga je da se zemljište na pravi način predstavi tržištu i da informacije o tome dopru do svih potencijalnih kupaca. Kod marketinga ključnu ulogu imaju sledeća dva faktora:

1) Dovoljno dug period marketinga. Za jednostavne i relativno male parcele, vreme između objavljivanja oglasa i održavanja javnog nadmetanja, treba da bude najmanje 60 dana, a za veće i strateški značajnije lokacije, ili u vreme kada je tražnja slaba, najmanje 90 - 120 dana (vidi Prilog 8).

2) Pravilno usmeravanje marketinške kampanje (targetiranje). Najbolje je da se unajmi profesionalna agencija ili agent za nekretnine sa dobrom reputacijom na tržištu, koji će biti vaš agent za marketing i prodaju zemljišta. Agent će za vas da distribuirati informacije o lokacijama kroz svoju bazu podataka klijenata i organizovati pravilno targetiranje marketinške kampanje za potencijalne kupce. Izbor agencije, odnosno agenta treba sprovesti kroz proceduru javnih nabavki. U Prilogu 10 je dat poziv za dostavljenje ponuda za jednu takvu javnu nabavku.

Okvir 4. Angažovanje profesionalnog agenta za nekretnine za marketing lokacija u Nišu.

Uspes javnog nadmetanja u Nišu održanog u martu 2010. kada je prodato svih pet lokacija uprkos veoma nepovoljnoj situaciji na tržištu, može se dobrim delom pripisati činjenici da je profesionalna agencija utrošila nekoliko meseci na marketing parcela. Ovo je prvo iskustvo te vrste u zemlji, a preporuke i naučene lekcije date agencije (Colliers International) donešena na osnovu ovog konkretnog iskustva su date u Prilogu 8.

U slučaju da vaša lokalna samouprava odluči da krene u marketinšku kampanju za prodaju lokacije putem javnog nadmetanja bez unajmljivanja profesionalnog agenta za nekretnine, preporučujemo da se barem neformalno konsultujete sa lokalnim agencijama za nekretnine i sledite preporuke iz Priloga 8. U svakom slučaju, objavljivanje oglasa u lokalnim novinama apsolutno nije dovoljno, zbog toga što marketinška kampanja mora da ima i druge elemente (bilbord sa lokacijama i podacima o održavanju javnog nadmetanja, brošure, on-line informacije, uključujući i obaveštavanje svih agencijama za nekretnine, privrednoj komori, itd.)

Najvažnije obavezne elemente marketinške kampanje je potrebno definisati odluko o raspolaganju građevinskim zemljištem (vidi Prilog 2). Primer informacija koje treba da budu sadržane u javnom oglasu:

1. Osnovni podaci o građevinskoj parceli koja je predmet prodaje ili dugoročnog/kratkoročnog zakupa (položaj, veličina, itd)
2. Informacije o vrsti prava koja se nude – pravo svojine ili zakupa
3. Podaci o dozvoljenoj nameni zemljišta sa parametrima za izgradnju i potencijalnim ograničenjima na parcelama, kao i podaci o objektima koji su se mogu graditi na ovim parcelama
4. Podaci o stepenu opremljenosti komunalne infrastrukture, a u slučaju neuređenih lokacija (bez komunalne infrastrukture), podaci i obimu i vrsti infrastrukture koju treba da izgradi kupac/zakupac
5. Početna cena i dinamika plaćanja
6. Rok zakupa (u slučaju zakupa građevinskog zemljišta)
7. Mesto i vreme održavanja javnog nadmetanja
8. Uslovi za učešće u javnom nadmetanju, procedura za prijavljivanje, rok za prijavu i obavezan sadržaj ponude
9. Iznos i procedure za uplatu depozita ponuđača u postupku za dostavljanje ponuda i rok i način vraćanja depozita neuspešnim ponuđačima
10. Rok i način informisanja učesnika o rezultatima javnog nadmetanja
11. Obaveštavanje uspešnog ponuđača da plaćeni depozit neće biti vraćen u slučaju odustajanje od ponude
12. Podaci o mestu i načinu dobijanja dodatnih informacija i dokumenata u vezi sa zemljištem koje se nudi na prodaju, odnosno u zakup (podaci o katastarskim parcelama koje čine lokaciju, i sl.), kao i elementi ugovora o otuđenju, odnosno zakupu koji će biti potpisan sa odabranim ponuđačem
13. Informacije o obavezi plaćanja takse za konverziju poljoprivrednog u građevinsko zemljište.

7. Obelodanjivanje i objavljivanje rezultata

Rezultati javnog nadmetanja se moraju zvanično objaviti za sve lokacije koje su bile predmet javnog nadmetanja, uključujući i podatke o broju ponuđača, najboljoj ponudi i postignutoj ceni za svaku.

Dobra praksa nalaže da se rezultati svakog javnog nadmetanja analiziraju i sačuvaju, kako bi mogli da se iskoriste za procenu tržište vrednosti budućih parcela, ili za ponovnu procenu vrednosti parcela koje nisu prodate.

8. Učenje na osnovu ostvarenih rezultata

Preporuka je da se svi učesnici priprema i održavanja javnog nadmetanja sastanu najmanje dva puta: prvi put, ubrzo nakon održanog javnog nadmetanja kako bi mogli da razmotre sve ono što je bilo uspešno i sve što može i treba da bude bolje sledeći put, i drugi put, da analiziraju šta je sve kupac uspeo da uradi u periodu od dva meseca nakon potpisivanja ugovora o kupoprodaji, odnosno o zakupu. Razlog zbog koga se to čini je da se utvrdi kako lokalna samouprava može da ubrza proces izdavanja potrebnih dokumenata i dozvola za izgradnju. Ako se utvrdi da nije bilo zadovoljavajućeg napretka, preduzimaju se korektivne radnje i zakazuju sledeći sastanak.

V. Tehnička i organizaciona pitanja u vezi sa javnim nadmetanjem

Proceduru javnog nadmetanja bi trebalo detaljno definisati opštinskom odlukom (vidi Prilog 2). Ipak, postoje neka tehnička i organizaciona pitanja koja treba uređivati kroz praksu.

1. Koji oblik javnog nadmetanja je bolji: ponude dostavljene u kovertama ili klasične klasične licitacije? Ne postoji pravi odgovor na ovo pitanje, ali neki anegdotski primeri na Balkanu ukazuje da je klasična licitacija bolja zaštita od korupcije. Stoga je naša preporuka klasična licitacija.

2. Utvrđivanje visine licitacionog koraka. Visina licitacionog koraka može da zavisi od iznosa početne cene (vidi IV.3). Ako je početna cena utvrđena ispod procenjene tržišne vrednosti (na licitaciji će biti validna samo ako učestvuju najmanje dva ponuđača), licitacioni korak treba da bude u rasponu 2-7% od početne cene. Ako je početna cena bila jednaka procenjenoj tržišnoj vrednosti, preporučuje se da licitacioni korak bude za 1% niža od početne cene (iako se u ovom slučaju, ako je prisutan samo jedan ponuđač, lokacija može prodati po početnoj ceni).

3. Veština voditelja licitacije u vođenju javnog nadmetanja. Praksa u Srbiji i ostalim zemljama je pokazala da veština voditelja licitacije u vođenju postupka javnog nadmetanja ima značajan uticaj na rezultate. Minimum koji aukcionar mora da zadovolji je:

- Da dođe na mesto licitacije, poželi dobrodošlicu i izvrši registraciju učesnika
- Da se odnosi sa poštovanjem prema učesnicima i posmatračima, i bude strpljiv tokom vođenja licitacije
- Da govori jasnim glasom i dikcijom, govori razgovetno, glasno i bez žurbe
- Da jasno i detaljno objasni ceo postupak nadmetanja pre početka licitacije
- Da ima adekvatan vizuelni materijal koji će koristiti za predstavljanje svake parcele pre nego što počne nadmetanje za datu parcelu
- Da bude dobro upoznat sa svim podacima i materijalima za svaku parcelu i odgovara na postavljena pitanja.

VI. Politika upravljanja zemljištem

Kao što je već rečeno u Uvodu, ovaj Vodič se ne bavi pitanjima vezanim za politiku upravljanja zemljištem koja predstavlja osnovu za raspolaganje zemljištem putem javnog nadmetanja. Postoje mnoga pitanja u vezi za raspolaganjem opštinskog zemljišta koja se ne rešavaju od slučaja do slučaja, već sistematski, donošenjem dokumenta o politici upravljanja zemljištem koji usvaja lokalna skupština, koji može imati status smernica ili status odluke. Neka od ovih pitanja uključuju¹³:

- Da li se prenosi pravo svojine ili pravo (dugoročnog) zakupa - u kojim slučajevima se prenosi svojina, a u kojim se zemljište daje u zakup?

¹³ Više o politici upravljanja zemljištem možete naći na <http://www.mega.ui-serbia.org/kbase/upload/manuals/Asset%20Management.pdf> i <http://www.mega.ui-serbia.org/kbase/upload/policy%20notes/sr/Dodeljivanje%20zemljišta.pdf>

- Da li opština ima spisak svih slobodnih parcela i dugoročni plan lokacija koje će biti ponuđene na prodaju, odnosno u zakup sada ili kasnije, i spisak onih koje se nikada neće prodavati?
- Da li postoji plan o raspolaganju zemljištem ispod tržišne cene? Zbog čega i gde se nalazi to zemljište?
- Da li se prihodi od prodaje/davanja u zakup zemljišta putem javne licitacije koriste za kapitalne investicije ili za „krpljenje rupa” u tekućem budžetu?

PRILOZI

- 1. Kontrolna lista za pripremu javnog nadmetanja**
- 2. Model odluke o raspolaganju građevinskim zemljištem**
- 3. Model odluke o naknadi za uređivanje građevinskog zemljišta**
- 4. Model kupoprodajnog ugovora**
- 5. Model ugovora o zakupu zemljišta**
- 6. Primer akcionog plana za pripremu javnog nadmetanja**
- 7. Studija slučaja: Pojednostavljenje uslova za korišćenje zemljišta**
- 8. Studija slučaja: Saradnja Niša i kompanije Colliers International – Preporuke Colliersa**
- 9. Informativni tekst o profesiji procenitelja nekretnina**
- 10. Primer poziva za dostavljanje ponuda za pružanje usluge agenta za nekretnine**
- 11. Bertoov model (CD, eksel tabela)**

Prilog 1 Kontrolna lista za pripremu licitacija

_____ Imenovana je osoba nadležna za pripremu lokacija koje će biti predmet licitacija.

_____ Imenovana je osoba koja će održavati kontakt s potencijalnim kupcima (od objavljivanja do potpisivanja ugovora).

_____ Imenovana je osoba koja će biti zadužena za podršku kupcima nakon licitacije (ukrupnjavanje parcela, dozvole).

_____ Skupština lokalne samouprave je usvojila Odluku o raspolaganju zemljištem.

_____ Usvojena je Odluka o naknadi za uređivanje zemljišta.

_____ Skupština lokalne samouprave je imenovala Komisiju za licitacije.

_____ Skupština lokalne samouprave je odobrila Program raspolaganja zemljištem, uključujući i parcele namenjene za licitaciju.

_____ Osmišljen je Akcioni plan za pripremu licitacije, i o njemu je diskutovano sa agencijama koje učestvuju u procesu.

_____ Doneta je odluka da se za tu uslugu angažuje agent za promet nekretninama.

_____ Ukoliko je odgovor "Da":

_____ Pripremljen je i usvojen Zahtev za podnošenje ponuda.

_____ Objavljen je ZPP.

_____ Ponude su ocenjene i odabran je pobednik.

_____ Utvrđene su obaveze pobednika i ugovor s pobednikom je potpisan.

_____ Odobrena je marketinška kampanja koju predlaže pobednik.

_____ Ukoliko je odgovor "Ne": Marketinška kampanja je osmišljena i za nju su izdvojena sredstva u budžetu.

_____ Naručena je i dobijena procena tržišne vrednosti lokacija.

_____ Utvrđene su početne cene.

_____ Pripremljeno je "pakovanje" (folder) za svaku lokaciju koja će biti predmet licitacije, uključujući (vidi pojedinosti u osnovnom tekstu):

- a) Primerak plana detaljne regulacije – tekst i grafičke dodatke (npr. koji prikazuju blok u kojem je lokacija / parcela i samu lokaciju / parcelu, njene granice, postojeću infrastrukturu itd.);
- b) Osnovne informacije o lokaciji / parceli;
- c) Veličinu, geografski položaj (adresu ili geodetske podatke);
- d) Informacije o lokaciji sa svim građevinskim parametrima i dozvoljenim namenama;

- e) Aerofotografije (ortofoto slike) ukoliko su dostupne i 3D prikaz lokacije (po mogućstvu);
- f) Katastarske i podatke iz zemljišnih knjiga, koji se odnose na konkretnu lokaciju / parcelu:
 - Ukoliko se radi o građevinskoj parceli koja se sastoji od više katastarskih parcela, treba navesti sve katastarske parcele;
 - Dokument kojim se potvrđuje pravo LS da raspolaže zemljištem koje je predmet licitacije;
- g) Pravo koje se prenosi (vlasništvo ili zakup (trajanje/broj godina));
- h) Početnu cenu / zakupninu;
- i) Model ugovora o prodaji / davanju u zakup građevinskog zemljišta;
- j) Podatke o osobi (ime, položaj, organ / odeljenje, broj telefona, adresu el. pošte) imenovanoj da bude odgovorna za koordinaciju pripreme licitacije i pružanje pomoći potencijalnim investitorima;
- k) Podatke o svim osobama (ime, položaj, organ / odeljenje, broj telefona, adresu el. pošte) iz organa ili odeljenja lokalne administracije koje su odgovorne za:
 - prodaju i davanje u zakup građevinskog zemljišta (imovinsko-pravni poslovi),
 - izdavanje neophodnih građevinskih dozvola (planiranje i izgradnja)
 - lokalni ekonomski razvoj i investicije (zaposleni u KLER);
- l) Korake u procesu upisa prava nad građevinskim zemljištem u pitanju nakon prenosa prava;
- m) Informacije o pribavljanju građevinskih dozvola / vodič;
- n) Spisak postojeće infrastrukture s odlikama;
- o) Spisak nedostajuće infrastrukture i položaj najbliže (primarne) infrastrukture;
- p) Plan naknade za uređivanje građevinskog zemljišta na datoj lokaciji;
- q) Iznos naknade za priključivanje na komunalnu infrastrukturu (i za priključke koje obezbeđuju državna i lokalna preduzeća).

_____ Folderi su kompletirani i pripremljeni za umnožavanje i diseminaciju na zahtev potencijalnih kupaca.

_____ Sav marketinški materijal je pripremljen i spreman za distribuciju.

_____ Pripremljen je oglas.

_____ Objavljen je oglas.

_____ Ostali elementi marketinške kampanje su otpočeti prema planu.

_____ Imenovana / angažovana je osoba koja će voditi licitaciju.

_____ Licitaciona komisija je obučena / upoznata s procesom licitacije.

_____ Obezbeđeno je mesto na kome će se održati licitacija i propratni materijal.

_____ Pripremljena je registracija učesnika.

_____ Održana je licitacija.

_____ Sprovedene su post-licitacione aktivnosti.

_____ Analizirani su rezultati i naučene lekcije.

ANEKS 2 MODEL ODLUKE O OTUĐENJU I DAVANJU U ZAKUP GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA U SVOJINI GRADA/OPŠTINE

Na osnovu čl. ____ Zakona o lokalnoj samoupravi („Sl. Glasnik RS.” br.), čl.97. i 98. Zakona o planiranju i izgradnji („Sl. Glasnik RS” br. 72/09) i člana __ Statuta opštine/grada _____ („Sl. List opštine/grada _____” br.), Skupština opštine/grada _____, na sednici održanoj dana _____ donosi

ODLUKA O OTUĐENJU I DAVANJU U ZAKUP GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA U SVOJINI GRADA/OPŠTINE

I OSNOVNE ODREDBE

Član 1.

Ovom Odlukom uređuju se uslovi, postupak i način otuđenja i davanja u zakup neizgrađenog građevinskog zemljišta u javnoj svojini *na kojem je kao vlasnik u javnoj knjizi za evidenciju nepokretnosti i pravima na njima upisan grad/opština*¹⁴ (u daljem tekstu: neizgrađeno građevinsko zemljište), kao i prestanak prava zakupa na građevinskom zemljištu.

Ovom Odlukom uređuju se bliže postupak i nadležnosti za otuđenje i davanje u zakup neizgrađenog građevinskog zemljišta u javnoj svojini, uz prethodnu saglasnost Vlade Republike Srbije, po ceni manjoj od tržišne odnosno bez naknade, kao i u slučaju neposredne pogodbe, u skladu sa zakonom i podzakonskim aktom.

Značenje izraza „građevinsko zemljište”, „gradsko građevinsko zemljište”, „građevinsko zemljište u javnoj svojini”, „neizgrađeno građevinsko zemljište”, „uređeno građevinsko zemljište”, „površine javne namene” korišćeni u ovoj Odluci identični su izrazima korišćenim u Zakonu o planiranju i izgradnji ("Službenom glasniku Republike Srbije" br. 72/09), u daljem tekstu: Zakon.

Član 2.

Neizgrađeno građevinsko zemljište u javnoj svojini otuđuje se i daje u zakup radi izgradnje i postavljanja objekata, u skladu sa namenom određenom u planskom dokumentu, na način kojim se obezbeđuje njegovo racionalno korišćenje.

Otuđenje ili davanje u zakup građevinskog zemljišta označenog u stavu 1. sprovodi se javnim nadmetanjem ili prikupljanjem ponuda javnim oglasom, po tržišnim uslovima, u skladu sa Zakonom i ovom Odlukom.

¹⁴ Novi Zakon o planiranju i izgradnji (Sl. Glasnik RS 72/2009) predviđa u članu 100. da jedinicama lokalne samouprave kojima je u javnoj knjizi o evidenciji nepokretnosti upisano pravo korišćenja na neizgrađenom i izgrađenom građevinskom zemljištu u državnoj svojini, danom stupanja na snagu prestaje pravo korišćenja i prelazi u pravo javne svojine jedinice lokalne samouprave, i to bez naknade. S obzirom na to da se još uvek nije započelo sa masovnom preregistracijom prava korišćenja jedinica lokalne samouprave u pravo svojine na organizovan način, primena označenog dela odredbe stava 1 člana 1 ove Odluke može dovesti do blokade ili zastoja prometa (prodaje ili izdavanja u zakup) opštinskog zemljišta. Zbog ovoga, MEGA Program preporučuje da se u prelaznim i završnim odredbama ove Odluke predvidi da će se naznačeni deo teksta iz stava 1 člana 1 primenjivati nakon što proces preregistracije prava korišćenja u pravo svojine zaista počne da se realizuje u praksi (npr. nakon 5 godina).

Član 3.

Dugoročnim zakupom smatra se period zakupa u trajanju do 99 godina.

<MEGA Note: Bez obzira na predviđenost trajanja dugoročnog zakupa do 99 godina, lokalne samouprave mogu da definišu i kraći vremenski period trajanja zakupa (npr. do 50 godina), a da se umesto zakupa dužih od 50 godina predvidi otuđenje zemljišta (prenos prava svojine).

Dugoročni zakup obuhvata i rok u kome je lice kome je zemljište dato u zakup dužno da privede nameni predmetno građevinsko zemljište.

Rok privođenja nameni zemljišta koje se daje u dugoročni zakup ne može biti kraći od 1 godine niti duži od 5 godina.

Rok privođenja nameni u trajanju od 5 godina određuje se u slučaju kada se radi o dugoročnom zakupu velikog kompleksa zemljišta na kojem je predviđena/moguća fazna izgradnja.

Neizgrađeno građevinsko zemljište se otuđuje i daje i dugoročni zakup radi izgradnje objekata trajnog karaktera.

Član 4.

Neizgrađeno građevinsko zemljište se izdaje u kratkoročni zakup radi postavljanja montažnih objekata i izgradnje privremenih objekata, u skladu sa zakonom.

Član 5.

Stručne i administrativno-tehničke poslove u vezi postupka regulisanog ovom Odlukom vrši opštinska/gradska služba/uprava nadležna za imovinsko-pravne poslove (u daljem tekstu: Uprava).

II PREDMET OTUĐENJA I ZAKUPA

Član 6.

Neizgrađeno građevinsko zemljište, za koje je donet planski dokument na osnovu koga se može izdati lokacijska dozvola i koje je u skladu sa tim planskim dokumentom komunalno opremljeno za građenje, može se otuđiti ili dati u zakup u skladu sa Zakonom i ovom Odlukom.

Izuzetno, predmet otuđenja može biti i neizgrađeno građevinsko zemljište koje nije komunalno opremljeno, pod uslovom da učesnik u postupku javnog nadmetanja odnosno prikupljanja ponuda javnim oglasom prihvati uslove o finansiranju izgradnje komunalne infrastrukture čija je sadržina propisana u članu 94. st. 3 Zakona o planiranju i izgradnji (Sl. glasnik RS br. 72/09) a koji su prethodno objavljeni u javnom oglasu.

Po sprovedenom postupku davanja u zakup odnosno otuđenja u slučaju određenom u prethodnom stavu, međusobni odnosi grada/opštine i kupca neizgrađenog građevinskog zemljišta u javnoj svojini u pogledu finansiranja izgradnje komunalne infrastrukture regulisaće se u skladu sa članom 94. Zakona o planiranju i izgradnji (Službeni glasnik RS br. 72/2009).

Član 7.

Prostor određen planskim dokumentom za uređenje ili izgradnju javnih objekata ili javnih površina, za koje se u skladu sa posebnim zakonom utvrđuje javni interes (u daljem tekstu: površine javne namene), postojeći ili planiran, ne može se otuđiti iz javne svojine.

Izuzetno, planirane a neizgrađene površine javne namene mogu se dati u kratkoročni zakup, do privođenja planiranoj nameni, pod uslovima određenim ovom Odlukom.

Član 8.

Neizgrađeno građevinsko zemljište u javnoj svojini daje se u kratkoročni zakup radi izgradnje objekata za koje se u skladu sa čl 147 Zakona o planiranju i izgradnji izdaje privremena građevinska dozvola,

Pre zaključenja ugovora o kratkoročnom zakupu, najbolji ponuđač je dužan da podnese glavni projekat za izgradnju privremenog objekta, projekat rušenja tog objekta sa predračunom troškova rušenja kao i da uplati depozit u visini predračuna troškova uklanjanja predmetnog objekta na odgovarajući tekući račun Uprave/odeljenje za finansije grada/opštine.

III POSTUPAK OTUĐENJA I DAVANJA U ZAKUP GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA

1. Program otuđenja i davanja u zakup građevinskog zemljišta

Član 9.

Skupština grada/opštine na predlog gradonačelnika, u roku od 6 meseci od dana stupanja na snagu ove Odluke, donosi Program otuđenja i davanja u zakup neizgrađenog građevinskog zemljišta.

Skupština grada/opštine najviše dva puta godišnje donosi izmene i dopune usvojenog Programa.

Program iz stava 1 ovog člana sadrži spisak građevinskih odnosno katastarskih parcela, način (otuđenje, dugoročni ili kratkoročni zakup) i uslove raspolaganja (tržišni uslovi, uslovi povoljniji od tržišnih).

Program iz stava 1 ovog člana sastavlja imovinsko pravna služba/uprava u saradnji sa upravom/odeljenjem za urbanizam i izgradnju.

2. Način otuđenja i davanja u zakup građevinskog zemljišta

Član 10.

Javnim nadmetanjem odnosno prikupljanjem ponuda javnim oglasom otuđuje se odnosno daje se u zakup neizgrađeno građevinsko zemljište, licu koje ponudi najveću naknadu za otuđenje ili najviši iznos zakupnine u skladu sa Zakonom osim u slučaju raspolaganja pod povoljnijim uslovima od tržišnih za koje je prethodno pribavljena saglasnost Vlade pod uslovima određenim Zakonom, važećim podzakonskim aktom Vlade i ovom Odlukom.

Neposrednom pogodbom može se otuđiti odnosno dati u zakup neizgrađeno građevinsko zemljište u javnoj svojini u slučajevima propisanim Zakonom.

Postupak javnog nadmetanja odnosno prikupljanja ponuda javnim oglasom sprovodi se u skladu sa zakonom i ovom Odlukom.

3. Organ nadležan za sprovođenje postupka raspolaganja građevinskim zemljištem

Član 11.

Postupak javnog nadmetanja odnosno prikupljanja ponuda javnim oglasom radi otuđenja ili davanja u zakup neizgrađenog građevinskog zemljišta u javnoj svojini

sprovodi Komisija za sprovođenje postupka raspolaganja građevinskim zemljišta (u daljem tekstu: Komisija) u skladu sa Zakonom i ovom Odlukom.

Nadležnost Komisije, njen sastav i način odlučivanja regulisan je ovom Odlukom.

Član 12.

Komisija označena u članu 22. ove Odluke radi u sastavu: Predsednik, zamenik predsednika i tri člana.

Članove Komisije imenuje Skupština.

Komisija se sastaje po potrebi a odluke se donose većinom glasova.

Administrativno-tehničke poslove za Komisiju obavlja Uprava.

4.1. Prikupljanje ponuda javnim oglasom

Član 13.

Javni oglas za prikupljanje ponuda za otuđenje odnosno davanje u zakup građevinskog zemljišta objavljuje se u sredstvima javnog informisanja, na oglasnoj tabli organa i službi grada/opštine, oglasnoj tabli opštinske/gradske prave i zvaničnoj internet prezentaciji grada/opštine i drugim elektronskim medijima, najmanje 30 dana pre dana održavanja javnog nadmetanja.

Član 14.

Javni oglas za prikupljanje ponuda sadrži:

1. osnovne podatke o građevinskom zemljištu (u daljem tekstu: „lokaciji“), koje je predmet otuđenja odnosno dugoročnog ili kratkoročnog zakupa (gde se nalazi, veličina, itd.),
2. informacija o tome da li se zemljište otuđuje ili daje u zakup,
3. opis dozvoljene namene, urbanističke parametre koji definišu dozvoljenu namenu i druga ograničenja koja važe za objekte koji se mogu graditi na predmetnom građevinskom zemljištu,
4. podatke o komunalnoj opremljenosti građevinskog zemljišta a u slučaju komunalno neopremljenog/neuređenog građevinskog zemljišta i podatke o radovima na izgradnji komunalne infrastrukture koje je potrebno da izvrši zakupac odnosno lice koje kupuje zemljište
5. podatke o početnoj ceni naknade za otuđenje odnosno zakupnine i dinamici plaćanja naknade za otuđenje odnosno zakupnine za ponuđača sa najapovoljnijom ponudom,
6. period trajanje zakupa (u slučaju davanja u zakup građevinskog zemljišta),
7. vreme i mesto održavanja javnog nadmetanja,
8. uslovi za učešće u javnom nadmetanju, podaci o postupku za podnošenje ponude i rok za podnošenje ponuda, kao i obavezna sadržina ponude
9. iznos i postupak plaćanja depozita za učešće u postupku prikupljanja ponuda kao i način i rok vraćanja depozita ponuđačima koji predmetno zemljište ne dobiju u zakup odnosno u svojinu
10. način i rok obaveštavanja ponuđača o rezultatima nadmetanja
11. upozorenje učesniku čija ponuda bude prihvaćena, da u slučaju odustajanja od date ponude gubi pravo na povraćaj uplaćenog iznosa na ime garantni iznos
12. Informacija o mestu i načinu pribavljanja dodatnih informacija i dokumenata o predmetu ponude (kao što je informacija o tome koje se sve katastarske parcele nalaze na datoj lokaciji), uključujući nacrt ugovora o prodaji/zakupu koji će biti zaključen sa ponuđačem sa najpovoljnijom ponudom.

13. informaciju o tome ko plaća naknadu za promenu namene poljoprivrednog u građevinsko zemljište.

Na garantni iznos iz stava 1. tačka 9. ovog člana primenjuju se odredbe člana 31, 32 i 33 ove Odluke.

Član 15.

Ukoliko je predmet otuđenja ili zakupa veći broj lokacija (koje mogu sadržati veći broj katastarskih/gr građevinskih parcela), javni oglas za otuđenje odnosno davanje u zakup građevinskog zemljišta, treba da sadrži tačke 1. do 7. za svaku lokaciju posebno.

Član 16.

Ponude se podnose u zatvorenoj koverti, sa vidljivom oznakom na koje se katastarske parcele odnosi, Komisiji u roku, na mestu i do časa/sata određenog u javnom oglasu.

Ponuđeni iznos zakupnine za zemljište mora biti dat u dinarskom iznosu koji je najmanje jednak ili veći od početnog iznosa utvrđenog u raspisanom oglasu.

Kasne i neuredne ponude biće odbačene.

Neuredna je ponuda:

1. podneta u otvorenoj koverti ili bez vidljive oznake na koje parcele se odnosi,
2. koja ne sadrži podatke i dokumenta iz člana 69. i 70. ove Odluke,
3. u kojoj ponuđeni iznos zakupnine nije u skladu sa stavom 2. ovog člana.

Član 17.

Ponuda fizičkog lica sadrži:

1. oznaku lokacije na koje se ponuda odnosi;
2. ime i prezime;
3. adresu, jedinstveni matični broj građana i potpis;
4. izjavu o prihvatanju svih uslova iz oglasa (uključujući i izjavu o prihvatanju uslova za komunalno opremanje/uređivanje predmetnog zemljišta sadržanih u javnom oglasu, ukoliko se radi o neizgrađenom građevinskom koje nije komunalno opremljeno za građenje)
5. dokaz o uplaćenom depozitu;
6. broj računa za vraćanje uplaćenog depozita;
7. cenu zemljišta, odnosno visinu zakupnine za datu lokaciju.

Član 18.

Ponuda pravnog lica sadrži:

1. oznaku lokacije na koje se ponuda odnosi;
2. firmu, matični broj I PIB;
3. ime i prezime direktora/lica ovlašćenog za zastupanje i njegov potpis;
4. izvod iz Agencije za privredne registre odnosno drugog odgovarajućeg registra;
5. overeno punomoćje kojim se predstavnik pravnog lica ovlašćuje da učestvuje u nadmetanju u ime pravnog lica;
6. overenu izjavu ovlašćenog lica o prihvatanju svih uslova iz javnog oglasa, (uključujući i izjavu o prihvatanju propisanih uslova za komunalno opremanje/uređivanje predmetnog zemljišta sadržanih u javnom oglasu ukoliko

- se radi o neizgrađenom građevinskom koje nije komunalno opremljeno za građenje);
7. dokaz o uplaćenom garantnom iznosu;
 8. broj računa za vraćanje garantnog iznosa;
 9. cenu zemljišta, odnosno visinu zakupnine za datu lokaciju.

Javno otvaranje ponuda

Član 19.

O početku, toku i završetku javnog otvaranja ponuda sastavlja se zapisnik.

Postupak javnog otvaranja ponuda počinje unošenjem u zapisnik mesta i vremena javnog otvaranja ponuda, podataka o prisutnim članovima Komisije, podataka o prispelom broju ponuda i podataka o parcelama na koje se odnose prispele ponude.

Neblagovremene ponude se posebno izdvajaju i ne razmatraju što se posebno konstatuje na zapisnik.

Ponude se razvrstavaju po lokacijama, a potom ih Predsednik Komisije ili lice koje on odredi otvara i predaje na uvid ostalim članovima Komisije nakon čega isto lice javno saopštava i diktira u zapisnik sadržinu ponude.

Ponude za koje po otvaranju utvrdi da su neuredne posebno se konstatuju na zapisnik.

Parcele za koje se utvrdi da nije pristigla nijedna ponuda, posebno se konstatuju na zapisnik.

Postupak se smatra uspešnim ako za oglašenu parcelu Komisija konstatuje da su prispele najmanje dve uredne ponude.

Postupak javnog otvaranja ponuda završava se nakon otvaranja i razmatranja svih prispelih ponuda.

Postupak otvaranja ponuda je javan i istom mogu, sem ponuđača, prisustvovati sva zainteresovana punoletna lica.

Odredbe člana 46, 47, 48 i 49 ove Odluke primenjuju se i u postupku davanja u zakup odnosno otuđenja građevinskog zemljišta u postupku prikupljanja ponuda javnim oglasom.

Član 20.

U slučaju da je za oglašenu parcelu prispela samo jedna ponuda, postupak se ponavlja u roku od 30 dana i smatra se uspešnim a ako je prispela jedna blagovremena i uredna ponuda.

4.2. Javno nadmetanje

Član 21.

Postupak pripreme i održavanja javnog nadmetanja utvrđen ovom Odlukom primenjuje se u svim slučajevima otuđenja i davanja u zakup neizgrađenog građevinskog zemljišta po tržišnim uslovima.

Priprema i održavanje javnog nadmetanja

Član 22.

Javno nadmetanje – licitacija odžava se na mestu i u vreme određeno javnim oglasom.

Javnom nadmetanju mogu prisustvovati sva punoletna zainteresovana lica.

Član 23.

Javni oglas za javno nadmetanje radi otuđenje odnosno davanje u zakup građevinskog zemljišta objavljuje se u sredstvima javnog informisanja, na oglasnoj tabli organa i službi grada/opštine, oglasnoj tabli gradske/opštinske uprave i zvaničnoj internet prezentaciji grada/opštine idrugim elektronskim medijima, najmanje 30 dana pre dana održavanja javnog nadmetanja.

Član 24.

Javni oglas za podnošenje prijava za javno nadmetanje sadrži:

1. osnovne podatke o građevinskom zemljištu („lokaciji“), koje je predmet otuđenja odnosno dugoročnog ili kratkoročnog zakupa (gde se nalazi, veličina, itd.),
2. informacija o tome koje se pravo stiče na datom zemljištu – svojina ili zakup,
3. opis dozvoljene namene, urbanističke parametre koji definišu dozvoljenu namenu i druga ograničenja koja važe za objekte koji se mogu graditi na predmetnom građevinskom zemljištu,
4. podatke o komunalnoj opremljenosti građevinskog zemljišta a u slučaju komunalno neopremljenog/neuređenog građevinskog zemljišta i podatke o radovima na izgradnji komunalne infrastrukture koje je potrebno da izvrši zakupac odnosno lice koje kupuje zemljište
5. podatke o početnoj ceni naknade za otuđenje odnosno zakupnine, o visini licitacionog koraka i dinamičnom plaćanju naknade za otuđenje odnosno zakupnine za ponuđača koji pobjedi u nadmetanju,
6. period trajanja zakupa (u slučaju davanja u zakup građevinskog zemljišta),
7. vreme i mesto održavanja javnog nadmetanja,
8. uslovi za učešće u javnom nadmetanju, podaci o postupku za podnošenje prijave, rok za podnošenje prijave za učešće u javnom nadmetanju
9. iznos i postupak plaćanja depozita za učešće u javnom nadmetanju kao i način i rok vraćanja garantnog iznosa učesnicima koji predmetno zemljište ne dobiju u zakup odnosno u svojinu ,
10. način i rok obaveštavanja učesnika o rezultatima nadmetanja
11. upozorenje da učesnik koji pobjedi na javnom nadmetanju a ne pristupi zaključenju ugovora o zakupu odnosno otuđenju u rokovima predviđenim ovom Odlukom, gubi pravo na povraćaj uplaćenog garantnog iznosa
12. kratka informacija o „paketu“ dokumentacije/informacija koja se odnosi na građevinsko zemljište koje je predmet davanja u zakup odnosno otuđenja
13. informacija o mestu i načinu pribavljanja dodatnih informacija i dokumenata o predmetu ponude (kao što je informacija o tome koje se sve katastarske parcele nalaze na datoj lokaciji), uključujući nacrt ugovora o prodaji/zakupu koji će biti zaključen sa ponuđačem sa najpovoljnijom ponudom.

Član 25.

Ukoliko je predmet otuđenja ili zakupa veći broj lokacija (koje mogu sadržati veći broj katastarskih/gr građevinskih parcela), javni oglas za otuđenje odnosno davanje u zakup građevinskog zemljišta, treba da sadrži tačke 1. do 7. za svaku lokaciju posebno.

Član 26.

Prijava za učešće na javnom nadmetanju podnosi se Komisiji u roku, na mestu i do časa/sata određenog u javnom oglasu.

Član 27.

Prijava za učešće fizičkog lica na javnom nadmetanju sadrži:

1. oznaku zemljišta za koje se prijava podnosi i dan održavanja javnog nadmetanja;
2. ime i prezime;
3. adresu, jedinstveni matični broj građana i potpis;
4. izjavu o prihvatanju svih uslova iz oglasa (uključujući i izjavu o prihvatanju uslova za komunalno opremanje/uređivanje predmetnog zemljišta sadržanih u javnom oglasu, ukoliko se radi o neizgrađenom građevinskom koje nije komunalno opremljeno za građenje)
5. dokaz o uplaćenom garantnom iznosu;
6. broj računa za vraćanje uplaćenog garantnog iznosa.

Član 28.

Prijava pravnog lica za učešće na javnom nadmetanju sadrži:

1. oznaku zemljišta za koje se prijava podnosi i dan održavanja javnog nadmetanja;
2. firmu, matični broj I PIB;
3. ime i prezime direktora/lica ovlašćenog za zastupanje i njegov potpis;
4. izvod iz Agencije za privredne registre odnosno drugog odgovarajućeg registra;
5. overeno punomoćje kojim se predstavnik pravnog lica ovlašćuje da učestvuje u nadmetanju u ime pravnog lica;
6. overenu izjavu ovlašćenog lica o prihvatanju svih uslova iz javnog oglasa, (uključujući i izjavu o prihvatanju propisanih uslova za komunalno opremanje/uređivanje predmetnog zemljišta sadržanih u javnom oglasu ukoliko se radi o neizgrađenom građevinskom koje nije komunalno opremljeno za građenje);
7. dokaz o uplaćenom garantnom iznosu;
8. broj računa za vraćanje garantnog iznosa.

Član 29.

Garantni iznos koji se uplaćuje na ime učestvovanja u javnom nadmetanju iznosi najmanje 10% od početne cene naknade za otuđenje odnosno zakupnine za ukupnu površinu, a u slučaju ponude za više parcela iznosi se sabiraju.

Član 30.

Učesnik javnog nadmetanja koji je učestvovao ali nije stekao status zakupca odnosno kupca ima pravo na vraćanje uplaćenog iznosa garantni iznos.

Uprava je dužna da garantni iznos iz stava 1. ovog člana uplati na tekući račun učesnika u roku od 8 dana od dana održavanja javnog nadmetanja.

Uplaćeni garantnog iznosa se vraća u nominalnom iznosu, bez prava na kamatu.

Član 31.

Uplaćeni iznos garantni iznos se ne vraća ako:

(a) uplatilac ne uzme učešće na javnom nadmetanju i ne obavesti Komisiju pisanim putem da neće učestvovati u nadmetanju najmanje 24 sata pre zakazanog početka javnog nadmetanja,

(b) ako je uplatilac učesnik koji je stekao status zakupca odnosno kupca oglašene zemljišta a ne ispunio uslove za zaključenje ugovora o zakupu predmetnog građevinskog zemljišta odnosno ne pristupi zaključenju ugovora u rokovima i pod uslovima utvrđenim ovom Odlukom.

Član 32.

Po prijemu prijave za javno nadmetanje, Uprava je dužna da izvrši verifikaciju svih pristiglih prijava, evidentira svaku prijavu u posebnu knjigu.

Član 33.

Uprava sastavlja spisak kvalifikovanih ponuđača, dodeljuje broj ponude svakom kvalifikovanom učesniku i priprema kartice sa krupno odštampanim brojem ponude, na jednoj strani i i naznakom identiteta kvalifikovanog učesnika, na drugoj strani.

Kvalifikovanim učesnikom smatra se ono lice (fizičko ili pravno) koje je podnelo prijavu u skladu sa članom 27 odnosno 28.

Član 34.

Uslovi za početak javnog nadmetanja su ispunjeni ukoliko je prisutan Predsednik ili zamenik predsednika komisije, kvalifikovana većina članova komisije i najmanje 2 kvalifikovana učesnika za istu katastarsku/građevinsku parcelu.

Član 35.

Voditelj licitacije može biti lice koje odredi Predsednik Komisije.

Član 36.

Predsednik komisije otvara mesto na kojem se održava javno nadmetanja za potrebe registracije najmanje jedan sat pre početka nadmetanja.

Član 37.

Tokom sprovođenja registracije, kvalifikovani učesnici se registruju na obrascima koje je obezbedio predsedavajući Komisije ili voditelj licitacije.

Nakon registracije, svaki kvalifikovani učesnik dobija karticu za nadmetanje.

Član 38.

Ako je samo jedan kvalifikovani učesnik za određenu lokaciju prisutan, predsedavajući Komisije proglašava da se za tu parcelu obustavlja javno nadmetanje.

Ponovljeno javno nadmetanje održaće se u roku koji ne može biti kraći od 30 dana.

Postupak javnog oglašavanja sprovodi se i za ponovljeno javno nadmetanje.

Član 39.

Javno nadmetanje koje se ponovi u slučaju predviđenom u članu 38. punovažno je ukoliko na njemu učestvuje jedan ili više ponuđača.

Član 40.

Ako na prvom javnom nadmetanju ili ponovljenom nadmetanju određenog građevinskog zemljišta ne učestvuje nijedan ponuđač, Komisija proglašava nadmetanje nevažećim.

Član 41.

Voditelj licitacije, ukoliko su ispunjeni svi uslovi za održavanje javnog nadmetanja, u zakazano vreme i na mestu određenom u javnom oglasu proglašava nadmetanje otvorenim uz odgovarajuću uvodnu reč.

U uvodnoj reči, voditelj licitacije:

1. glasno čita koja je lokacija predmet licitacije, broj katastarske/građevinske parcele, katastarsku opštinu, položaj i kulturu parcela koje su predmet nadmetanja;
 2. objavljuje početnu cenu otuđenja po m², odnosno zakupnine po m² za svaku parcelu;
 3. objavljuje minimalnu visinu licitacionog koraka
 4. objašnjava postupak javnog nadmetanja;
- Nakon toga, voditelj licitacije proglašava nadmetanje otvorenim.
- Ukoliko je predmet javnog nadmetanja veći broj lokacija, voditelj licitacije je dužan da za svaku lokaciju postupi na način utvrđen u stavu 2. i 3. ovog člana.

Član 42.

Ponude daju kvalifikovani učesnici podizanjem svoje kartice i glasnim izgovaranjem svoju ponude.

Posle isticanja svake naredne ponude, voditelj licitacije ponavlja trenutno najbolju ponudu i traži dodatne ponude.

Član 43.

Postupak davanja ponuda se ponavlja sve dok kvalifikovani učesnici nastavljaju da daju nove ponude.

Ako posle dva poziva voditelja licitacije za davanje bolje ponude ne bude novih ponuda, voditelj licitacije proglašava treći i poslednji poziv za davanje bolje ponude.

Ako posle trećeg poziva nema nove ponude, voditelj licitacije proglašava kraj nadmetanja, objavljuje iznos ponude koja je pobedila i broj ponuđača čija je ponuda najbolja.

Član 44.

Ukoliko je predmet davanja u zakup veći broj lokacija, po završetku javnog nadmetanja za svaku od tih parcela, voditelj licitacije proglašava kraj nadmetanja.

Član 45.

Voditelj licitacije i predsedavajući Komisije dužni su da obezbede jednak tretman za sve kvalifikovane učesnike licitacije i odgovorni su za poštovanje pravila postupka javnog nadmetanja utvrđenog ovom Odlukom i važećim zakonima.

Voditelj licitacije je odgovoran za održavanje reda tokom javnog nadmetanja.

Zapisnik o javnom nadmetanju i Izveštaj o sprovedenom nadmetanju

Član 46.

O toku javnog nadmetanja od trenutka otvaranja do trenutka završetka nadmetanja vodi se zapisnik.

Zapisnik se sastavlja u 5 identičnih kopija koje potpisuju zapisničar, predsedavajući Komisije i učesnici sa dve najpovoljnije ponude.

Zapisnik sadrži i podatke o lokaciji, podatke o učesniku koji je pobedio i iznos najbolje ponude.

Član 47.

Zapisnik o javnom nadmetanju sadrži:

1. spisak registrovanih ponuda,
2. ime predsedavajućeg Komisije, voditelja licitacije ili profesionalnog voditelja licitacije (u slučaju da postoji) i zapisničara,

3. datum i vreme početka i završetka javnog nadmetanja,
4. spisak lokacija koje su predmet nadmetanja sa osnovnim podacima, početnu cenu naknade za otuđenje odnosno zakupnine po m² za svaku lokaciju posebno i visinu licitacionog koraka,
5. iznos najveće/najbolje ponude i identitet učesnika sa najvećom/najboljom ponudom za svaku parcelu posebno,
6. iznos druge najveće/najbolje ponude i identitet učesnika sa drugom najvećom/najboljom ponudom za svaku parcelu posebno,
7. mere izrečene zbog ometanja koja su izazvali učesnici nadmetanja,
8. prigovori na izrečene mere,
9. ostale informacije o postupku.

Član 48.

Komisija je dužna da u roku od 5 radnih dana od okončanja javnog nadmetanja dostavi gradonačelniku/predsedniku opštine Izveštaj o sprovedenom postupku javnog nadmetanja za otuđenje odnosno davanje građevinskog zemljišta u zakup.

Član 49.

Izveštaj iz prethodnog člana sadrži:

1. Kopiju oglasa o javnom nadmetanju,
2. Zapisnik o javnom nadmetanju,
3. Preporuku Komisije da se potpiše ugovor o prodaji odnosno zakupu sa ponuđačem koji je pobedio.

4.3. Neposredna pogodba

Član 50.

Neizgrađeno građevinsko zemljište se može se otuđiti odnosno dati u zakup neposrednom pogodbom u slučajevima određenim Zakonom.

Član 51.

Rešenje o otuđenju odnosno davanju u zakup neizgrađenog građevinskog zemljišta u slučajevima označenim u članu 50. ove Odluke na osnovu neposredne pogodbe donosi gradonačelnik/predsednik opštine.

Član 52.

Ugovor o prodaji odnosno zakupu neizgrađenog građevinskog zemljišta zaključuju lice kome se to zemljište prodaje odnosno daje u zakup neposrednom pogodbom i gradonačelnik/predsednik opštine ili lice koje on ovlasti u roku od 30 dana od dana donošenja Odluke o otuđenju odnosno davanju u zakup predmetnog zemljišta.

Ukoliko lice iz stava 1. ovog člana ne pristupi zaključenju ugovora u utvrđenom roku, smatraće se da je odustalo od kupoprodaje odnosno zakupa predmetnog građevinskog zemljišta.

5. Postupak raspolaganja neizgrađenim građevinskim zemljištem pod uslovima povoljnijim od tržišnih

Član 53.

Gradsko/opštinsko veće (alt. Gradonačelnik/predsednik opštine) na osnovu Programa iz člana 9. st. 1 ove Odluke, donosi zaključak o pokretanju postupka otuđenja ili davanja u zakup građevinskog zemljišta u javnoj svojini po ceni odnosno zakupnini koja je manja od tržišne cene odnosno bez naknade (u daljem tekstu: raspolaganje pod uslovima povoljnijim od tržišnih), kojim se određuje i da li će se u konkretnom slučaju raspolaganje građevinskim zemljištem u javnoj svojini vršiti prikupljanjem ponuda javnim oglasom ili neposrednom pogodbom.

Nadležna služba opštine/grada dužna je, na osnovu zaključka iz stava 1. ovog člana, u roku od 60 dana, da pripremi Elaborat opravdanosti raspolaganja pojedinim lokacijama pod uslovima povoljnijim od tržišnih (u daljem tekstu Elaborat)

5.a. Raspolaganje neizgrađenim građevinskim zemljištem po uslovima povoljnijim od tržišnih prikupljanjem ponuda javnim oglasom

Član 54.

Za lokacije koje se otuđuju odnosno daju u zakup prikupljanjem ponuda javnim oglasom, Elaborat iz člana 10. st. 2. sadrži:

- 1) popis i površinu katastarskih parcela za koje se predlaže raspolaganje po uslovima povoljnijim od tržišnih;
- 2) planski dokument na osnovu koga se može izdati lokacijska i građevinska dozvola, sa bitnim urbanističkim i tehničkim parametrima (namena, koeficijent izgrađenosti i zauzetosti, posebni ulovi, stepen komunakne opremljenosti i dr.) sa jednim listom grafičkog prikaza lokacije;
- 3) procenu Ministarstva finansija - Poreske uprave o tržišnoj vrednosti katastarskih parcela;
- 4) određenje svrhe projekta i subjekata koji mogu da učestvuju u postupku javnog nadmetanja;
- 5) uslove i kriterijume za umanjenje, kao i kriterijume i merila za ocenu ponuda i određivanja iznosa umanjenja tržišne vrednosti;
- 6) vrstu i visinu obezbeđenja koju podnosi učesnik na konkursu;
- 7) ekonomsku analizu očekivanih troškova i ekonomsku analizu očekivane koristi od realizacije investicije, kao i analizu očekivanih socijalnih efekata;
- 8) pregled drugih podsticajnih mera i sredstava koje Republika Srbija, autonomna pokrajina, odnosno jedinica lokalne samouprave obezbeđuje za realizaciju tog projekta;
- 9) druge podatke bitne za ocenu opravdanosti raspolaganja građevinskim zemljištem po uslovima povoljnijim od tržišnih.

Za projekte ekonomskog razvoja, ekonomska analiza očekivanih efekata iz stava 1. tačka 7) ovog člana mora prikazati očekivano povećanje zaposlenosti odnosno javnih prihoda, efekte na obim privrednih aktivnosti drugih privrednih subjekata i na kvalitet života u datoj sredini.

Član 55.

Nadležna služba opštine/grada dužna je, u roku određenom u članu 10. st. 2. ove Odluke, da pripremi i nacrt javnog oglasa za prikupljanje ponuda koji mora da sadrži sve bitne elemente oglasa.

Član 56.

Nacrt Elaborata i nacrt javnog oglasa utvrđuje gradsko/opštinsko veće i upućuje ga na javni uvid u trajanju od najmanje 10 radnih dana.

Nakon sprovedenog javnog uvida, Skupština opštine/grada odlukom usvaja Elaborat i utvrđuje tekst javnog oglasa.

Član 57.

Javni pravobranilac opštine/grada, u roku od 8 dana, podnosi zahtev Vladi za davanje saglasnosti za raspolaganje građevinskim zemljištem u javnoj svojini pod uslovima povoljnijim od tržišnih prikupljanjem ponuda javnim oglasom, uz koji se podnosi Odluka Skupštine iz člana 14. stav 2. ove Odluke, usvojeni Elaborat i utvrđeni tekst oglasa.

Član 58.

Nadležna služba/organ opštine/grada, u roku koji ne može biti duži od godinu dana od dana dobijanja saglasnosti Vlade, raspisuje javni oglas za prikupljanje ponuda, za sve ili za pojedinačne katastarske parcele, u skladu sa aktom Vlade kojim se daje saglasnost.

Rok za prikupljanje ponuda javnim oglasom ne može biti kraći od 30 dana.

Postupak prikupljanja ponuda javnim oglasom sprovodi se u skladu sa odredbama ove odluke.

Po sprovedenom postupku prikupljanja ponuda javnim oglasom, odluku o raspolaganju po uslovima povoljnijim od tržišnih donosi gradonačelnik/predsednik opštine, u roku koji ne može biti duži od 15 dana.

Ugovor o raspolaganju građevinskim zemljištem u javnoj svojini, u ime grada/opštine, zaključuje gradonačelnik/predsednik opštine.

5.b. Raspolaganje neizgrađenim građevinskim zemljištem pod uslovima povoljnijim od tržišnih putem neposredne pogodbe

Član 59.

Za lokacije koje se otuđuju odnosno daju u zakup neposrednom pogodbom, Elaborat iz člana 54. sadrži:

- 1) popis i površinu katastarskih parcela za koje se predlaže raspolaganje po uslovima povoljnijim od tržišnih;
- 2) planski dokument na osnovu koga se može izdati lokacijska i građevinska dozvola, sa bitnim urbanističkim i tehničkim parametrima (namena, koeficijent izgrađenosti i zauzetosti, posebni ulovi, stepen komunalne opremljenosti i dr.) sa jednim listom grafičkog prikaza lokacije;
- 3) procenu Ministarstva finansija - Poreske uprave o tržišnoj vrednosti katastarskih parcela;
- 4) podatke o licu koje se ovlašćuje za potpis ugovora o raspolaganju po uslovima povoljnijim od tržišnih, po dobijanju saglasnosti Vlade;
- 5) podatke o pravnom, odnosno fizičkom licu – sticaocu prava svojine, odnosno prava zakupa na građevinskom zemljištu;
- 6) iznos umanjenja izražen kao razlika između utvrđene tržišne vrednosti građevinskog zemljišta i novčanog iznosa određenog ugovorom o raspolaganju;
- 7) obavezu obezbeđenja bankarske garancije po dobijanju saglasnosti Vlade;
- 8) ekonomsku analizu očekivanih troškova i ekonomsku analizu očekivane koristi od realizacije projekta, odnosno investicije, kao i analizu očekivanih socijalnih efekata ;

9) pregled drugih podsticajnih mera i sredstava koje Republika Srbija, autonomna pokrajina, odnosno jedinica lokalne samouprave obezbeđuje za realizaciju projekta, odnosno investicije;

10) druge podatke bitne za ocenu opravdanosti raspolaganja građevinskim zemljištem po uslovima povoljnijim od tržišnih.

Član 60.

Nadležna služba opštine/grada dužna je da sastavi nacrt ugovora o zakupu odnosno otuđenju koji se dostavlja javnom pravobranioocu na mišljenje.

Član 61.

Nacrt Elaborata i nacrt ugovora o raspolaganju utvrđuje gradsko/opštinsko veće i upućuje ga na javni uvid u trajanju od najmanje 10 dana.

Nakon sprovedenog javnog uvida, Skupština opštine/grada odlukom usvaja Elaborat i utvrđuje tekst Ugovora o raspolaganju.

Član 62.

Javni pravobranilac opštine/grada, u roku od 8 dana, podnosi zahtev Vladi za davanje saglasnosti za raspolaganje građevinskim zemljištem u javnoj svojini pod uslovima povoljnijim od tržišnih putem neposredne pogobe, uz koji se podnosi Odluka Skupštine iz člana 18. stav 2. ove Odluke, usvojeni Elaborat i utvrđeni tekst Ugovora o raspolaganju.

Član 63.

Po pribavljanju akta kojim Vlada daje saglasnost na sadržinu nacrtu Ugovora o raspolaganju i sprovedenog postupka neposredne pogodbe, predsednik opštine/gradonačelnik zaključuje ugovor o raspolaganju pod uslovima povoljnijim od tržišnih, u roku koji ne može biti duži od 15 dana.

6. Odlučivanje o otuđenju i davanju u zakup građevinskog zemljišta

Član 64.

Gradonačelnik/predsednik Opštine u roku od 8 dana od dana prijema Izveštaja Komisije za sprovođenje postupka raspolaganja građevinskim zemljištem prikupljanjem ponuda javnim oglasom odnosno javnim nadmetanjem, ukoliko utvrdi da je postupak sproveden u svemu u skladu sa ovom Odlukom, donosi Rešenje o otuđenju odnosno davanju u zakup građevinskog zemljišta najpovoljnijem ponuđaču.

Ukoliko gradonačelnik/predsednik opštine utvrdi nedostatke ili nejasnoće u Izveštaju Komisije, nalaže Komisiji da u roku od 3 dana otkloni uočene nedostatke.

Ukoliko gradonačelnik/predsednik opštine utvrdi da je došlo do povreda postupka prikupljanja ponuda javnim oglasom odnosno javnog nadmetanja, može poništiti odluku o raspisivanju javnog oglasa.

Član 65.

Rešenje gradonačelnika/predsednika opštine (u daljem tekstu: Rešenje) o otuđenju odnosno davanju u zakup dostavlja se svim učesnicima javnog nadmetanja odnosno prikupljanja ponuda javnim oglasom kao i nadležnom javnom pravobranilaštvu.

Član 66.

Protiv Rešenja gradonačelnika/predsednika Opštine svaki učesnik koji smatra da mu je u postupku javnog nadmetanja odnosno prikupljanja ponuda javnim oglasom povređeno pravo, može u roku od 30 dana od dana dostavljanja tog akta da pokrene upravni spor pred nadležnim sudom.

Protiv Rešenja gradonačelnika/predsednika opštine u roku od 30 dana od dana dostavljanja, nadležno javno pravobranilaštvo može da podnese tužbu nadležnom sudu, ako smatra da je taj akt donet suprotno odredbama zakona i ove Odluke.

IV UGOVOR O OTUĐENJU I ZAKUPU

Član 67.

Ugovor o otuđenju (u daljem tekstu: prodaja) odnosno davanju u zakup neizgrađenog građevinskog zemljišta, u roku od 30 dana od dana pravnosnažnosti Rešenja označenog u članu 64. ove Odluke zaključuje lice kome se zemljište prodaje odnosno daje u zakup i gradonačelnik/predsednik Opštine ili lice koje on ovlasti.

Ako lice kome se zemljište prodaje odnosno daje u zakup ne pristupi zaključenju Ugovora u roku od 30 dana od dana pravnosnažnosti Rešenja, smatraće se da odustaje od prodaje odnosno zakupa u kom slučaju se predmetno zemljište može prodati odnosno dati u zakup ponuđaču odnosno učesniku javnog nadmetanja sa drugom najboljom ponudom.

U slučaju da učesnik javnog nadmetanja odnosno ponuđač sa drugom najboljom ponudom odustane od zaključenja ugovora označenog u stavu 1. ovog člana, postupak javnog nadmetanja odnosno prikupljanja ponuda se ponavlja I sprovodi u skladu sa ovom Odlukom.

Potpisi ugovarača na ugovoru o prodaji i ugovoru o zakupu overavaju se u sudu.

Porez na prenos apsolutnih prava po osnovu prodaje odnosno zakupa snosi kupac odnosno zakupac kao i sve troškove upisa prava u javnim knjigama za evidenciju nepokretnosti i pravima na njima.

Član 68.

Ugovor o zakupu građevinskog zemljišta u javnoj svojini obavezno sadrži: podatke katastarskoj parceli, nameni i veličini budućeg objekta, o visini zakupnine, roku trajanja zakupa, dinamici i načinu plaćanja naknade za uređivanje građevinskog zemljišta, posebne uslove za komunalno opremanje/uređenje ako se u zakup daje neuređeno građevinsko zemljište, roku u kome se zemljište mora provesti nameni, prava i obaveze u slučaju neizvršavanja obaveza, način rešavanja sporova, kao i podatke o postupku i uslovima za izmenu ugovora.

Ugovorom o zakupu građevinskog zemljišta regulisaće se sudbina nakon isteka ugovora svih unapređenja koje zakupac učini na predmetnom zemljištu u toku trajanja ugovora.

U slučaju plaćanja zakupnine na rate odredba da će se visina zakupnine usklađivati sa rastom cena na malo u Republici Srbiji, prema zvanično objavljenim podacima nadležne organizacije za poslove vođenja statistike.

Član 69.

Ugovor o otuđenju/prodaji građevinskog zemljišta u javnoj svojini sadrži: podatke o katastarskoj parceli, prava i obaveze Opštine/Grada i Kupca, rok i način plaćanja kupoprodajne cene, način obezbeđenja potraživanja Opštine/Grada ukoliko se kupoprodajna cena plaća na rate, posebne uslove za komunalno opremanje/uređenje građevinskog zemljišta ako je predmet otuđenja neuređeno građevinsko zemljište, prava i

obaveze u slučaju neizvršavanja obaveza, način rešavanja sporova, postupak i uslovi za izmenu ugovora i dr.

V CENA ZA OTUĐENJE I ZAKUPNINA

Član 70.

Za otuđenje neizgrađenog građevinskog zemljišta u javnoj svojini plaća se cena koja se utvrdi u postupku prikupljanja ponuda javnim oglasom odnosno javnog nadmetanja i ista se ne može naknadno umanjivati.

Početna cena za otuđenje građevinskog zemljišta u javnoj svojini utvrđuje se u visini od 90% od tržišne vrednosti tog građevinskog zemljišta od strane kvalifikovanih procenitelja vrednosti nepokretnosti, korišćenjem standardnih metoda procene vrednosti nepokretnosti.

Neizgrađeno građevinsko zemljište u javnoj svojini može se otuđiti po ceni nižoj od tržišne odnosno bez naknade, neposrednom pogodbom, samo ukoliko je za takvo raspolaganje prethodno pribavljena saglasnost Vlade u skladu sa Zakonom i važećim podzakonskim aktom.

Član 71.

Za davanje u zakup neizgrađenog građevinskog zemljišta plaća se zakupnina čija se visina utvrđuje u postupku javnog nadmetanja odnosno prikupljanja ponuda javnim oglasom a koja se naknadno ne može umanjivati.

Početni iznos zakupnine za davanje u zakup neizgrađenog građevinskog zemljišta u javnoj svojini utvrđuje se kao 1.5% od početne cene za otuđenje utvrđene u članu 70. stav 2. ove Odluke, koja se množi sa brojem godina na koje se zemljište izdaje u zakup.

Neizgrađeno građevinsko zemljište u javnoj svojini može se dati u zakup za zakupninu nižu od tržišne odnosno bez naknade, neposrednom pogodbom, samo ukoliko je za takvo raspolaganje prethodno pribavljena saglasnost Vlade u skladu sa Zakonom i važećim podzakonskim aktom.

Član 72.

Lice kome se prodaje odnosno daje u zakup neizgrađeno građevinsko zemljište u javnoj svojini u obavezi je da plati kupoprodajnu cenu odnosno zakupninu na način i u rokovima određenim u ugovoru o prodaji odnosno u ugovoru o zakupu, i u skladu sa načinom plaćanja određenim u javnom oglasu.

Član 73.

U slučaju plaćanja zakupnine na rate, prva rata plaća se najkasnije u roku od 15 dana od dana overe ugovora, a ostale rate se usklađuju sa rastom cena malo u Republici Srbiji.

Na ime obezbeđenja potraživanja Grada/Opštine može na zaradi fizičkog lica – zakupca konstituisati administrativnu zabranu ili to lice može priložiti trasiranu ili avaliranu menicu overenu od strane dva žiranta . Zakupac - pravno lice na ime obezbeđenja prilaže bankarsku garanciju.

Član 74.

Lice koje je vlasnik bespravno sagrađenog objekta za koji je podneta prijava za legalizaciju a koji je dobio u zakup ili u svojini građevinsko zemljište neposrednom pogodbom, zakupninu odnosno kupoprodajnu cenu može platiti u ratama i to: prvu ratu u iznosu od 10% u roku od 15 dana od dana zaključenja ugovora, a preostali iznos u 120 rata, koje se usklađuju sa rastom cena na malo u Republici Srbiji.

VI PRESTANAK VAŽENJA UGOVORA O ZAKUPU GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA

Član 75.

Pravo zakupa neizgrađenog građevinskog zemljišta u javnoj svojini prestaje istekom ugovorenog roka.

Član 76.

Pravo zakupa neizgrađenog građevinskog zemljišta u javnoj svojini prestaje pre ugovorenog roka licu koje:

1. ne plati zakupninu u ugovorenom roku.
2. koristi građevinsko zemljište suprotno nameni za koju mu je dato.
3. koje u ugovorenom roku dato zemljište ne privede nameni,
4. ne plati naknadu za uređivanje građevinskog zemljišta u skladu sa ugovorom o određivanjju visine naknade za uređivanje građevinskog zemljišta”

U slučajevim utvrđenim u tačkama 1, 2, 3 i 4. ovog člana, Uprava je dužna da pismeno upozori zakupca na kršenje ugovorenih obaveza.

Zakupcu se ostavlja rok od 30 dana za ispunjenje ugovornih obaveza.

Istekom ovog roka, Uprava obaveštava Zakupca da su ispunjeni uslovi za raskid ugovora o zakupu.

Ugovor o zakupu može se raskinuti sporazumno, a u slučaju spora nadležan je Osnovni sud u _____.

Član 77.

Ugovor o zakupu može se raskinuti pre isteka ugovorenog roka, sporazumom ugovornih strana a na osnovu pismene izjave zakupca o raskidu ugovora.

U slučaju raskida ugovora pod uslovima označenim u stavu 1. ovog člana, dotadašnji zakupac iima pravo na povraćaj uplaćenog iznosa zakupnine u nominalnom iznosu, bez prava na kamatu i bez prava na vraćanje garantnog iznosa.

Iznos označen u stavu 2. umanjuje se za 10% i za iznos svih troškova koje Grad/Opština ima zbog prevremenog prestanka ugovora o zakupu.

Odluku o vraćanju naknade u skladu sa stavom 2. i 3. ovog člana donosi Gradonačelnik/
Predsednik Opštine.”

VII IZMENE UGOVORA O ZAKUPU

Član 78.

U slučaju promene vlasnika na objektu izgrađenom na građevinskom zemljištu u javnoj svojini, koje je predmet zakupa, novi vlasnik objekta podnosi zahtev zakupodavcu Gradu/Opštini za izmenu ugovora o zakupu.

Uz zahtev označen u prethodnom stavu novi vlasnik objekta dostavlja sudski overen ugovor o kupovini objekta odnosno objekta u izgradnji odnosno drugi pravni osnov kojim se stiče vlasništvo na objektu odnosno rešenje o nasleđivanju, sa potvrdom poreske uprave o izmirenom porezu na prenos apsolutnih prava odnosno oslobođenju od poreske obaveze po tom osnovu.

Novi ugovor o zakupu građevinskog zemljišta koji zaključuje Grad/Opština sa novim vlasnikom objekta, predstavlja osnov za upis novog zakupca u javnim knjigama za evidenciju nepokretnosti i pravima na njima.

VIII OBJAVLJIVANJE INFORMACIJA O RASPOLAGANJU ZEMLJIŠTEM

Član 79.

Odeljenje opštinske/gradske uprave nadležne za imovinsko-pravne poslove, objavljuje kvartalno informacije o svim zaključenim ugovorima o otuđenju i davanju zemljišta u zakup. Objavljena informacija mora sadržati: veličinu i naznačenje mesta na kojem se nalazi lokacija koja je predmet ugovora, informaciju o prenetim pravima, odnosno da li se radi o otuđenju ili davanju u zakup zemljišta, dužinu trajanja zakupa, ime kupca, odnosno zakupca i cenu zemljišta, odnosno visinu zakupnine, kao i sve ostale informacije koje mogu biti od značaja za javnost.

IX PRELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

ANEKS 3 MODEL ODLUKE O NAKNADI ZA UREĐIVANJE GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA

Na osnovu čl. 32 st.1. tačka 3 Zakona o lokalnoj samoupravi („Službeni glasnik Republike Srbije“ br 129/07), člana 6. stav 1. tač. 6) i člana 7. stav 1 Zakona o finansiranju lokalne samouprave (“Službeni glasnik Republike Srbije” br. 62/2006), članova 90-95. Zakona o planiranju i izgradnji (“Službeni glasnik Republike Srbije” br. 72/2009 i 81/09 ispr.), člana _____ Statuta opštine/grada _____ (“Opštinski službeni glasnik” _____), Skupština opštine/grada _____ na sednici od _____ donela je

O D L U K U O UTVRĐIVANJU NAKNADE ZA UREĐIVANJE GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA

I OSNOVNE ODREDBE

Član 1

Ovom Odlukom¹⁵ utvrđuju se merila za utvrđivanje visine naknade za uređivanje građevinskog zemljišta i obavezni elementi ugovora kojim se uređuju međusobni odnosi u pogledu uređivanja građevinskog zemljišta.

Član 2

Uređivanje građevinskog zemljišta jeste pripremanje, kao i opremanje građevinskog zemljišta komunalnom infrastrukturom.

Pripremanje obuhvata izradu planske dokumentacije i izradu programa za uređivanje građevinskog zemljišta, a za zemljište u javnoj svojini obuhvata i pripremne radove i saniranje terena.

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

Uređivanje građevinskog zemljišta vrši se prema srednjoročnim i godišnjim programima uređivanja.

Član 3

Opština/grad _____ poslove uređivanja građevinskog zemljišta i obračun i naplatu naknade za uređivanje građevinskog zemljišta poverava (Direkciji/Upravi/JKP) _____, u skladu sa Odlukom _____ (navesti odgovarajuću Odluku skupštine opštine/grada).

Sredstva dobijena od naknade za uređivanje građevinskog zemljišta koriste se za uređivanje i pribavljanje građevinskog zemljišta, i za izgradnju i održavanje objekata komunalne infrastrukture.

¹⁵ Svi iznosi procenata koji su navedeni u ovom modelu odluke, kao i broj rata, dužina otplate i slično, kao i sama jedinična cena naknade, predmet su utvrđivanja svake jedinice lokalne samouprave posebno.

Član 4

Obveznici plaćanja naknade za uređivanje građevinskog zemljišta jesu fizička, odnosno pravna lica - investitori na koje glasi pravosnažna lokacijska dozvola, a koji grade novi objekat ili vrše rekonstrukciju, dogradnju odnosno nadogradnju postojećeg objekta ili promenu namene u skladu sa Zakonom, na predmetnom građevinskom zemljištu.

Obveznici plaćanja naknade za uređivanje građevinskog zemljišta jesu i fizička i pravna lica - vlasnici objekata izgrađenih ili rekonstruisanih bez građevinske dozvole u postupku legalizacije, a u skladu sa Zakonom o planiranju i izgradnji ("Službeni glasnik Republike Srbije" br. 72/2009), član 195, stav 5.

Obveznici plaćanja naknade za uređivanje građevinskog zemljišta jesu i fizička i pravna lica investitori objekata, odnosno radova za koje se izdaje rešenje o odobrenju izvođenja radova, u skladu sa članom 145 Zakona o planiranju i izgradnji.

Lice koje vrši adaptaciju i rekonstrukciju objekta u okviru postojećeg gabarita legalno izgrađenog objekta i bez promene njegove namene, ne plaća naknadu za uređivanje građevinskog zemljišta.

II NAKNADA ZA UREĐIVANJE GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA

A. KRITERIJUMI ZA UTVRĐIVANJE VISINE NAKNADE

Član 5

Visina naknade za uređivanje građevinskog zemljišta utvrđuje se na osnovu sledećih **kriterijuma**: stepena komunalne opremljenosti, godišnjih programa za uređivanje građevinskog zemljišta, urbanističke zone, namene i površine objekta.

Član 6

Građevinsko zemljište potpuno komunalno opremljeno za građenje je zemljište na kome je izgrađen pristupni put sa trotoarom i javnom rasvetom, obezbeđeno snabdevanje vodom i odvođenje otpadnih voda (kanalizacija).

Naknada za uređivanje građevinskog zemljišta ne obuhvata troškove elektrodistributivne mreže i objekata, TT mreže i objekata, kablovski distributivni sistem, mrežu i objekte toplifikacije i gasifikacije, koje investitor posebno ugovara sa nadležnim javnim preduzećima.

Član 7

Lokalna samouprava donosi jednom godišnje program uređivanja građevinskog zemljišta kojim se reguliše pripremanje i opremanje tog zemljišta.

Član 8

Granice urbanističkih zona utvrđuju se polazeći od tržišne vrednosti građevinskog zemljišta, odnosno posebnih urbanističkih pogodnosti i pristupačnosti lokacije, kao i urbanističkih parametara, odnosno planom maksimalno utvrđenog stepena izgrađenosti zemljišta.

Sastavni deo Odluke o utvrđivanju naknade za uređivanje građevinskog zemljišta je Pregled urbanističkih zona za obračun naknade.

Član 9

Namene građevinskog zemljišta za koje se utvrđuje naknada, u skladu sa članom 93. stav 3. Zakona o planiranju i izgradnji ("Službeni glasnik Republike Srbije" br. 72/2009), mogu biti stanovanje, komercijalne delatnosti, proizvodna delatnost i ostale namene:

- **Stambena namena obuhvata:** višeporodične stambene zgrade, individualne porodične stambene zgrade, stambeni prostor u stambeno-poslovnim zgradama, stambeni prostor u okviru ateljea i garažni prostor u stambenim zgradama.

- **Komercijalne delatnosti obuhvataju:** trgovinske objekte, poslovne objekte i kancelarije, poslovno-stambene apartmane, menjačnice, kladionice, kockarnice, video klubove, garaže kao zasebne komercijalne objekte, hotele, ugostiteljske objekte, benzinske pumpe, kao i druge objekte komercijalnog i uslužnog karaktera (**kao i objekte koji služe obavljanje delatnosti od opšteg društvenog koje finansiraju privatna lica** i koji obuhvataju obrazovanje, socijalnu i dečju zaštitu, zdravstvo, kulturu, sport i rekreaciju).

- **Proizvodne delatnosti obuhvataju:** zatvorena ili natkrivena proizvodna postrojenja, skladišta, magacinski prostor, kao i pijace, objekte proizvodnog zanatstva, industrije i građevinarstva, komunalne objekte i garažni prostor u svim navedenim objektima.

- **Objekte ostale namene** predstavljaju objekti za obavljanje delatnosti od opšteg interesa koje se finansiraju iz budžeta - javne službe (obrazovanje, socijalna i dečija zaštita, zdravstvo, kultura, sport, zaštita životne sredine, socijalno stanovanje i dr.) i objekti državnih organa i organizacija, jedinica teritorijalne autonomije i lokalne samouprave, kao i nadstrešnice, otvoren proizvodni i skladišni prostor, otvorene pijace sa tezgama, objekti tradicionalnih crkava i verskih zajednica u smislu Zakona o crkvama i verskim zajednicama („Sl. Glasnik RS“ broj 36/06).

Objekti koji nisu navedeni u stavu 1 ovog člana, upodobiće se najbližnijoj navedenoj nameni.

Član 10

Površina objekta objekta koji se gradi, dograđuje ili rekonstruiše (P neto) jednaka je neto površini obračunatoj po srpskom standardu SRPS U.C2.100 prema Rešenju o označavanju standarda i srodnih dokumenata u Republici Srbiji („Službeni glasnik RS“ br. 27/07), objavljenom u posebnom izdanju Instituta za standardizaciju Srbije – tačka 3.8. uključujući i površine iz tačke 3.8.1., 3.8.2., i 3.8.3.

B. MERILA ZA OBRAČUN VISINE NAKNADE

Član 11

Jedinični iznos naknade (Cjed) iznosi _____ dinara po kvadratnom metru neto površine objekta.

Jedinični iznos naknade se množi sa brojem kvadrata objekta, koeficijentom za namenu, koeficijentom za urbanističku zonu i to prema sledećoj formuli:

$C_{ukupna} = C_{jed.} * P_{neto} * K_n * K_{uz} * K_{ko}$, gde je:

C_{ukupna} – ukupna cena nakon obračuna
 C_{jed} – jedinična cena
 P_{neto} – neto površina objekta iz člana 10
 K_n – koeficijent za namenu
 K_{uz} – koeficijent urbanističke zone
 K_{ko} – koeficijent komunalne opremljenosti

i prema sledećim tabelama:

Koeficijent za namenu (K_n)¹⁶:

Namena objekta	Koeficijent
Stambena	1
Komercijalna	1,5
Proizvodna	0,8
Ostale	0,4

Koeficijent za urbanističku zonu (K_{uz})¹⁷:

Urbanistička zona	Koeficijent
Ekstra zona	2
Prva zona	1
Druga zona	0,8
Treća zona	0,7
Četvrta zona	0,6

Koeficijenti komunalne opremljenosti (K_{ko}): U slučaju opremljenosti građevinskog zemljišta pristupnim putem, kanalizacionom i vodovodnom mrežom, trotoarom i javnom rasvetom, koeficijent komunalne opremljenosti je 1.

Član 12

Ukoliko je zemljište nepotpuno opremljeno komunalnom infrastrukturom, ukupna cena nakon obračuna (C_{ukupna}) se umanjuje za određeni procenat, u skladu sa sledećom tabelom:

Nedostajuća komunalna infrastruktura	Procenat umanjenja
Nedostajući pristupni put	20%
Nedostajuća kanalizaciona mreža	25%
Nedostajuća vodovodna mreža	5%
Nedostajući trotoar	5%
Nedostajuća javna rasveta	5%

Procenat umanjenja po osnovu nedostajuće komunalne infrastrukture ne može biti veći od 60% u odnosu na koeficijent potpune komunalne opremljenosti (koeficijent 1).¹⁸

¹⁶ Opština/grad može odrediti i drugačije koeficijente za namenu, u skladu sa mesnim prilikama

¹⁷ Opština/grad može odrediti i drugačije koeficijente za urbanističku zonu, u skladu sa mesnim prilikama.

Nedostajuća infrastruktura može se finansirati sredstvima investitora, što se reguliše Ugovorom iz člana 18 ove Odluke.

Član 13

Za pretvaranje već izgrađenog objekta u prostor za koju je utvrđen viši koeficijent namene, naknada se utvrđuje kao razlika između obračunate visine naknade za novu namenu objekta i već plaćene i revalorizovane naknade za prvobitnu namenu objekta, ukoliko obveznik ima dokaz o uplati za tu prvobitnu namenu. U suprotnom, naknada se utvrđuje kao razlika između obračunate visine naknade za novu namenu objekta i obračunate visine naknade za prethodnu namenu u skladu sa ovom Odlukom.

Član 14

Za izgradnju pomoćnih objekata utvrđuje se naknada u visini 50% od iznosa određenog ovom Odlukom za izgradnju stambenih objekata.

Pod pomoćnim objektima se podrazumevaju:

- a) objekti koji služe korišćenju i nalaze se uz stambene objekte na istoj građevinskoj parceli;
- b) ekonomski objekti na selu uz stambene objekte na istoj građevinskoj parceli.

Član 15

Za izgradnju objekata za obavljanje funkcija organa i organizacija Republike, autonomne pokrajine, lokalne samouprave i organizacija koje obavljaju javnu službu a posluju sredstvima u javnoj svojini, naknada za uređivanje građevinskog zemljišta plaća se u visini od 20%.

Naknada za uređivanje građevinskog zemljišta ne plaća se za objekte koji su direktno u funkciji obavljanja komunalnih delatnosti i objekata koji su deo infrastrukturne mreže i postrojenja, čiji je investitor opština/grad odnosno JP Direkcija.

Član 16

Ako se prilikom izgradnje ruši postojeći objekat i gradi novi objekat, na istoj građevinskoj parceli u vlasništvu investitora, naknada za uređivanje građevinskog zemljišta obračunava se samo za razliku u površini prema nameni i karakteru objekta koji se ruši i objekta koji se gradi. Naknada se obračunava tako što se iznos naknade za novi objekat obračunat u skladu sa ovom Odlukom umanjuje za iznos naknade za postojeći objekat, obračunat u skladu sa ovom Odlukom.

Legalnost i površina objekta iz stava 1 ovog člana dokazuje se: izvodom iz zemljišnih knjiga, odnosno izvodom iz Lista nepokretnosti; građevinskom i upotrebnom dozvolom ili aktom nadležne službe/odeljenja da je objekat građen u periodu kada za njegovu izgradnju nije bilo potrebno izdavanje građevinske dozvole. Ukoliko navedene isprave ne sadrže podatke o površini objekta, ista se utvrđuje na osnovu akta nadležne službe/odeljenja, ili tehničke dokumentacije koja je sastavni deo građevinske dozvole,

¹⁸ Procenat od 40% je određen analognom primenom člana 94 Zakona o planiranju i izgradnji, gde je utvrđeno da se naknada za uređivanje u slučaju kada zemljište nije komunalno opremljeno, može umanjiti za maksimalno 60% licima koja vrše opremanje svojim sredstvima.

kopije plana ili uviđaja na licu mesta od strane ovlašćenog lica opštinske/gradske uprave odnosno JP Direkcije.

Član 17

Obračun visine naknade za uređivanje vrši se na zahtev investitora – obveznika naknade iz člana 4. ove Odluke. Uz zahtev investitor prilaže pravosnažnu lokacijsku dozvolu i glavni projekat sa izveštajem o izvršenoj tehničkoj kontroli, odnosno idejni projekat i informaciju o lokaciji za objekte za koje se ne izdaje građevinska dozvola u smislu Zakona o planiranju i izgradnji, odnosno tehničku dokumentaciju za objekte koji su predmet legalizacije (tehnički izveštaj, zapisnik o veštačenju ili projekat izvedenog objekta) i obaveštenje o mogućnosti legalizacije objekta iz člana 195 stav 5 Zakona.

III UGOVOR O REGULISANJU MEĐUSOBNIH ODNOSA U POGLEDU UREĐIVANJA GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA

Član 18

Uređivanje građevinskog zemljišta i naknada za uređivanje obračunata na osnovu odredbi ove Odluke utvrđuju se ugovorom koji zaključuje opština/ grad - Javno preduzeće za upravljanje građevinskim zemljištem, odnosno Javno preduzeće _____ sa obveznikom naknade.

Bitni elementi ugovora o uređivanju građevinskog zemljišta jesu:

- Podaci o zemljištu koje je predmet uređivanja, odnosno o objektu koji se gradi, rekonstruiše, odnosno koji je predmet legalizacije
- iznos naknade za uređivanje koji je obračunat na osnovu kriterijuma i merila iz ove Odluke;
- rok u kojem je investitor dužan da plati naknadu;
- naknada štete za slučaj docnje;
- dinamika plaćanja naknade za uređivanje građevinskog zemljišta;
- iznos bankarske garancije kao sredstva obezbeđenja u slučaju plaćanja naknade na rate kao i uslovi za aktiviranje bankarske garancije;
- eventualne obaveze investitora za izgradnju nedostajućih elemenata infrastrukture;
- postupak i uslovi za izmenu i raskid ugovora.

Član 19

Naknada za uređivanje građevinskog zemljišta se može platiti jednokratno u celosti ili na rate.

Ukoliko se naknada za uređivanje građevinskog zemljišta plaća na rate, visina naknade se uvećava za 10%.

Obračunati iznos naknade pravna lica mogu platiti na rate, pri čemu period otplate ne može biti duži od H godina.

U slučaju plaćanja na rate, obaveza je pravnog lica da prilikom zaključenja ugovora iz prethodnog člana dostavi bankarsku garanciju kao sredstvo obezbeđenja potraživanja za

ceo period otplate i sve rate. Rate se mogu plaćati jednom mesečno, kvartalno ili polugodišnje.

Obračunati iznos naknade fizička lica mogu platiti na rate, pri čemu pri čemu period otplate ne može biti duži od jedne godine. U slučaju plaćanja na rate, jedinica lokalne samouprave i fizičko lice sporazumno ugovaraju administrativnu zabranu na primanja. Visina rate ne može biti veća od jedne trećine ukupnog mesečnog primanja obveznika. Rate se plaćaju jednom mesečno. Izuzetno, ukoliko investitor – fizičko lice nema stalne prihode, kao sredstvo obezbeđenja moguća je i hipoteka.

Ukoliko investitor naknadu plaća na rate, dužan je da u roku od 8 dana od dana zaključenja ugovora o uređivanju građevinskog zemljišta iz prethodnog člana ove Odluke uplati 20% od ukupnog iznosa obračunate naknade.

U slučaju da pravno lice naknadu plaća na rate, dužan je da radi ostvarivanja tog prava i obezbeđenja potraživanja lokalne samouprave u slučaju takvog plaćanja, preda bankarsku garanciju koja glasi na ostatak duga (80% od ukupnog iznosa naknade za uređivanje građevinskog zemljišta).

Član 20

Usklađivanje preostalog iznosa duga vršiće se u skladu sa rastom cena na malo za svaku ratu posebno, na osnovu obračuna koji će lokalna samouprava dostaviti investitoru zajedno sa fakturom najkasnije 8 dana pre dana dospelosti rate za plaćanje.

Za docnju u otplati duga obračunavaće se zakonska zatezna kamata.

Član 21

U slučaju da investitor kasni više od 10 dana sa uplatom dospеле rate, lokalna samouprava je dužna da investitoru dostavi pismenu opomenu po kojoj je on dužan da postupi u roku od 20 dana od prijema opomene.

Ukoliko investitor ni u ovom roku ne uplati dospelu ratu, lokalna samouprava će naplatiti svoje potraživanje aktiviranjem bankarske garancije.

Lokalna samouprava prilikom aktiviranja bankarske garancije ne može zahtevati iznos veći od iznosa dospеле rate uvećan za iznos obračunate zakonske zatezne kamate.

IV UGOVOR O REGULISANJU MEĐUSOBNIH ODNOSA U VEZI KOMUNALNOG OPREMANJA NEIZGRAĐENOG GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA SREDSTVIMA FIZIČKIH I PRAVNIH LICA

Član 22

Neizgrađeno građevinsko zemljište koje nije opremljeno i nalazi se u obuhvatu plana generalne regulacije odnosno plana detaljne regulacije, može se komunalno opremiti sredstvima fizičkih i pravnih lica.

Lice iz stava 1 ovog člana podnosi JP „Direkciji“ (nadležnom organu opštine) predlog o finansiranju izgradnje komunalne infrastrukture.

Član 23

Ako Direkcija (Odeljenje) utvrdi da je predmetna zona, odnosno lokacija u obuhvatu plana generalne regulacije, odnosno plana detaljne regulacije i da je podnosilac vlasnik odnosno zakupac građevinskog zemljišta, sačinice uslove o finansiranju izgradnje komunalne infrastrukture, koji naročito sadrže:

- podatke o lokaciji odnosno zoni,
- podatke iz urbanističkog plana i tehničke uslove za izgradnju komunalne infrastrukture,
- podatke iz programa uređivanja građevinskog zemljišta,
- granice lokacije koja se oprema sa popisom katastarskih parcela,
- rok izgradnje komunalne infrastrukture,
- obavezu jedinice lokalne samouprave kao investitora za pribavljanje lokacijske, građevinske i upotrebne dozvole kao i obavezu da obezbedi i finansira stručni nadzor u toku izvođenja radova,
- obavezu vlasnika zemljišta da finansira izradu tehničke dokumentacije, stručne kontrole tehničke dokumentacije, izvođenje radova na izgradnji komunalne infrastrukture,
- obavezu predaje izgrađenih objekata komunalne infrastrukture i drugih objekata javne namene u svojini jedinice lokalne samouprave, kao i građevinskog zemljišta planom predviđenog za javne namene,
- procenjeni iznos stvarnih troškova izgradnje komunalne infrastrukture,
- obavezu pribavljanja bankarske garancije na procenjeni iznos stvarnih troškova izgradnje infrastrukture, odnosno na celokupni iznos naknade za uređivanje obračunate u skladu sa članom 11 ove Odluke, kao da je zemljište u potpunosti komunalno opremljeno,
- visinu umanjenja naknade za uređivanje građevinskog zemljišta za investitore objekata koji će biti građeni na toj lokaciji odnosno zoni.

Član 24

Ako vlasnik građevinskog zemljišta prihvati uslove iz prethodnog člana, Direkcija (Odeljenje) predlog o finansiranju izgradnje komunalne infrastrukture sa predlogom ugovora o regulisanju međusobnih odnosa u vezi komunalnog opremanja predmetne lokacije dostavlja Skupštini opštine/grada na odlučivanje.

Odluka Skupštine opštine/grada o prihvatanju predloga o finansiranju izgradnje komunalne infrastrukture sredstvima vlasnika građevinskog zemljišta sadrži i ovlašćenje predsedniku opštine/gradonačelniku, odnosno JP Direkciji za zaključivanje ugovora kojim se bliže uređuju odnosi nastali povodom prihvatanja predloga o finansiranju izgradnje komunalne infrastrukture sredstvima vlasnika.

Član 25

Ugovor iz člana 23 ove Odluke ovlašćeni organ/JP Direkcija sa vlasnikom zemljišta zaključuje u roku od 30 dana od dana donošenja Odluke Skupštine opštine/grada _____ o prihvatanju predloga o finansiranju izgradnje komunalne infrastrukture sredstvima vlasnika građevinskog zemljišta.

Član 26

Lice koje na osnovu ugovora iz člana 23 ove Odluke izgradi komunalnu infrastrukturu, odnosno lica koja na toj lokaciji budu gradila objekte, prilikom zaključenja ugovora iz člana 17 ove Odluke, ostvaruju pravo na umanjenje naknade za uređivanje građevinskog zemljišta.

Umanjena naknada za uređivanje građevinskog zemljišta računa se kao razlika između ukupne visine naknade za tu zonu, obračunate na osnovu člana 11 ove Odluke kao da je ono potpuno opremljeno, i procenjenog iznosa stvarnih troškova izgradnje infrastrukture.

Visina naknade utvrđuje se shodno članu 11 ove Odluke, i umanjuje se najviše do 60% iznosa naknade koji bi bio obračunat da je zemljište opremljeno sredstvima opštine/grada.

Prilikom zaključenja ugovora iz člana 23 na međusobne odnose investitora i jedinice lokalne samouprave, shodno će se primenjivati član 18, 19, 20 i 21 ove Odluke.

5. OBRAČUN I PLAĆANJE NAKNADE ZA UREĐIVANJE GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA ZA OBJEKTE KOJI SU PREDMET LEGALIZACIJE

Član 27

Naknada za uređivanje građevinskog zemljišta u postupcima legalizacije za porodične stambene objekte do 100m² utvrđuje se na osnovu sledećih kriterijuma: stepena komunalne opremljenosti, godišnjih programa za uređivanje građevinskog zemljišta, urbanističke zone, polžaja lokacije, namene objekta, neto površine objekta i vremena zaključenja ugovora o uređivanju građevinskog zemljišta kojim se uređuje i plaćanje naknade u postupku legalizacije.

Pod porodičnim stambenim objektima iz stava 1 ovog člana smatraju se i stanovi u stambenim zgradama do 100m² neto korisne površine stana, bez obzira na površinu zgrade u kojoj se ti stanovi nalaze.

Naknada za objekte iz stava 1 i 2 ovog člana umanjuje se za 60% u odnosu na naknadu obračunatu u skladu sa ovom Odlukom i važećim Pravilnikom, ako se ugovor o uređivanju zaključi do 31. decembra 2010. godine.

Za ostale objekte plaća se naknada u punom iznosu bez ikakvih umanjenja.¹⁹

¹⁹ Opština/grad može utvrditi sistem umanjenja naknade za uređivanje građevinskog zemljišta za objekte u postupku legalizacije i na drugačiji način.

Član 28

Naknadu za objekte izgrađene odnosno rekonstruisane ili dograđene bez rešenja o odobrenju za izgradnju odnosno bez građevinske dozvole, u postupku legalizacije plaća investitor odnosno vlasnik objekta, u skladu sa ovom Odlukom i važećim Pravilnikom.

U postupku legalizacije, investitor odnosno vlasnik objekta i Direkcija/Uprava/JKP zaključuju ugovor pre izdavanja građevinske dozvole za objekat odnosno deo objekta koji je predmet legalizacije.

Kada je predmet legalizacije objekat iz člana 189. Zakona o planiranju i izgradnji („Službeni glasnik RS“ br 72/09 i 81/09 ispr), naknada se plaća sukcesivno tako što nadležni organ izdaje građevinsku dozvolu za ceo objekat, a po pravnosnažnosti tog rešenja, pre donošenja pojedinačnih rešenja za posebne fizičke delove objekta, zaključuje se ugovor o plaćanju naknade za deo objekta koji je predmet legalizacije.

Član 29.

Naknada za uređivanje građevinskog zemljišta u postupku legalizacije se obračunava u skladu sa ovom Odlukom.

Član 30.

Naknada za uređivanje građevinskog zemljišta se u postupku legalizacije može platiti jednokratno, u celosti ili na rate.

U slučaju plaćanja naknade jednokratno, uplatom u roku od 15 dana od dana zaključenja ugovora, investitor odnosno vlasnik objekta koji se legalizuje ima pravo na umanj enje naknade za _____%.²⁰

Ukoliko se naknada za uređivanje plaća na rate, period otplate ne može biti duži od _____godina. U tom slučaju, investitor odnosno vlasnik objekta vrši plaćanje na sledeći način:

- 20% naknade u roku od 15 dana od dana zaključenja ugovora
- ostatak naknade u jednakim mesečnim ratama.

Usklađivanje preostalog iznosa duga vrši se u skladu sa članom 20 ove Odluke.

Načini obezbeđenja plaćanja naknade na rate uređuju se u skladu sa članom 19 st 5, 6, i 7 i članom 21 ove Odluke.

U slučaju da je obveznik naknade nezaposleno lice ili poljoprivrednik koji nema stalna primanja, sredstvo obezbeđenja plaćanja naknade u ratama može biti hipoteka na nepokretnosti s tim što je to lice u obavezi da pre zaključenja ugovora o plaćanju naknade dostavi dokaz o vlasništvu predmetne nepokretnosti i overenu založnu izjavu u skladu sa Zakonom o hipoteci.

Član 31.

Za objekte privremenog karaktera izgrađene do 13.05.2003.godine, a koji u skladu sa važećim Zakonom ispunjavaju uslove za legalizaciju, plaća se razlika između naknade plaćene u postupku izdavanja privremene građevinske dozvole i obračunate naknade u skladu sa ovom Odlukom.

²⁰ Opština/grad samostalno utvrđuje procenat umanj enja obračunate naknade za objekte u postupku legalizacije

V PRELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Član 32

Danom stupanja na snagu ove Odluke prestaje da važi (prethodna) Odluka o naknadama za građevinsko zemljište ("Službeni glasnik opštine/grada ...", br.), osim u delu koji uređuje naknadu za korišćenje građevinskog zemljišta.

Naknada za korišćenje građevinskog zemljišta plaća se u skladu sa Zakonom o planiranju i izgradnji ("Službeni glasnik RS", br. 47/03 i 34/06) i u skladu sa Odlukom ("Službeni glasnik Opštine ...", br.), dok se navedena naknada ne integriše u porez na imovinu.

Član 33

Ova odluka stupa na snagu osmog dana od dana objavljivanja u "Službenom listu opštine/grada _____".

ANEKS 4

UGOVOR O OTUĐENJU NEIZGRAĐENOG GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA U JAVNOJ SVOJINI RADI IZGRADNJE

Zaključen u _____, dana _____ 2010. godine, između:

1. Grada/Opštine _____ koga zastupa Gradonačelnik/Predsjednik Opštine, kao Prodavca, sa jedne strane (u daljem tekstu: „**Prodavac**“),
i
2. Fizičko lice: *Ime i prezime, JMBG, br. lične karte, adresa*/ Pravno lice: *Naziv, Sedište, Mat. broj, PIB, Ime i prezime Zastupnika i njegov JMBG i br. lične karte*, kao Kupca, sa druge strane (u daljem tekstu: „**Kupac**“),
na način kako sledi,

I PREDMET PRODAJE I KUPOPRODAJNA CENA

Član 1.

Na osnovu Rešenja Gradonačelnika/Predsednika Opštine, broj _____ od 2 _____ godine, donetog po prethodno provedenom postupku javnog nadmetanja/prikupljanja ponuda javnim oglasom/neposredne pogodbe, Grad/Opština prenosi pravo svojine Kupcu na neizgrađeno građevinsko zemljište u javnoj svojini.

Predmet ovog ugovora je prenos prava svojine na katastarskoj parceli broj _____ KO _____ koje čine građevinsku parcelu ukupne površine _____ upisane u posedovni list br. _____ i ZKUL br. _____/List nepokretnosti izdat od strane RGZ-Službe za katastar nepokretnosti _____, radi izgradnje objekta: _____, u ulici _____/ na lokaciji _____, u skladu sa GUP/PDR („Sl. list Grada/Opštine“, br. _____).

Član 2.

Građevinsko zemljište bliže opisano u članu 1. ovog Ugovora prodaje se Kupcu za cenu od _____ dinara po m² tako da kupoprodajna cena za ukupnu površinu od _____ m² iznosi _____ dinara.

Član 3.

Ugovorne strane saglasne su da se ukupna kupoprodajna cena umanjuje za iznos od _____ koji je Kupac uplatio na ime depozita u postupku javnog nadmetanja/prikupljanja ponuda javnim oglasom.

Kupac se obavezuje da kupoprodajnu cenu ugovorenu u članu 2. ovog ugovora, koja po umanjenju na način određen u stavu 1. ovog člana, iznosi _____ dinara, uplati u celosti u roku od 15 dana od dana zaključenja i sudske overe ovog ugovora, na tekući račun Prodavca broj: _____.

U slučaju da Kupac ne izvrši uplatu u iznosu i u roku označenom u stavu 2. ovog člana, ugovor se smatra raskinutim a uplaćeni depozit u celosti zadržava Prodavac.

Član 4.

Prodavac svojim potpisom na ovom Ugovoru garantuje Kupcu da na predmetnom građevinskom zemljištu nema tereta niti ograničenja koja mogu onemogućiti ili sprečiti izgradnju objekata na predmetnom zemljištu.

Za slučaj da se pojave bilo kakvi tereti ili pretenzija trećeg lica na predmetnom građevinskom zemljištu, Prodavac se obavezuje da takve terete ukloni o svom trošku.

Član 5.

Kupac prima u državinu građevinsko zemljište označeno u članu 1. ovog Ugovora u roku od 8 dana od dana popisivanja Ugovora bez ikakvih tereta, materijalnih ili pravnih nedostataka, a u slučaju da se isti pojave nakon zaključenja ovog ugovora, primenjuju se odredbe članova 8. – 11. ovog ugovora.

III - PRAVA I OBAVEZE UGOVORNIH STRANA

Član 6.

Obaveze Kupca su:

1. da plati kupoprodajnu cenu za predmetno građevinsko zemljište na način i u rokovima predviđenim ovim Ugovorom,
2. da održava predmetno građevinsko zemljište i objekte na zemljištu u dobrom stanju u skladu sa važećim pravnim propisima i standardima bezbednosti, kao i da vrši sve neophodne popravke, bez bilo kakvih finansijskih obaveza po Prodavca.

Član 7.

Obaveze Prodavca su:

1. odgovornost za materijalne nedostatke
2. odgovornost za pravne nedostatke

Član 8.

Prodavac je dužan da otkloni materijalne nedostatke na predmetnom građevinskom zemljištu zbog kojih delimično ili u potpunosti nije moguće njegovo korišćenje, bez obzira da li su ti nedostaci bili poznati ili ne u trenutku zaključenja ovog Ugovora.

Kupac je dužan da o uočenim materijalnim nedostacima pismeno obavesti Prodavca u roku od 8 dana od dana saznanja, a najkasnije u roku od 6 meseci od dana predaje u posed Kupcu predmetnog zemljišta.

Smatra se da je Prodavac izvršio svoju obavezu ukoliko je preduzeo odgovarajuće mere i o svom trošku u roku od 90 (devedeset) dana od dana prijema pismenog obaveštenja Prodavca otklonio materijalne nedostatke, te ukoliko preduzme radnje za otklanjanje uočenih nedostataka u roku naknadno dogovorenom sa Kupcem.

Član 9.

Prodavac je dužan da u primerenom roku unapred dogovorenom sa Kupcem otkloni eventualnu pravnu pretenziju trećih lica na predmetnom zemljištu ili nekom njegovom delu odmah po dobijanju pisanog obaveštenja Kupca o tome.

Kupac je dužan da Prodavca pismeno obavesti o pravnim nedostacima odmah a najkasnije u roku od jedne godine od dana saznanja za pravni nedostatak.

Nakon isteka roka iz stava 2 ovog člana, u slučaju da kupac ne obavesti prodavca, prodavac ne odgovara za uocene pravne nedostatke.

Član 10.

Kupac u vezi materijalnih nedostataka ima pravo da po svom izboru:

1. sam otkloni uočene nedostatke i zahteva od Prodavca da mu nadoknadi troškove otklanjanja tih nedostataka;
2. raskine Ugovor ukoliko je nedostatak takav da se ne može otkloniti, uz prethodno pismeno obaveštenje Prodavca o tome;
3. može zahtevati sniženje kupoprodajne cene.

U svakom slučaju, Kupac ima i pravo na naknadu štete.

Kupac je dužan da o svojoj nameri da raskine ugovor pismeno obavesti Prodavca najkasnije 90 (devedeset) dana pre podnošenja tužbe sudu.

Član 11.

U slučaju pravnih nedostataka predmetnog građevinskog zemljišta, ukoliko Prodavac pravne nedostatke ne otkloni u primerenom roku unapred dogovorenom sa Kupcem, Kupac može raskinuti ugovor ili može zahtevati sniženje kupoprodajne cene ili vraćanje srazmernog dela kupoprodajne cene ako trećem licu pripada neko pravo koje ograničava prava Kupca,

U slučaju da ugovor o prodaji ostaje na snazi, ugovorne strane će zaključiti Aneks koji će biti sastavni deo ovog ugovora, a kojim će se utvrditi procenat sniženja odnosno vraćanja dela isplaćene kupoprodajne cene.

U slučaju raskida ugovora, Kupac ima pravo na naknadu štete.

Član 12.

Prodavac i Kupac nisu odgovorni za neizvršavanje obaveza koje proističu iz ovog Ugovora zbog okolnosti na koje ne mogu da utiču (viša sila).

Ugovorna strana koja nije u mogućnosti da izvrši svoje obaveze iz razloga više sile dužna je da o tome odmah obavesti drugu ugovornu stranu.

Rokovi za izvršenje obaveza utvrđenih ovim Ugovorom u tom slučaju se produžavaju saglasnošću volja obeju ugovornih strana.

Član 13.

Prodavac je saglasan da Kupac pravo svojine na predmetnom građevinskom zemljištu može upisati na svoje ime u javnim knjigama za evidenciju nepokretnosti bez posebne saglasnosti ili prisustva Prodavca.

IV – INFRASTRUKTURA, SLUŽBENOSTI, ZAKUP OBJEKTA

Član 14.

** Alternativa 1. – ukoliko je zemljište komunalno opremljeno*

Prodavac se obavezuje da obezbedi infrastrukturu do granica predmetnog građevinskog zemljišta u skladu sa ugovorom o naknadi za uređenje građevinskog zemljišta koji je zaključio Kupac sa nadležnom organizacijom.

** Alternativa 2. – ukoliko je zemljište komunalno neopremljeno*

Kupac je u obavezi, u skladu sa ugovorom o uređivanju međusobnih odnosa u vezi finansiranja izgradnje komunalne infrastrukture koji je u skladu sa članom 94. Zakona o planiranju i izgradnji zaključio sa Opštinom/Gradom, snosi sve troškove komunalnog opremanja predmetne lokacije.

Član 15.

Kupac je dužan da snosi sve troškove izgradnje komunalne infrastrukture i priključaka u okviru i do granica katastarskih parcela koje su predmet prodaje.

Član 16.

Kupac ima pravo da samostalno istupa prema trećim licima, vlasnicima susednih parcela, i da zahteva konstituisanje prava službenosti puta potrebne za izgradnju i funkcionisanje objekata radi čije izgradnje je zaključen ovaj Ugovor i da ima ulogu stranke pred sudom odnosno ulogu ugovorne strane u svim ugovorima kojima se ustanovljava ova službenost.

VI PRESTANAK UGOVORA

Član 17.

Ovaj ugovor može prestati saglasnom izjavom volja obeju ugovornih strana ili raskidom ugovora zbog povrede ugovora od strane jednog ugovarača.

Član 18.

Pravo na raskid Ugovora pripada Kupcu:

1. koji je uredno i blagovremeno obavestio Prodavca o materijalnim nedostacima a koje Prodavac nije otklonio u roku od 90 dana ili drugom primerenom roku unapred dogovorenim sa Kupcem,,
2. koji je uredno obavestio Prodavca o uočenim pravnim nedostacima u slučaju da Prodavac ne otkloni pravne nedostatke u primerenom roku unapred dogovorenim sa Kupcem, ukoliko se zbog toga ne može ostvariti svrha ugovora.
3. kome Prodavac nije predao u državinu predmetnu nepokretnost u razumnom roku, pod uslovom da je Kupac ostavio Prodavcu naknadni primereni rok za ispunjenje Ugovora.

Pravo na raskid Ugovora u slučaju određenom u tački 1. gasi se po isteku roka od 1 godine od dana odašiljanja obaveštenja Prodavcu o uočenim nedostacima..

Pravo na raskid Ugovora u slučaju određenom u tački 2. gasi se po isteku roka od 1 godine od dana saznanja Kupca za nedostatke ukoliko o tim nedostacima nije na vreme obavestio Prodavca.

Član 19.

Pravo na raskid Ugovora pripada Prodavcu:

1. u slučaju da Kupac ne plati kupoprodajnu cenu na način i u roku određenom ovim Ugovorom,
2. ukoliko Kupac bez opravdanog razloga odbije da stupi u posed predmetne nepokretnosti.

Član 20.

U slučaju raskida ugovora iz razloga određenih u članu ____i ____, ugovorna strana bez čije krivice se raskida ugovor ima pravo na naknadu štete prema opštim pravilima o naknadi štete nastale povredom ugovora.

VII - ZAVRŠNE ODREDBE

Član 21.

Ugovorne strane sve svoje sporove rešavaće mirnim putem u suprotnom nadležan je Osnovni sud u _____.

Član 22.

Sva obaveštenja u vezi izvršavanja obaveza iz ovog Ugovora treba slati preporučenom poštom na sledeće adrese:

(a)
Kupcu: _____
—;

(b)
Prodavcu: _____
—

O promeni adrese svaka ugovorna strana obavestiće drugu ugovornu stranu u roku od 10 (deset) dana od nastale promene.

Član 23.

Svaka izmena ovog Ugovora mora biti sačinjena u pisanom obliku na način na koji je zaključen i osnovni Ugovor.

Član 24.

Sastavni deo ovog Ugovora je:

1. Rešenje Gradonačelnika/Opštine broj _____

Član 25.

Ugovorne strane su se sporazumele da porez na prenos apsolutnih prava po osnovu ovog Ugovora kao i troškovi overe ovog Ugovora padaju na teret Kupca.

Član 26.

Ovaj Ugovor sačinjen je u 8 (osam) istovetnih primeraka od kojih po 2 (dva) zadržava svaka ugovorna strana a ostatak sud overe.

Ugovorne strane:

PRODAVAC
Grad/Opština

KUPAC

Gradonačelnik/Predsednik Opštine

Ov.br. _____

Osnovni sud u _____ potvrđuje da su Gradonačelnik/Predsednik Opštine,
koga po punomoćju zastupa _____ i
_____ priznali za svoje potpise na ovoj ispravi dana _____
godine.

Identitet imenovanih utvrđen je uvidom u ličnu kartu.

Sudska taksa za overu u iznosu od _____ dinara naplaćena je preko
tekućeg računa.

Ovlašćeni radnik za overe:

ANEKS 5

MODEL UGOVORA O DAVANJU U ZAKUP NEIZGRAĐENOG GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA U JAVNOJ SVOJINI RADI IZGRADNJE

Zaključen dana _____ godine, između Grada/Opštine _____, koga zastupa Gradonačelnik/Predsednik Opštine _____, kao Zakupodavca, sa jedne strane, (u daljem tekstu "Zakupodavac,") i _____, koga zastupa _____, kao Zakupca, sa druge strane, (u daljem tekstu "Zakupac,") pod sledećim uslovima:

I - PREDMET ZAKUPA, PERIOD ZAKUPA I ZAKUPNINA

Član 1.

Na osnovu Rešenja Skupštine/Gradonačelnika/Predsednika Opštine o davanju u zakup neizgrađenog građevinskog zemljišta u javnoj svojini, broj _____ od _____ godine, Grad/Opština, donetog po prethodno provedenom postupku javnog nadmetanja/prikupljanja ponuda daje u zakup _____ (naziv pravnog lica/ime i prezime fizičkog lica) neizgrađeno građevinsko zemljište u javnoj svojini i to: kat. parcelu/e broj _____ u površini od _____ m², po kulturi _____, potes _____, KO _____, sve upisano u Posedovnom listu broj _____ /Listu nepokrtnosti br. _____ RGZ – Služba za katastar nepokretnosti _____ / ZKUL br. _____ Opštinski sud u _____, radi izgradnje objekta.

Član 2.

Građevinsko zemljište označeno u članu 1. ovog Ugovora daje se u zakup na period od _____ godina, koji počinje da teče od dana overe ovog Ugovora pred nadležnim sudom.

Član 3.

Vlasnik objekta odnosno vlasnici posebnih fizičkih delova objekta izgrađenog na građevinskom zemljištu za koje je zaključen ugovor o zakupu radi izgradnje na rok od preko 50 godina, imaju pravo da im se po izgradnji objekta utvrdi pravo svojine na građevinskom zemljištu odnosno pravo svojine srazmerno površini posebnih fizičkih delova čiji su vlasnici.

U slučaju označenom u prethodnom stavu, pravo zakupa predmetnog građevinskog zemljišta prelazi u pravo svojine.

Član 4.

Zakupac prima u zakup građevinsko zemljište označeno u članu 1. ovog Ugovora pod svim uslovima i ograničenjima navedenim u ovom Ugovoru.

Član 5.

Građevinsko zemljište označeno u članu 1. ovog Ugovora daje se u zakup po ceni od _____ dinara/m² što za ukupnu površinu od _____ m² iznosi _____ dinara (slovima: _____).

U ukupan iznos zakupnine označene u stavu I ovog člana uračunava se i iznos od _____ dinara koji je Zakupac uplatio na ime garantnog iznosa za učešće na javnom nadmetanju/u postupku prikupljanja ponuda

Alternativa 1: – plaćanje mesečne zakupnine

Zakupac je dužan da u roku od 15 dana od dana sudske overe ovog Ugovora plati iznos od 20% od iznosa označenog u prethodnom stavu, umanjen za uplaćeni garantni iznos, a ostatak zakupnine da plati u _____ mesečnih rata.

Mesečna rata zakupnine na dan zaključenja ovog Ugovora utvrđuje se u iznosu od _____ dinara i uvećava se za iznos rasta cena na malo u Republici Srbiji. i plaća se do 15-og u mesecu za tekući mesec.

Prvi iznos mesečne zakupnine obračunava se od narednog meseca od dana zaključenja ugovora.

Zakupac je dužan da zakupninu plaća u navedenom roku bez posebnog obaveštenja ili zahteva Zakupodavca..

Član 5a.

Usklađivanje preostalog iznosa duga u skladu sa rastom cena na malo vršiće se za svaku ratu posebno, na osnovu obračuna koji će Zakupodavac dostaviti Zakupcu na njegov zahtev, zajedno sa fakturom, najkasnije 30 dana pre dana dospelosti rate za plaćanje.

Za docnju u otplati duga obračunavaće se zakonska zatezna kamata.

Zakupac ima pravo da u svako doba zahteva da preostali iznos nedospelih rata naknade za davanje u zakup predmetnog građevinskog zemljišta isplati u celosti.

Član 5b.

Radi ostvarivanja prava na plaćanje naknade za davanje u zakup predmetnog građevinskog zemljišta na rate, kako je to određeno u članu 5. i 5a., i obezbeđenja potraživanja Zakupodavca u slučaju takvog plaćanja, Zakupac je dužan na dan zaključenja ovog ugovora da preda bankarsku garanciju koja glasi na ostatak duga

Član 5c.

U slučaju da Zakupac kasni više od 15 dana sa uplatom dospеле rate, Zakupodavac je dužan da Zakupcu dostavi pismenu opomenu po kojoj je Zakupac dužan da postupi u roku od 10 dana od dana prijema opomene.

Ukoliko Zakupac ni u ovom roku ne uplati dospelu ratu, Zakupodavac će naplatiti svoje potraživanje aktiviranjem bankarske garancije.

Zakupodavac prilikom aktiviranja bankarske garancije ne može zahtevati iznos veći od iznosa dospеле rate uvećan za iznos obračunate zakonske zatezne kamate.

Zakupodavac će se odreći svih svojih prava po osnovu izdate bankarske garancije i o tome će pismeno obavestiti Zakupca u roku od 10 dana po isplati svih dospelih rata naknade za davanje u zakup predmetnog građevinskog zemljišta.

Član 5d.

Tokom važenja ovog Ugovora, Zakupodavac ima pravo da poveća godišnju zakupninu jednom u _____ godina/e, u iznosu koji ne može biti veći od _____% od zvanično objavljenog indeksa inflacije za tekuću godinu.

Obaveštenje o povećanju zakupnine Zakupodavac dostavlja Zakupcu najkasnije tri (3) meseca pre prvog dana u mesecu u kojem povećanje stupa na snagu.

Alternativa 2 – jednokratno plaćanje zakupnine

Član 6.

Zakupac je dužan na ime zakupa predmetnog građevinskog zemljišta da Zakupodavcu jednokratno, plati zakupninu za čitav period zakupa koja iznosi _____ dinara po m², što za površinu od _____ m² ukupno iznosi _____.

Zakupac je dužan da zakupninu, u iznosu utvrđenom u prethodnom stavu, plati u roku od 15 dana od dana sudske overe ovog Ugovora.

Član 7.

U slučaju da zakupac odnosno vlasnik objekta izgrađenog na predmetnog građevinskom zemljištu odnosno vlasnici posebnih fizičkih delova izgrađenog objekta ne ostvare pravo označeno u članu 3. ovog Ugovora, ugovorne strane su saglasne da se period važenja ovog Ugovora utvrđen u članu 2. ovog Ugovora može produžiti pod uslovima predviđenim ovim Ugovorom.

Član 8.

Zakupac ima pravo prvenstva u odnosu na ostala lica na produženje perioda važenja zakupa pod uslovom da je poštovao sva ograničenja, uslove i obaveze predviđene ovim Ugovorom.

Zakupac je dužan da o svojoj nameri da produži period važenja ovog Ugovora obavesti Zakupodavca pismenim putem najkasnije 6 (šest) meseci pre isteka njegovog važenja.

Po prijemu obaveštenja, Zakupodavac je dužan da o svojoj odluci obavesti Zakupca u roku od 3 (tri) meseca od dana prijema obaveštenja.

Novim ugovorom, saglasnošću volja obeju ugovornih strana, regulisaće se uslovi zakupa predmetnog građevinskog zemljišta.

Član 9.

U slučaju promene vlasnika objekta koji je izgrađen ili je u izgradnji na građevinskom zemljištu u javnoj svojini koje je predmet zakupa, na zahtev novog vlasnika objekta, zakupodavac će sa novim vlasnikom objekta zaključiti novi ugovor o zakupu u svemu u skladu sa Zakonom i odredbama ovog ugovora.

Novi vlasnik objekta označen u stavu 1. ovog člana dužan je da u roku od 15 dana od dana sticanja prava svojine na predmetnom objektu, zakupodavcu uz zahtev za izmenu ugovora o zakupu dostavi: sudski overenu kopiju ugovora o kupovini izgrađenog objekta odnosno objekta u izgradnji odnosno rešenja o nasleđivanju odnosno drugog pravnog osnova sticanja prava svojine na predmetnom objektu sa potvrdom Poreske uprave o izmirenom porezu na prenos apsolutnih prava odnosno o oslobođenju od poreske obaveze.

Sva prava i obaveze prethodnog zakupca zaključenjem novog Ugovora o zakupu prelaze na novog Zakupca.

Član 10.

Zakupac je dužan da snosi sve troškove vezane za konverziju prava zakupa u pravo svojine, izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta, troškove pribavljanja odobrenja za izgradnju i upotrebne dozvole, kao i da pribavi potrebne saglasnosti i plati troškove priključka na vodovod i kanalizaciju, elektro-energetsku mrežu i objekte, TT mrežu, toplifikaciju, gasifikaciju i sl, te da snosi troškove uređivanja slobodnih površina i ispunji sve zakonom predviđene uslove za zaštitu životne sredine.

Član 11.

Zakupodavac svojim potpisom na ovom Ugovoru garantuje Zakupcu da na predmetnom građevinskom zemljištu nema tereta niti ograničenja koja mogu onemogućiti ili sprečiti izgradnju objekata na predmetnom zemljištu.

Član 12.

Zakupac je dužan da predmetno građevinsko zemljište privede nameni u roku od ____godina/e od dana sudske overe ovog ugovora pred nadležnim sudom odnosno dužan je da izgradi objekat označen u članu 1. ovog Ugovora u skladu sa tehničkom dokumentacijom na osnovu koje je izdato odobrenje za izgradnju.

Član 13.

Ugovorne strane su saglasne da se rok utvrđen u članu 12. ovog Ugovora može produžiti ukoliko nastupe okolnosti za koje nije odgovorna nijedna ugovorna strana.

Član 14

Ugovorne strane su saglasne da se rok utvrđen u članu 12. ovog ugovora automatski produžava u slučaju da Zakupodavac ne postupi u skladu sa članom 26. ovog Ugovora za vreme koliko traje kašnjenje u ispunjavanju te obaveze.

Član 15.

Ugovorne strane su saglasne da se rok utvrđen u članu 12. ovog Ugovora može produžiti i iz drugih opravdanih razloga uz prethodnu saglasnost Zakupodavca.

Zakupac je dužan da zahtev za produženje roka iz člana 12. uputi Zakupodavcu najkasnije 30 dana pre isteka tog roka.

Član 16.

Ugovorne strane svoje međusobne odnose u pogledu produžetka roka utvrđenog u članu 12. regulisaće Aneksom ovog Ugovora, koji će biti sastavni deo ovog ugovora, a koji mora biti zaključen u istoj formi i na isti način na u koji je zaključen i ovaj Ugovor.

II - OPŠTI USLOVI ZAKUPA

Član 17.

Ugovorne strane saglasno konstatuju da su opšti uslovi predviđeni u ovom članu obavezujući za Zakupca i njegove pravne sledbenike tokom važenja ovog Ugovora:

- a) Davanje u podzakup predmetnog građevinskog zemljišta drugom licu od strane Zakupca tokom važenja ovog Ugovora nije dozvoljeno,
- b) Gradnja objekata pre pribavljanja odobrenja za izgradnju nije dozvoljena, osim u slučajevima predviđenim Zakonom o planiranju i izgradnji,
- c) Zaloga na predmetnom građevinskom zemljištu nije dozvoljena,
- d) Vlasnik objekta odnosno vlasnici posebnih fizičkih delova objekta izgrađenog na građevinskom zemljištu imaju pravo da im se utvrdi pravo svojine na predmetnom zemljištu odnosno pravo svojine na predmetnom zemljištu srazmerno površini posebnih fizičkih delova zgrade čiji su vlasnici. U tom slučaju pravo zakupa predmetnog građevinskog zemljišta prelazi u pravo svojine.
- e) Dozvoljena namena zemljišta je ona koja je utvrđena urbanističkim planom važećim na dan zaključenja i overe ovog Ugovora kao i ona namena zemljišta koja bude dozvoljena urbanističkim planom donetim tokom trajanja ovog ugovora ili produžetka trajanja ovog ugovora.

Član 18.

Sva unapređenja/poboljšanja zemljišta tokom njegovog uređenja i upotrebe čije troškove snosi Zakupac a koje izvršava Zakupac u skladu sa važećim postupkom za pribavljanje odobrenja za izgradnju su vlasništvo Zakupca tokom važenja ovog Ugovora.

Član 19.

Posle prestanka važenja ovog ugovora ukoliko ne bude ostvareno pravo iz člana 3. ovog Ugovora, sva odvojiva unapređenja/poboljšanja na zemljištu koja su realizovana o trošku Zakupca tokom uređenja i upotrebe zemljišta a koja se mogu odvojiti bez njegovog oštećenja ostaju vlasništvo Zakupca ali ih Zakupodavac može zadržati ako Zakupcu nadoknadi njihovu vrednost.

Član 20.

Posle prestanka važenja ovog ugovora ukoliko ne bude ostvareno pravo iz člana 3. ovog Ugovora, sva trajna, neodvojiva unapređenja/poboljšanja zemljišta, uključujući trajne objekte, infrastrukturne kapacitete i slično, koja su realizovana o trošku Zakupca tokom uređenja i upotrebe zemljišta a u skladu sa ovim Ugovorom ili realizovana od strane Zakupca po prethodno pribavljenoj pismenoj saglasnosti Zakupodavca, postaju vlasništvo Zakupodavca.

Zakupodavac je dužan da Zakupcu isplati naknadu za unapređenja/poboljšanja utvrđena u prethodnom stavu, prema njihovoj realnoj tržišnoj vrednosti.

Član 21.

Ugovorne strane su se sporazumele da se realna tržišna vrednost unapređenja zemljišta označenih u članu 19 i 20 utvrđuju sporazumno na osnovu Dokumenta o procenjenoj vrednosti unapređenja na predmetnom građevinskom zemljištu. U slučaju neslaganja, procenu vrednosti tih unapređenja vršiće nezavisni procenitelj koji je prihvatljiv za obe ugovorne strane.

Član 22.

Pre početka ili tokom izgradnje Zakupac može koristiti zemljište u dozvoljene namene pod uslovom da ta namena neće ni na koji način ometati završetak građevinskih radova u okviru rokova predviđenih ovim Ugovorom.

III - PRAVA I OBAVEZE UGOVORNIH STRANA

Član 23.

Obaveze Zakupca su:

1. da plati naknadu iz člana 3. za davanje u zakup predmetnog građevinskog zemljišta na način predviđen ovim Ugovorom,
2. da plati naknadu za uređivanje predmetnog građevinskog zemljišta na način i u rokovima utvrđenim Ugovorom koji će zaključiti sa Gradom/Opštinom/Direkcijom za izgradnju,
3. da predmetno građevinsko zemljište privede nameni u roku određenom u članu 12. ovog Ugovora odnosno u roku produženom shodno članu 13. – 16. ovog Ugovora,
4. da predmetno građevinsko zemljište koristi u skladu sa namenom namenom određenom u članu 17. stav 1. tačka e
5. da održava predmetno građevinsko zemljište i objekte na zemljištu u dobrom stanju u skladu sa važećim pravnim propisima i standardima bezbednosti, kao i da

- vršiti sve neophodne popravke, bez bilo kakvih finansijskih obaveza po Zakupodavca,
6. da po završetku izgradnje objekta pribavi upotrebnu dozvolu u skladu sa važećim propisima i predmetni objekat uknjiži u javnim knjigama za evidenciju nepokretnosti, te podnese nadležnoj Poreskoj upravi poresku prijavu za porez na imovinu,
 7. u slučaju promene vlasnika objekta koji je izgrađen na predmetnom zemljištu, novi vlasnik objekta je dužan da u roku od 15 (petnaest) dana obavesti Zakupodavca o izvršenoj promeni i dostavi sudski overenu kopiju pravnog osnova sticanja prava svojine na objektu (ugovor o kupoprodaji, pravnosnažno nasledno rešenje, sudsku odluku i sl.) sa potvrdom Poreske uprave o plaćenom porezu na prenos apsolutnih prava odnosno oslobađanju od poreske obaveze.

Član 24.

Smatra se da Zakupac ne ispunjava svoje obaveze:

1. iz člana 23. tačka 1. ukoliko ni u roku od 20 (dvadeset) dana od dana prijema opomene Zakupodavca ne ispunji svoju obavezu
2. ukoliko ne izvrši bilo koju drugu obavezu ili ne ispunji druge uslove utvrđene ovim Ugovorom, u roku od 30 (trideset) dana od dana prijema opomene Zakupodavca.

Smatra se da je Zakupac izvršio obavezu ukoliko pre isteka roka od 30 (trideset) dana od prijema opomene preduzme radnje za ispunjenje svojih obaveza u dogovoru sa Zakupodavcem.

Član 25.

Obaveze Zakupodavca su:

1. Odgovornost za materijalne nedostatke,
2. Odgovornost za pravne nedostatke.

Član 26.

Zakupodavac je dužan da ukloni materijalne nedostatke na predmetnom građevinskom zemljištu zbog kojih delimično ili u potpunosti nije moguće njegovo korišćenje, bez obzira da li su ti nedostaci bili poznati ili ne u trenutku zaključenja ovog Ugovora.

Smatra se da je Zakupodavac izvršio svoju obavezu ukoliko je preduzeo odgovarajuće mere o svom trošku u roku od 30 (trideset) dana od dana prijema pismenog obaveštenja Zakupca, te ukoliko preduzme radnje za otklanjanje uočenih nedostataka u roku naknadno dogovorenom sa Zakupcem.

Zakupac ima pravo na produženje roka utvrđenog u članu 12. ovog Ugovora za ono vreme koje je potrebno Zakupodavcu da ukloni uočene nedostatke.

Član 27.

Zakupodavac je dužan da ukloni eventualnu pravnu pretenziju trećih lica na zakupljenom zemljištu ili nekom njegovom delu odmah po dobijanju pismenog obaveštenja Zakupca o tome.

Zakupac je dužan da Zakupodavca obavesti o pravnim nedostacima odmah po saznanju za njihovo postojanje a najkasnije u roku od 8 (osam) dana od dana saznanja.

Član 28.

Zakupac u vezi materijalnih nedostataka ima pravo da po svom izboru:

1. zahteva smanjenje naknade za davanje u zakup predmetnog građevinskog zemljišta i to onog dela koji se odnosi na zakupninu ili vraćanje dela zakupnine ukoliko je naknada za davanje u zakup predmetnog građevinskog zemljišta isplaćena jednokratno, ili
2. sam otkloni uočene nedostatke i zahteva od Zakupodavca da mu nadoknadi nužne troškove otklanjanja tih nedostataka, o čemu će zakupac zakupodavcu dostaviti dokaz o nastalim troškovim, ili
3. raskine Ugovor ukoliko je nedostatak takav da se ne može otkloniti, uz prethodno pismeno obaveštenje Zakupodavca o tome. Zakupac je dužan da o svojoj nameri da raskine ugovor pismeno obavesti Zakupodavca najkasnije 30 (trideset) pre podnošenja tužbe sudu.

Član 29.

U slučaju pravnih nedostataka predmetnog građevinskog zemljišta:

1. Ugovor o zakupu se raskida po samom zakonu a Zakupodavac je dužan da Zakupcu naknadi štetu ako trećem licu pripada neko pravo koje sasvim isključuje pravo Zakupca na upotrebu zemljišta,
2. Po izboru Zakupca, Ugovor o zakupu se može raskinutu ili se može zahtevati sniženje zakupnine ako trećem licu pripada neko pravo koje samo ograničava prava Zakupca. U svakom slučaju, Zakupac ima pravo na naknadu štete.

Član 30.

Zakupodavac i Zakupac nisu odgovorni za neizvršavanje obaveza koje proističu iz ovog Ugovora zbog okolnosti na koje ne mogu da utiču (viša sila).

Ugovorna strana koja nije u mogućnosti da izvrši svoje obaveze iz razloga više sile dužna je da o tome odmah obavesti drugu ugovornu stranu.

Rokovi za izvršenje obaveza utvrđenih ovim Ugovorom u tom slučaju se produžavaju saglasnošću volja obeju ugovornih strana.

Član 31.

Zakupodavac je saglasan da Zakupac pravo zakupa predmetnog građevinskog zemljišta može upisati na svoje ime u javnim knjigama za evidenciju nepokretnosti bez posebne saglasnosti ili prisustva Zakupodavca.

Zakupodavac je saglasan da vlasnik izgrađenog objekta odnosno vlasnici posebnih fizičkih delova objekta izgrađenog na građevinskom zemljištu, mogu pravo svojine na predmetnom zemljištu stečeno u skladu sa članom 7. ovog Ugovora upisati u javnim knjigama za evidenciju nepokretnosti bez posebne saglasnosti ili prisustva Zakupodavca.

IV – INFRASTRUKTURA, SLUŽBENOSTI, ZAKUP OBJEKTA

Član 32.

Zakupodavac se obavezuje da obezbedi infrastrukturu do granica predmetnog građevinskog zemljišta u skladu sa ugovorom o naknadi za uređenje građevinskog zemljišta koji je zaključio Zakupac sa nadležnom organizacijom.

Član 33.

Zakupac je dužan da, u cilju izgradnje infrastrukture u okviru same parcele do njenih granica, pribavi specifikaciju svih potrebnih priključaka i da zaključi ugovore sa odgovarajućim Javnim preduzećima u skladu sa urbanističkim uslovima i ostalom građevinskom dokumentacijom.

U slučaju da izgradnja objekta na građevinskom zemljištu koje je predmet zakupa zahteva povećanje kapaciteta postojeće primarne ili sekundarne infrastrukturne mreže, Zakupac je dužan da snosi troškove povećanja tih kapaciteta.

Član 34.

Zakupac je dužan da obezbedi nesmetan pristup građevinskom zemljištu koje je predmet zakupa:

1. Zakupodavcu ili njegovom predstavniku radi vršenja inspeksijskog nadzor građevinskih radova i/ili aktivnosti Zakupca u vezi izvršenje ovog Ugovora.
2. predstavnicima komunalnih i drugih javnih preduzeća u slučaju popravke postojeće ili izgradnje infrastrukture na samoj parceli ili infrastrukturi do koje se pristupa preko konkretne parcele.

Član 35.

*Zakupac ima pravo da samostalno istupa prema trećim licima, vlasnicima susednih parcela, i da zahteva konstituisanje građevinske službenosti potrebne za izgradnju i funkcionisanje objekata radi čije izgradnje je zaključen ovaj Ugovor i da ima ulogu stranke pred sudom odnosno ulogu ugovorne strane u svim ugovorima kojima se ustanovljava ova službenost.

** ovakvom odredbom Zakupodavac ovlašćuje Zakupca da samostalno istupa kao strana u svim situacijama kada je potrebno konstituisanje građevinske službenosti*

Član 36.

Zakupac i njegovi pravni sledbenici mogu deo ili ceo objekat izgrađen na predmetnom građevinskom zemljištu dati u zakup trećem licu tokom važenja ovog Ugovora, s tim što rok važenja tih ugovora ne može biti duži od roka važenja ovog Ugovora, osim u slučaju ostvarivanja prava iz člana 3. ovog ugovora.

Zakupac objekta dužan je da zemljište na kojem se nalazi objekat koristi u skladu sa uslovima i namenom utvrđenom ovim Ugovorom.

U slučaju prestanka važenja ovog Ugovora, bez obzira na osnov i razlog, prestaju da važe ugovori o zakupu dela ili celog objekta.

V – PRAVA I OBAVEZE UGOVORNIH STRANA U SLUČAJU HIPOTEKE NA OBJEKTU

Član 37

Zakupac ima pravo na konstituisanje hipoteke na objektu u izgradnji ili na izgrađenom objektu u skladu sa Zakonom o hipoteci.

Ukoliko je za konstituisanje hipoteke potrebna saglasnost Zakupodavca, Zakupodavac će dati saglasnost po ubrzanom postupku ukoliko Zakupac poštuje obaveze i uslove ovog Ugovora.

Zakupac je dužan da Zakupodavcu dostavi overenu kopiju Ugovora o hipoteci u roku od 10 (deset) dana od dana njegovog zaključenja.

Član 38.

Zakupodavac je dužan, u slučaju ispunjenja uslova za raskid ovog Ugovora zbog neispunjenja ugovornih obaveza od strane Zakupca odnosno za prestanak Ugovora o zakupu predmetnog građevinskog zemljišta iz drugih razloga, da pored dostavljanja pismene opomene Zakupcu, pismeno obavestuje o tome dostavi i Poveriocu.

Zakupodavac će pokrenuti postupak za raskid ovog Ugovora u slučaju da u roku od 30 (trideset) dana od dana prijema pismene opomene od strane Zakupca i Poverioca,

ne budu ispunjene ugovorne obaveze Zakupca na koje su ukazuje u opomeni odnosno obaveštenju.

Član 39.

U slučaju namirenja Poverioca prodajom hipotekovanog objekta, Poverilac je dužan o tome da obavesti Zakupodavca kao i da mu u roku od 10 (deset) dana od dana prodaje dostavi dokaz o izvršenoj hipotekarnoj prodaji sa naznačenim imenom, prezimenom i adresom kupca objekta.

Zakupodavac i Kupac hipotekovanog objekta međusobna prava i obaveze u pogledu zakupa/zakupljenog građevinskog zemljišta, mogu regulisati posebnim ugovorom.

VI - PRESTANAK UGOVORA

Član 40.

Ovaj ugovor prestaje:

1. protekom vremena označenog u članu 2. ovog Ugovora,
2. otkazom ugovora jedne ugovorne strane,
3. raskidom ugovora.

Član 41.

Ugovor o zakupu nezavisno od volje Zakupca, prestaje otkazom Zakupodavca ukoliko Zakupac ne ispunjava obaveze utvrđene u članu 23. stav 1. tačka 1., 2. i 3. ovog Ugovora.

Član 42.

Ugovor o zakupu, nezavisno od volje Zakupca, raskida se ukoliko Zakupac bez opravdanih razloga ni u roku od 6 meseci od isteka roka za privođenje nameni predmetnog građevinskog zemljišta određenog u članu 12. ovog Ugovora ne privede nameni predmetno građevinsko zemljište.

Član 43.

Ugovor o zakupu, nezavisno od volje ugovornih strana, može biti raskinut radi korišćenja predmetnog zemljišta za potrebe države ili lokalne samouprave, ukoliko je prethodno doneto rešenje o utvrđivanju opšteg interesa od strane nadležnog organa Republike.

Međusobna potraživanja u tom slučaju Zakupodavac i Zakupac regulisaće sporazumno ili sudskim putem.

VII - ZAVRŠNE ODREDBE

Član 44.

Ugovorne strane sve svoje sporove rešavaće mirnim putem u suprotnom nadležan je Opštinski sud u _____.

Član 45.

Sva obaveštenja u vezi izvršavanja obaveza iz ovog Ugovora treba slati preporučenom poštom na sledeće adrese:

(a) Zakupcu: _____

(b) Zakupodavcu: _____

O promeni adrese svaka ugovorna strana obavestiće drugu ugovornu stranu u roku od 10 (deset) dana od nastale promene.

Član 46.

Svaka izmena ovog Ugovora mora biti sačinjena u pismenom obliku na način na koji je zaključen i osnovni Ugovor .

Član 47.

Sastavni deo ovog Ugovora je:

1. Odluka/Rešenje o davanju u zakup ostalog neizgrađenog građevinskog zemljišta
2. Kopija plana

Član 48.

Ugovorne strane su se sporazumele da porez na prenos apsolutnih prava po osnovu ovog Ugovora kao i troškovi overe ovog Ugovora padaju na teret Zakupca.

Član 49.

Ovaj Ugovor sačinjen je u 6 (šest) istovetnih primeraka od kojih po 2 (dva) primerka zadržava sud i svaka ugovorna strana.

Ugovorne strane:

Grad/Opština

Zakupac

Ov.br _____

Opštinski sud u _____ potvrđuje da su _____ i _____ svojeručno potpisali ovu ispravu.

Identitet imenovanih lica utvrđen je uvidom u ličnu kartu.

Taksa za overu u iznosu _____ dinara naplaćena je preko žiro-računa.

Referent overe

ANEKS 6 MODEL AKCIONOG PLANA ZA PRIPREMU JAVNOG NADMETANJA

Step	Responsible person(s)	Start date	Deadline	Note
1. Odluka o pripremi postupka dodele lokacije	Gradonačelnik /Predsednik Opštine	?	?	
2. Pribavljanje/izdavanje informacije o lokaciji	Uprava/Odeljenje za planiranje i izgradnju	Po donošenju Odluke Gradonačelnika/Predsednika Opštine da se pripremi postupak dodele lokacije	7 dana	
3. Provera pravnog statusa lokacije (katastar, zemljišne knjige)	Uprava/Odeljenje za imovinsko-pravne poslove	Paralelno sa postupkom iz tačke 2.	u istom roku kao za tačku 2. (7 dana)	
4. Priprema javnog oglasa za davanje u zakup/otuđenje	Radna grupa koju imenuje Gradonačelnik /Predsednik Opštine	Nakon završenih pravnih i urbanističkih provera	7-15 dana	
5. Utvrđivanje tržišne cene zemljišta za potrebe utvrđivanja početne cene za davanje u zakup/otuđenje	Kvalifikovani procenitelji	Paralelno sa tačkom 4.	U istom roku kao za tačku 4.(7-15 dana)	

6. Odluka o načinu dodele (javno nadmetanje ili prikupljanje pismenih ponuda) i načinu sprovođenja marketinga lokacije	Radna grupa koju imenuje Gradonačelnik /Predsednik Opštine	Paralelno sa tačkom 4	U istom roku kao za tačku 4.	
7. Po potrebi sprovođenje postupka javne nabavke za izbor marketinške agencije	Uprava/Odeljenje nadležno za sprovođenje postupka javne nabavke	Po donošenju Odluke iz tačke 6	30-45 dana	
8. Priprema "Pakovanja" lokacije	Lice/a koje odredi Radna grupa	Paralelno sa tač.. 6. i 7.	Rok iz tačke 7.	
9. Objavljivanje javnog oglasa i početak marketinške kampanje	Radna grupa/neposredno zaduženo lice	Po isteku roka iz tačke 7.	Rok za podnošenje prijava na javni oglas 45 dana od dana objavljivanja	
10. Javno nadmetanje/otvaranje ponuda	Komisija koju imenuje Gradonačelnik/Skupština	U roku od 3 dana od isteka roka iz tačke 9.	Rok za dostavljanje Zapisnika i Izveštaja Gradonačelniku/Predsedniku Opštine 3 dana od dana održavanja javnog nadmetanja/otvaranja ponuda	

ANEKS 7

STUDIJA SLUČAJA: POJEDNOSTAVLJENJE USLOVA ZA KORIŠĆENJE ZEMLJIŠTA

(Aneks 7b – eksel tabela – se nalazi u folderu “Vodič na srpskom” na CD-u)

Studija slučaja

Pravila građenja za IZ _____ u opštini/gradu _____ u Srbiji:

Komentari i preporuke

Olga Kaganova

uz značajan doprinos Jelene Bojović, Dragane Marković,
Olge Popović, Danijela Ilić i Tatijane Pavlović-Krizanić

USAID / Urban Institute / Podsticaj ekonomskom razvoju opština (MEGA)
Jul 2010.

Uvod

Ova studija slučaja je namenjena urbanistima i svim drugim akterima koji imaju ulogu u upravljanju zemljištem u lokalnim samoupravama širom Srbije. Cilj studije je da kroz stvarne primere pokaže na koji način se urbanistički uslovi za korišćenje zemljišta mogu modifikovati i pojednostaviti, sa ciljem da se neizgrađeno opštinsko (odnosno gradsko) zemljište učini privlačnijim za privatne investitore, bez ugrožavanja javnog interesa. Studija slučaja može biti korisna i za lokalne samouprave u drugim balkanskim zemljama. Isto tako je mogu koristiti donatorske institucije kao ilustraciju modela korišćenja zemljišta u previše regulisanim uslovima, što je problem tipičan za većinu ekonomija u kojima se u prošlosti planiralo na centralnom nivou, među kojima su svakako i zemlje Balkana.

U ovoj studiji slučaja analiziran je tipičan slučaj pravila korišćenja zemljišta na način koji je definisan pravilima građenja u planu detaljne regulacije za neizgrađeno javno zemljište namenjeno za industrijsku upotrebu (Industrijska zona XX) u jednoj lokalnoj samoupravi u Srbiji. Industrijska zona ima oko 67 hektara, opremljena je infrastrukturom čija je izgradnja finansirana od strane centralnih vlasti. Troškovi infrastrukture su procenjeni na 7,2 evra po m² zemljišta. 2009. godine, lokalna samouprava je dala na javnu licitaciju 38 građevinskih parcela na period od 99 godina zakupa (ukupno oko 30 hektara zemljišta), sa početnom cenom od 7,2-7,5 evra po m², uz mogućnost značajnih subvencija za investitore koji se obavežu da će otvoriti određeni broj novih radnih mesta. Oko 5,3 hektara zemljišta je dato zakup, po subvencioniranim cenama od 0,86 - 1,00 evra po m². S obzirom da u je datoj lokalnoj samoupravi veoma visok procenat nezaposlenosti, lokalne vlasti su bile zainteresovane da više zemljišta u industrijskoj zoni XX stave u funkciju. Lokalna samouprava je voljna da preduzme određene mere kako bi zemljište u Industrijskoj zoni učinila još atraktivnijim za investitore, u cilju smanjivanja nezaposlenosti. Jedna od mera za povećanje atraktivnosti zemljišta je uvođenje više dozvoljenih namena korišćenja zemljišta i fleksibilnijih pravila građenja. Ova može da stimuliše i poveća potražnju za zemljištem (ukoliko je donešena na osnovu ekonomskih parametara). Pored toga, može da dovede do povećanja cene koju su kupci spremni da plate za zemljište.

Polazna osnova za ovu studiju slučaja je kratak pregled pravila građenja u Industrijskoj zoni XX, na način na koji su ova pravila definisana planom detaljne

regulacije i korišćena na licitaciji zemljišta 2009. godine. U studiji slučaja su date preporuke o načinu na koje se mogu izmeniti postojeća pravila građenja, u skladu sa namerom gradske uprave da stvori osnovu za bolji marketing zemljišta u Industrijskoj zoni XX. Kratak pregled pravila građenja iz plana detaljne regulacije i predložene izmene su date u prilogu studije slučaja (eksel fajl).

Analiza

1. Trenutna pravila su takva da uslovi koji se njima postavljaju umanjuju potencijalnu produktivnost zemljišta i njegovu atraktivnost za investitore, kao i cenu koju bi investitori bili spremni da plate. Istovremeno, poštovanjem uslova ne povećava se vrednost zemljišta, niti se štiti javni interes. Na primer, kao dozvoljene namene korišćenja zemljišta navedene su konkretne industrije i usluge (prehrambena industrija, proizvodnja pića i duvanska industrija, industrija tekstila i tekstilnih proizvoda, prerada kože, itd.), što podrazumeva da bi za investitore koji planiraju proizvodnju ili usluge koje nisu navedene kao dozvoljene, kupovina zemljišta u Industrijskoj zoni XX bila problematična ili potpuno nedozvoljena.

2. U savremenom post-industrijskom svetu, često je nemoguće praviti razliku između značenja pojma "industrija" (posebno u slučaju lakih industrija) od "manjih proizvodnih" ili "prerađivačkih" pogona ili "servisa i usluga". S obzirom na to, ne postoji očigledna potreba za razlikovanjem *pretežne* i *dopunske* namene korišćenja zemljišta.

3. Pravila propisuju procenat gustine izgradnje u odnosu na ukupnu bruto površinu koji je veoma nizak čak i za uslove u Srbiji²¹. Na taj način se podstiče beskorisno širenje i neefikasno korišćenje zemljišta u vreme kada je svetski trend da se zemljište intenzivnije koristi uz povećanje ekonomske gustine izgradnje.

4. Kvantitativni parametri dati u pravilima građenja su u suprotnosti jedni sa drugima, što znači ako sledite jedan parametar, nećete moći ispoštovati drugi. Ovo je ilustrovano kroz primer horizontalne regulacije, s jedne strane i stepena zauzetosti, s druge strane (bar kad je reč o malim i srednjim parcelama). Konkretno, ako se doslovno ispoštuje zahtev za minimalnim rastojanjem objekta od granica parcele, nije moguće ostvariti maksimalan stepen zauzetosti bez obzira što je on prilično nizak. Ovaj problem je prikazan na sledećoj tabeli.

Zona 1, Blok 1.1, Parcela1.1.3 (primer iz prakse)	
Površina i dimenzije parcele	1.763 m ² ; oko (30 m) x (58 m)
Horizontalna regulacija: minimalno rastojanje od granica parcele	Zadnje: 10 m; bočno: 5 m; prednje: 10 m (na osnovu postojećeg zahteva za izgradnju 'građevinska linija 20m od regulacione linije)
Maksimalna veličina objekta i dimenzije osnove, na osnovu horizontalne regulacije	(20 m) x (38 m); 760 m ²
Stepen zauzetosti na osnovu gore navedenog	= 760 / 1763 = 43%, što je značajno manje od 70% , koliko je propisano pravilima izgradnje

² Iako *Pravilnik o opštim uslovima o parcelizaciji i izgradnji nije obavezujući* dokument, koji je pogotovo zastareo u svetlu novog zakona, tako da urbanistički planeri mogu da ostupaju od preporuka iz Pravilnika, važno je napomenuti da se u Pavilniku za industrijske zone preporučuju veći maksimalni indeksi od onih koji su dati za Industrijsku zonu____: indeks izgrađenosti – 2,1 i stepen zauzetosti – 0,7.

Ovakav uticaj (da se poštovanjem pravila horizontalne regulacije umanjuje stepen zauzetosti koji se inače može ostvariti) se nastavlja sa povećanjem veličine parcele do 4.000 - 7.000 m². Na primer, za parcelu od 3.000 m² (50 m 60 m) u Zoni 3, stepen zauzetosti prema pravilima izgradnje je 0,7 što znači da veličina objekta može da bude 2.100 m². Međutim, ako se ispoštuju svi elementi horizontalne regulacije, ostaje samo 1.600 m² za izgradnju, što je mnogo manje od dozvoljenog stepena zauzetosti! Dalje, za parcele koje su manje veličine od parcele 1.1.3, ova pojava je još izraženija. Tako će za parcelu površine 600 m² (dozvoljena u Zoni 1, Blok 1.1), kada se zadovolje uslovi horizontalne regulacije, stepen zauzetosti biti samo 17% - gotovo 1 / 5 od maksimalno dozvoljenog stepena. Ako kupac takve parcele od 600 m² želi da iskoristi maksimalni indeks izgrađenosti (1,0) na ovih 17% parcele morao bi da izgradi 6 spratova, što ne samo da nije praktično već nije ni dozvoljeno zbog ograničenja spratnosti. Dakle, u ovom slučaju, horizontalna regulacija je u suprotnosti sa maksimalnim ograničenjima kako za indeks izgrađenosti, tako i za stepen zauzetosti.

Sve u svemu, neusaglašenost među parametrima ukazuje da su oni suvišni kada se posmatraju zajedno. Trenutna kombinacija parametara čini horizontalnu regulaciju najvećim ograničenjem za efikasno korišćenje zemljišta, bar kada je reč o malim i srednjim parcelama. Međutim, među kvantitativnim parametrima postoje i mnoga druga ograničenja koja se moraju na koherentan način revidirati, kako bi ograničenja bila dovoljna, ali ne preterana.

5. Poštovanjem pravila stvaraju se veštačka ograničenja za dozvoljenu gustinu gradnje (konkretno, za indeks izgrađenosti i stepen zauzetosti) i stimuliše izgradnja manje gustine za veće parcele. Time se stvaraju neloyalni i neravnomerni uslovi za vlasnike parcela različitih veličina, kao što se vidi iz primera u sledećoj tabeli. Primer pokazuje da kupac parcele 2 dobija samo 3% u veličini parcele u odnosu na kupca parcele 1, ali zbog toga što su indeks izgrađenosti i stepen zauzetosti za parcele koje su veće od 3.000 m² niži nego za parcele koje su manje od 3.000 m², ovaj kupac je "kažnjen" tako što će mu biti dozvoljeno da izgradi za oko 8% površine manje i moći da iskoristi oko 14% manje površine za izgradnju na svojoj parceli. Šta je razlog za stvaranje ovako nejednakih uslova?

Zona 2, Hipotetički primer dve građevinske parcele			
	Dimenzija, m ²	Indeks izgrađenosti, max, m ²	Stepen zauzetosti, max, m ²
Parcela 1	2950	2655	1770
Parcela 2	3050	2440	1525
Razlika, %	3%	-8%	-14%

6. Neki od kvantitativnih parametara se čine suvišnim jer nisu u funkciji bilo kakvog javnog interesa. Kao ilustraciju navešćemo sledeće: kakvu korist građani grada/opštine YY mogu da imaju od definisanja spratnosti u zoni grinfield razvoja? Kakvu štetu može da ima javni interes ako se eliminiše uslov da glavna zgrada može imati samo Pr +1 (potkrovlje) i dozvoli investitoru da izgradi Pr +2, ili bilo koji broj spratova u skladu sa maksimalnim ograničenjem indeksa izgrađenosti i stepena zauzetosti?

Preporuke

Usvajanje ovih preporuka je stvar dobre volje Opštine/Grada YY, s obzirom da one nisu u suprotnosti ni sa jednim zakonom ili odlukom centralnih vlasti. Revizija pravila građenja u Industrijskoj zoni XX u skladu sa ovim preporukama će doprineti stvaranju uslova za bolje promovisanje ove lokacije potencijalnim kupcima, bez ugrožavanja bilo kog javnog interesa.

Prva preporuka može da počne od preispitivanja potrebe regulisanja svrhe korišćenja zemljišta. Za početak, bilo bi korisno proširiti viziju i namenu ove zone preimenovanjem naziva od "*industrijske zone*" u "*zonu zapošljavanja*". Drugo, urbanisti mogu da razmisle o tome šta je zaista važno regulisati u svrhu predstavljanja i zaštite javnog interesa, a što je u okviru infrastrukturnih kapaciteta ove lokacije. Sve ostalo treba ostaviti investitorima i njihovim arhitektama. Na primer, umesto definisanja određenih parametara za horizontalnu regulaciju, pravilima izgradnje se mogu formulisati ciljevi, to jest ono što se želi postići: ako udaljenost građevinske od regulacione linije od 20 m ima za cilj da obezbedi uređenu površinu ili prostor za parkiranje kojim se odvaja objekat od puta, to se mora jasno naznačiti (ovaj uslov se može postići i sa manjom udaljenošću od 20 m), pri čemu investitorima i njihovim arhitektama treba ostaviti da oduče koliko će im prostora na parceli biti dovoljno za utovar i istovar i druga tehnička pitanja, umesto postavljanja jedinstvenog uslova za rastojanje objekta od granica parcele, pravilima horizontalne regulacije. Ista logika važi i za parametare gustine izgradnje, kao što je stepen zauzetosti i indeks izgrađenosti. Oni treba da omoguće najveću prihvatljivu gustinu izgrađenosti koju može da podrži infrastruktura u Industrijskoj zoni (putevi, kanalizacija, struja i voda).

Takođe je važno prilikom revizije pravila izgradnje eleminisati neusaglašenost među parametrima, kao što je prikazano u prethodnoj analizi. Drugim rečima, ako je neki parametar dozvoljen pravilima izgradnje, onda treba omogućiti da on zaista bude ostvariv bez mogućnosti da ostali parametri imaju negativan uticaj na njega.

U sledećoj tabeli su prikazane naše konkretne preporuke.

Pravilo ili parametar	Preporuke za izmenu postojećih formulacija
Namene korišćenja	<p>1. Eliminirati podjelu između pretežne i dopunske namene. Umesto toga treba objediniti ove dve namene kao industrijski/proizvodni i prerađivački pogoni svih veličina, skladišta, usluge i servisi/ i poslovno/komercijalni objekti.</p> <p>2. Eliminirati navođenje konkretnih industrijskih/uslužnih delatnosti i umesto toga reći sve vrste delatnosti su dozvoljene, osim onih za koje su potrebne posebne ekološke mere/dozvole</p>
Pravila parcelacije	Nema izmena
Uslovi izgradnje	
a. Maksimalan indeks izgrađenosti	Eliminirati razlike na osnovu veličine parcele i umesto toga uvesti jedno ograničenje za celu zonu, u opsegu 1.5 – 2.1
b. Maksimalan steepen zauzetosti	Eliminirati razlike na osnovu veličine parcele i umesto toga uvesti jedno ograničenje za celu zonu, od 0.8
c. Spratnost:	Potpuno eliminirati
d. Maksimalna visina objekta	Potpuno eliminirati
e. Tip zgrade	Nema izmena
f. Horizontalna regulacija	<p>1. Značajno smanjiti minimalno rastojanje od granica parcele, pogotovo za male i srednje parcele (do 7.000 m²);</p> <p>2. Sasvim eliminirati minimalno rastojanje od susednih objekata. <i>Obrazloženje:</i> Investitor može da izgradi jednu umesto dve zgrade; ovo rešenje može da bude skuplje, ali je moguće; zbog toga se dva objekta mogu smatrati jednim sa rastojanjem između dva dela objekta. U tom slučaju, za propisivanje veličine tog rastojanja nema nikakvog logičnog razloga.</p>
Ostali uslovi	Nema izmena
Parkiranje	Nema izmena
Uređenje površina	
Obavezno formiranje zelenih površina	Smanjiti minimum na 10% površine parcele, naročito za male i srednje parcele. <i>Obrazloženje:</i> Šepak je zona zapošljavanja i ekonomska gustina gradnje treba da bude odlučujući faktor. Niko ne sprečava vlasnike ili korisnike zemljišta da izdvoje veći deo od propisanog minimuma za zelene površine, ukoliko oni to žele.
	Zadržati uslov po kome se zastrte površine sa perforiranim blokovima računaju u zelene površine sa 50% svoje površine

ANEKS 8 STUDIJA SLUČAJA: SARADNJA NIŠA I KOMPANIJE COLLIERS INTERNATIONAL – PREPORUKE COLLIERSA

Pripremili Maja Šahbaz and Goran Mraović²²

Uvod

Colliers International je globalno partnerstvo koje ima 294 kancelarije u 61 zemlji, sa strategijom detaljnog i specifičnog rada na lokalnu u kontekstu globalnog pristupa. Baza deoničara je podeljena na svetske regije, s najvećom koncentracijom u Severnoj Americi. Sledi nekoliko najvažnijih detalja o kompaniji Colliers International:

- 18 godina prisustva u jugoistočnoj Evropi;
- U centralnoj, istočnoj i jugoistočnoj Evropi Colliers ima kancelarije u Albaniji, Bugarskoj, Crnoj Gori, Češkoj, Grčkoj, Hrvatskoj, Mađarskoj, Poljskoj, Rumuniji, Rusiji, Slovačkoj, Srbiji i Ukrajini;
- Kancelarije postoje u većini značajnih evropskih gradova;
- 12.749 zaposlenih širom sveta;
- 44.405 ugovora o prodaji i zakupu, ukupne vrednosti 48,1 milijarde dolara;
- 1,1 milijarda kvadratnih metara pod upravom.

Colliers posluje u Srbiji od samog početka razvoja savremenog tržišta nekretninama 2001. godine.

Marketing u Nišu

Na osnovu svog neizmernog iskustva u radu sa svim složenim pitanjima vezanim za nekretnine, uvereni smo da naša kompanija može ponuditi pristup koji je naročito prilagođen potrebama vezanim za nekretnine klijenta koji spada u kategoriju organa vlasti – Grada Niša.

Tokom perioda marketinga (od jeseni 2009. do proleća 2010. godine), Srbija se ostalim državama regiona jugoistočne Evrope približava korakom donekle usporenim činjenicom da je stepen direktnih stranih investicija niži od onog zabeleženog prethodnih godina. U novonastalim okolnostima, investitori su oprezniji u pogledu kapitalnih ulaganja u nekretnine, što za posledicu ima nižu tražnju za zemljištem i ostalim nekretninama. Poređenja radi, iznos direktnih stranih investicija u 2009. bio je skoro 20% niži od onog u 2008, a kompanija Colliers je uočila ogroman, ako ne i potpuni pad interesovanja za kupovinu zemljišta. Samo su najkvalitetnije jedinice imovine, one koje poseduju pravu kombinaciju odlika i cene mogle da privuku potencijalne kupce, pa je čak i to zahtevalo marketinške aktivnosti koje su bile većeg intenziteta u odnosu na period pre krize.

Ovo je bila osnovna strategija kompanije Colliers u procesu pružanja konsultantskih i marketinških usluga gradu Nišu, i to na sledeći način:

²² Maja Šahbaz je generalni menadžer kompanije Colliers International Serbia, a Goran Mraović je menadžer kancelarije Colliersa u Nišu.

Elektronski mediji – Naglašavamo ovaj pristup pošto savremeno poslovanje zahteva spremne i dostupne informacije kojima se može jednostavno i blagovremeno raspolagati.

- **Prezentacija** – Kompanija Colliers je osmislila profesionalne prezentacije za svaku od parcela, koja je sadržala informacije o Nišu i okruženju, investicionim mogućnostima, pojedinostima i licitaciji, kao i podatke za kontakt.
- **Vebsajt** – Linkovi koji su usmeravali na prezentaciju Niša bili su postavljeni na globalnim i regionalnim stranicama kompanije Colliers, kao i na stranici ogranka Colliers Srbija.
- **HTML "teaser" elektronska pošta** – Na osnovu pažljivo oformljene baze podataka o potencijalnim investitorima i ostalim klijentima koji bi mogli biti zainteresovani za ovaj tip nekretnine, kompanija Colliers je poslala više od 880 pisama elektronskom poštom koja su sadržala obaveštenje o najavljenoj aukciji i link ka detaljnim informacijama. Na osnovu najsavremenije tehnologije, kompanija Colliers je bila u mogućnosti da isprati da li je pismo otvoreno i da li je link iskorišćen, tako da su upiti mogli da budu ispraćeni detaljnije.
- **Colliers mreža** – Linkovi ka prezentacijama i opštim informacijama poslani su svim kancelarijama kompanije Colliers u regionu i svetu.

Materijali – Ovaj pristup je važan za direktan kontakt s klijentima i potencijalnim investitorima. Postojanje konkretnih podataka dosta znači na sajmovima nekretnina i ostalim manifestacijama gde je važno biti u stanju u vrlo kratkom roku organizovati prezentaciju investicionih mogućnosti.

- **Brošure** – Kompanija Colliers je dizajnirala presavijenu brošuru u kojoj su bile informacije sadržane u prezentacijama. Brošura je bila izložena u svim kancelarijama kompanije Colliers u Srbiji i poklanjana je klijentima. Identičan materijal je korišćen i na sajmovima nekretnina u Srbiji i Evropi.

Kontakti s medijima – Ovi kontakti predstavljaju sjajnu priliku da se sprovedi marketing nekretnine kako direktno (oglašavanjem), tako i indirektno (pominjanjem tokom razgovora i drugih medijskih nastupa).

- **Oglasi u novinama** – U cilju privlačenja potencijalnih investitora, kompanija Colliers je osmislila oglas koji je sadržao sve detaljne tehničke podatke o parcelama i licitaciji, u skladu sa zakonima važećim u Srbiji.
- **Intervjui** – Koristeći prednosti svog prisustva u medijima i prilike da se pomenu svi pozitivni koraci gradske vlasti, kompanija Colliers je naglasila iskustvo svoje saradnje s Gradom Nišom kao jedan od primera transparentnog i proaktivnog poslovanja i privlačenja investitora.

Kontakti s investitorima:

- Pored gorepomenutih aktivnosti, kompanija Colliers je koristila **prisustvo na svim značajnijim događajima posvećenim pitanjima nekretnina** u regionu i svetu kako bi predstavila mogućnosti koje Grad Niš nudi i naročito naglasila pogodnosti i odlike svake od parcela. Naročito uspešne prezentacije održane su tokom sajмова Expo Real u Minhenu, Real Vienna u Beču i lokalnih sajмова nekretnina u Nišu i Novom Sadu.
- **Direktni kontakti** (telefonski pozivi, elektronska pošta, sastanci s klijentima)

Pomoću detaljno osmišljene strategije, i u neprekidnom kontaktu s gradskim vlastima, kompanija Colliers je bila u poziciji da na osnovu ostvarene sveobuhvatne komunikacije potpuno prilagodi svoje usluge i odgovori kako na predloge Grada, tako i na zahteve klijenata. Zahvaljujući tom partnerstvu između međunarodno priznate kompanije za nekretnine i proaktivne i ka budućnosti orijentisane gradske vlasti, postupak licitacije je okončan uz nedvosmislen uspeh.

Naučene lekcije

Blagovremeno informisanje o svim promenama i opcijama – Veoma je važno da kompanija Colliers, kao predstavnik, blagovremeno bude upoznata sa svim alternativnim namenama predmetne nepokretnosti. Osim toga, važno je da lokalna samouprava koja angažuje konsultanta raspolaže svim podacima i može da ih predstavi po zahtevu kompanije.

Dostupnost podataka / prethodna analiza – Sav pripremni rad koji se tiče rešavanja eventualnih problema vezanih za pravni ili imovinski status ponuđenih nekretnina mora biti obavljen pre otpočinjanja postupka licitacije. Taj proces mora biti transparentan i razumljiv svim zainteresovanim stranama.

Kontakt – Lokalna samouprava bi morala da imenuje jednu osobu koja će održavati stalnu vezu između kompanije Colliers i lokalne vlasti. Time Colliers dolazi u položaj da sve podatke dobija iz jednog izvora. Istovremeno, imenovana osoba mora imati pristup svim važnim podacima, te mora biti u mogućnosti da od ovlašćenih dobije odobrenje, ukoliko se ustanovi da u procesu licitacije ili organizaciji mora doći do nekih promena.

Savetodavna uloga – Mišljenja smo da konsultantu (konsultantskoj kući) mora biti ostavljena sloboda da nekretninu predstavlja i pristupa klijentima u skladu sa svojim iskustvima i u okviru zakonskog okvira. Konsultanta bi trebalo podstaći i ostaviti mu mogućnost da daje predloge koji se tiču valjanog marketinga lokacija koji neće biti bezrazložno odbijeni. Smatramo neophodnim da naglasimo ovaj stav, pošto je jedna od osnovnih prednosti kojima Colliers može doprineti procesu upravo neizmerno iskustvo u različitim aspektima marketinga nekretnina.

Rokovi – S obzirom na to da zakon ne utvrđuje rokove za licitaciju, smatramo da bi ih trebalo utvrditi na način koji konsultantskoj kući omogućava da na valjan način strukturira i sprovede marketinške i konsultantske aktivnosti. Naše iskustvo govori da licitacije ne treba održavati u roku kraćem od 90 dana od dana objavljivanja prvog oglasa i/ili uspostavljanja prvog kontakta s medijima/klijentima u vezi sa nepokretnošću. Jasno, rokove treba utvrđivati nezavisno, od slučaja do slučaja, ali bi mišljenje stručnjaka moralo prevagnuti kada se o tom pitanju raspravlja s predstavnicima lokalne samouprave.

ANEKS 9. Informativni tekst o profesiji procenitelja nekretnina

Pripremila Danijela Ilić²³

UVOD

Nacionalno udruženje procenitelja Srbije NUPS je registrovano u novembru 2006, a osnovano je na inicijativu grupe aktivnih profesionalnih procenitelja.

Udruženje je osnovano sa ciljem da:

- doprinese razvoju i unapređenju profesije, kreirajući na taj način potencijal srpskih procenitelja,
- u celoj Srbiji obezbedi primenu metodologija, principa i dijagnostikovanja kod procena, onako kako će to biti navedeno u standardima NUPS-a,
- da promovise primenu NUPS standarda širom Srbije,
- da razvija odnose sa sličnim profesionalnim organizacijama koje su aktivne u istoj oblasti, i da stimuliše razmenu informacija među njihovim članstvom,
- da uspostavi i razvija odnose sa vladinim i nevladinim institucijama i organizacijama, kako nacionalnim tako i internacionalnim, a sve u cilju promovisanja profesije procenitelja,
- da oformi program za edukaciju procenitelja,
- da uspostavi etičke principe u skladu sa odgovornošću i dignitetom profesije procenitelja,
- da prati rad svog članstva koji mora da bude u skladu sa postavljenim standardima i etičkim principima.

Danas se u Srbiji dnevno uradi oko 700 procena za raznorazne svrhe. Većina procena (oko 80%) su izveštaji o procenama nekretnina, a ostalo su procene kapitala i opreme. Procene se rade u različite svrhe, od kojih se najveći broj uradi za potrebe hipotekarnih kredita. Dakle, možemo reći da su banke danas u Srbiji najveći korisnici procena. Ostale procene se rade za potrebe finansijskog izveštavanja, kupovine i prodaje, sudskih sporova, stečaja itd.

Rade se studije ekonomske opravdanosti i izvodljivosti investicionih projekata, gde procena zemljišta, procena ulaganja i procena završenog objekta čine sastavni deo studije.

KO VRŠI PROCENE

Danas u Srbiji, profesija procenitelja ne postoji. Procene vrše sudski veštaci (na osnovu Zakona o uslovima poslova veštačenja *Sl. glasnik* 16/87), a Ministarstvo pravde donosi rešenje o imenovanju sudskih veštaka. Tako, po osnovu ovog rešenja, sudski veštaci za oblast građevinarstva vrše procene nekretnina, a sudski veštaci za oblast mašinstva vrše procenu opreme. Za poslove procene kapitala ne postoje licence, niti za pojedince niti za firme.

U ranijem periodu, licence za vršenje procene kapitala je izdavalo Ministarstvo za ekonomsku i vlasničku transformaciju Republike Srbije, a prema Zakonu o svojinskoj

²³ Danijela Ilić, MRICS, CRE, je direktor organizacije "Poslovni Centar Procenitelj Imovine" (Business Center of Property Appraisers), Beograd, Srbija

transformaciji. Ministarstvo više ne postoji, zakon stavljen van snage, a licence koje su se izdavale više ne važe, što je i zvaničan stav Ministarstva finansija.

Usvajanjem Zakona o privatizaciji (38/2001; 18/2003; 45/2005) procena kapitala se vrši prema Uredbi o metodologiji za procenu vrednosti kapitala i imovine, tako da svaka firma koja je vršila procenu u skladu sa zakonom i ovom uredbom je priznata.

U zadnjih 10 godina se nisu izdavale licence za procenitelje kapitala.

ZASTO SU POTREBNI STANDARDI?

Da pođemo od jednostavnog koncepta, svima dobro poznatog, a to je **tržišna vrednost**.

Nekretnina se najčešće vrednuje na osnovu tržišne vrednosti. Internacionalni standardi procene (IVSC) su usvojili tržišnu vrednost kao bazu za vrednovanje nekretnina. Svako će verovatno reći da razume concept tržišne vrednosti: to je cena koju nekretnina može da postigne na otvorenom tržištu.

Jedini način da proverite koliko bi nekretnina postigla na otvorenom tržištu je da je plasirate na tržište i da prihvatite najbolju ozbiljnu ponudu. Procenitelj nema mogućnost da na ovaj način proveri tržišnu vrednost nekretnine. Procenitelj će koristiti sve dostupne dokaze i pokazatelje da bi stekao realno mišljenje o tome za koliko bi nekretnina bila prodana na tržištu. Naravno, pri tome se moraju usvojiti određene pretpostavke.

Upravo tu laik počinje da gubi gubi rezon. Čak i ljudi koji su obrazovani i upućeni u finansijske i investicione oblasti, kao što su na primer bankari i računovođe, često ne uspeju da prihvate i primene pretpostavke koje se usvajaju kod procena, i tako dolazi do neshvatanja šta procenjena vrednost izvedena na određenim pretpostavkama znači.

- Nekretnine su primarni oblik kolaterala kod kreditiranja. Ako poredimo solventnost banaka u celom svetu, da li možemo biti sigurni da sve banke procenjuju svoj kolateral na istoj bazi (tržišna vrednost).
- Investiranje u nekretnine je internacionalni biznis. Investicioni fondovi diversifikuju svoj portfolio tako što investiraju u nepokretnosti van svojih nacionalnih granica. Provera performanse takvih investicija, posebno nekretnina, je moguća jedino ako se sve procene rade na konzistentnoj osnovi, bez obzira gde se nalaze.

Prospekti koje kompanije publikuju pre izlasaka na berzu i nuđenja investitorima, sadrže finansijske izveštaje sa vrednostima nekretnina. Da li su vrednosti nekretnina procenjene na univerzalnim i konzistentnim pricipima?

U svim navedenim primerima **postoji jasna potreba za standardima kod procena**, koji će biti prihvaćeni i shvaćeni u internacionalnim okvirima. Ideja je jednostavna, ali primena je nešto drugo.

BAZA PODATAKA

NUPS kroz osnovnu obuku zainteresovanih lica koji se na neki način bave nekretninama, vrši implementaciju internacionalnih standarda za procene nekretnina.

Internationalni standardi definišu proceniteljima metodologiju koju treba koristiti kod određenih vrsta nekretnina.

Generalno se internacionalno prihvata da postoje tri glavna pristupa za određivanje tržišne vrednosti:

- Troškovna metoda (Cost approach)
- Metoda direktnog poređenja (Sales comparison approach)
- Prihodovna metoda (Income capitalization approach)

Ili kombinacija ovih metoda.

Za primenu prihodovne i metode direktnog poređenja potrebna je transparentna baza podataka o kupoprodajnim transakcijama.

Danas, je baza podataka o kupoprodajnim transakcijama koju ima uprava javnih prihoda, nedostupna većini kompanija ili asocijacija koje su na neki način povezane sa procenama nekretnina.

Uporedo sa uspostavljanjem profesije procenitelja, standarda za procene, NUPS će inicirati formiranje baze podataka o kupoprodajnim transakcijama, koja će se koristiti kao osnovni izvor podataka u postupku određivanja tržišne vrednosti nekretnina.

ČLANOVI NUPS-a – edukovani procenitelji

U cilju uspostavljanja profesije procenitelja, NUPS organizuje kurseve u saradnji sa Appraisal Institutom iz Chicaga. NUPS će certifikovati članove koji polože ispit nakon kursa, što će biti jedan od kriterijuma za članstvo u NUPS-u.

Monitoring rada procenitelja uz primenu najviših etičkih principa će biti obavezan, kao i kontinuirana edukacija i učešće na seminarima i godišnje prezentovanje rada svakog procenitelja. Takođe, osiguranje procenitelja na propuste u radu će biti obavezno.

NUPS ima za cilj da na ovaj način omogući stvaranje potencijala procenitelja čiji rad može biti pouzdan za domaćće i internacionalne korisnike usluga procena.

Zvanična prezentacija NUPS-a se može videti na sajtu, koji je trenutno u rekonstrukciji: <http://www.procenitelji.org.rs/test/> a nakon rekonstrukcije: <http://www.procenitelji.org.rs>

**REPUBLIKA SRBIJA
GRAD NIŠ
GRADONAČELNIK**

KONKURSNA DOKUMENTACIJA

**ZA PRIKUPLJANJE PONUDA U POSTUPKU
JAVNE NABAVKE MALE VREDNOSTI PRUŽANJA USLUGA MARKETINŠKIH I
SAVETODAVNIH USLUGA GRADU NIŠU U POSTUPKU AUKCIJSKE PRODAJE
INVESTICIONE LOKACIJE DONJE MEĐUROVO
(JN br. 404-1Ru/45-2009-11)**

Niš, jul 2009. godine

SADRŽAJ KONKURSNE DOKUMENTACIJE

1. Poziv za podnošenje ponuda
2. Uputstvo ponuđačima za pripremu i dostavljanje ponude
3. Obrazac ponude)
4. Obrazac za ocenu ispunjenosti uslova za učešće sa uputstvom.....
5. Identifikacioni obrazac sa opštim podacima o ponuđaču.....
6. Obrazac punomoćja za lice koje zastupa ponuđača.....
7. Model ugovora
8. Tehničke specifikacije predmeta javne nabavke
9. Referentna lista iz predmeta javne nabavke.....
10. Lista ključnog osoblja.....
11. Obrazac radne biografije.....
12. Izjava o raspoloživosti ključnih stručnjaka.....
13. Izjava da ponuđač ne nastupa sa podizvođačima.....
14. Izjava o učešću podizvođača.....
15. Identifikacioni obrazac sa podacima o podizvođaču.....
16. Struktura cene sa uputstvom.....
17. Tabela za tehničku ocenu ponuda.....

Ukupan broj strana konkursne dokumentacije: 30

REPUBLIKA SRBIJA
GRAD NIŠ
GRADONAČELNIK

Broj: _____

J.N. 404-1Ru/45-2009-11

Datum: ____ . ____ .2009. godine

1. POZIV ZA PODNOŠENJE PONUDE

upućen dana ____ . ____ . 2009.god.

GRAD NIŠ – GRADONAČELNIK Vas poziva, da ukoliko ste zainteresovani dostavite svoju ponudu za javnu nabavku male vrednosti br. **404-1Ru/45-2009-11** – pružanje marketinških i savetodavnih usluga u postupku ustupanja građevinskog zemljišta kojim raspolaže Grad Niš zainteresovanim investitorima, u skladu sa opisom radnog zadatka sadržanom u tehničkim specifikacijama u nastavku konkursne dokumentacije.

Ponuda se priprema i podnosi u skladu sa konkursnom dokumentacijom.

Konkursnu dokumentaciju može preuzeti lice koje poseduje ovlašćenje zainteresovanog ponuđača, u prostorijama Uprave za finansije, izvorne prihode lokalne samouprave i javne nabavke - Odsek za javne nabavke, svakog radnog dana od **9,00** do **15,00** sati, u periodu od **15.07.2009.** godine. do **30.07. 2009.** godine.

Zainteresovani ponuđači su obavezni da svoje ponude dostave lično ili putem pošte najkasnije do **30.07. 2009.** godine. Blagovremenim će se smatrati sve ponude koje stignu na adresu Uprave za finansije, izvorne prihode lokalne samouprave i javne nabavke - Odsek za javne nabavke, kancelarija br.19, u ulici Nikole Pašića br.24, najkasnije do 12.00 časova poslednjeg dana navedenog roka, uključujući i ponude poslate poštom.

Javno otvaranje ponuda obaviće se u objektu grada Niša, u ul. Nikole Pašića br. 24. O danu i času javnog otvaranja ponuda bićete obavesteni blagovremeno. Otvaranju ponuda mogu da prisustvuju predstavnici ponuđača sa ovlašćenjem datom na obrascu koji je sastavni deo konkursne dokumentacije. Ovlašćenje se predaje Komisiji neposredno pre javnog otvaranja ponuda.

Odluku o dodeli ugovora naručilac će doneti u orijentacionom roku od 15 dana od dana javnog otvaranja ponuda.

Kontakt telefon 018/504-447 i faks 018/504-440; Osoba za kontakt Dejan Blagojević.

GRADONAČELNIK

UPUTSTVO PONUĐAČIMA ZA PRIPREMU I DOSTAVLJANJE PONUDE

A. OPŠTI USLOVI

1. Predmet i rok izvršenja javne nabavke

Predmet javne nabavke je pružanje marketinških i savetodavnih usluga Gradu Nišu u postupku aukcijske prodaje investicione lokacije Donje Međurovo.

Rok za pružanje usluga koje su predmet nabavke je do 45 dana po zaključenju ugovora.

2. Obavezni uslovi za učestvovanje

Ponuđač zainteresovan za učešće u postupku javne nabavke dužan je da ispuní obavezne uslove propisane čl. 44. Zakona o javnim nabavkama (»Sl. glasnik RS« 116/08) i to:

- da je registrovan kod Agencije za privredne registre;
- da je osnovan za pružanje usluga koje su predmet javne nabavke;
- da mu u prethodne 2 godine nije izrečena pravosnažna sudska ili upravna mera zabrane obavljanja delatnosti koja je predmet javne nabavke;
- da je izmirio sve dospеле obaveze za poreze i doprinose;
- da raspoláže neophodnim finansijskim i poslovnim kapacitetom i
- da raspoláže dovoljnim tehničkim i kadrovskim kapacitetom za ispunjenje predmeta javne nabavke.

3. Kvalifikacioni uslovi

Kvalifikacija za ispunjenje predmeta javne nabavke priznaće se ponuđaču ako dostavi valjane dokaze da ispunjava najmanje sledeće zahteve:

- da za poslovnu 2008.g. nema iskazan poslovni gubitak iz tekućeg poslovanja;
- da nema više od 5 dana nelikvidnosti u periodu 01.01. - 30.06.2009.g.

4. Popunjavanje obrazaca ponude

Ponuda se popunjava i podnosi na originalnim obrascima iz konkursne dokumentacije. Ponuda mora biti jasna, čitko otkucana ili napisana neizbrisivim mastilom i overena pečatom i potpisom ovlašćenog lica.

5. Instrumenti finansijskog obezbeđenja

Za obezbeđenje učešća u postupku javne nabavke ponuđač je obavezan da uz ponudu dostavi:

- bankarsku garanciju ili solo menicu sa meničnim ovlašćenjem na iznos od 100.000,00 din, sa rokom važenja 60 dana od dana javnog otvaranja ponuda;

Za obezbeđenje ispunjenja ugovornih obaveza u slučaju prihvatanja ponude, izabrani ponuđač je obavezan da pri zaključenju ugovora dostavi sledeće instrumente finansijskog obezbeđenja:

- bankarsku garanciju za povraćaj avansa (ukoliko zahteva avansno plaćanje);
- bankarsku garanciju ili solo menicu sa meničnim ovlašćenjem, za dobro i blagovremeno izvršenje posla, u vrednosti 10% ugovorene vrednosti, sa rokom važenja 30 dana dužim od ugovorenog roka izvršenja usluge.

Instrumenti finansijskog obezbeđenja moraju biti bezuslovni, neopozivi, bez prigovora i plativi na prvi poziv.

6. Nastup sa podizvođačem i zajednička ponuda

Ponudač je obavezan da popuni obrasce date u konkursnoj dokumentaciji da li nastupa samostalno, odnosno sa podizvođačima ili kao grupa ponuđača.

Ukoliko ponudač nastupa sa podizvođačem(ima), dužan je da precizno navede predmetno i vrednosno učešće svakog podizvođača u ispunjenju predmeta javne nabavke. Ponudač je obavezan da za podizvođače dostavi sve dokaze o ispunjenju obaveznih uslova za učešće u postupku, za deo predmeta nabavke koji izvršava podizvođač, u istom obliku i na isti način kako je konkursnom dokumentacijom predviđeno za glavnog ponuđača. Za izvršenje obaveza podizvođača, glavni izvođač u celini odgovara naručiocu. Lista podizvođača ne može da se menja i biće navedena u ugovoru o pružanju usluga.

Ukoliko grupa ponuđača podnosi zajedničku ponudu, svi učesnici u zajedničkoj ponudi su obavezni da podnesu dokumenta kojima se dokazuje ispunjenost obaveznih uslova za učešće, na način utvrđen za samostalan nastup ponuđača. Posle ocene ponude, a pre zaključenja ugovora, grupa ponuđača koji podnose zajedničku ponudu, biće u obavezi da podnese pravni akt kojim se obavezuje na zajedničko izvršenje ugovora o pružanju usluga.

7. Dopunska objašnjenja

Ponudač može zahtevati pojašnjenje bilo kog dela konkursne dokumentacije, pismenim zahtevom, najkasnije 3 (tri) dana pre isteka roka za dostavu ponude. Naručilac će u pismenom obliku odgovoriti na sve zahteve, a sa sadržinom odgovora upoznaće sve potencijalne ponuđače koji su preuzeli konkursnu dokumentaciju.

Pribavljanje dodatnih informacija telefonskim putem nije dozvoljeno.

8. Jezik ponude

Ponuda i ostala dokumentacija koja se dostavlja u prilogu ponude mora biti na srpskom jeziku.

9. Cena i valuta ponude

Ukupna cena, upisuje se na originalnom obrascu ponude datom u konkursnoj dokumentaciji. Plaćanje će se vršiti uplatom na tekući račun izabranog ponuđača. Cena data u ponudi iskazuje se u dinarima bez uračunatog poreza na dodatu vrednost sa posebno iskazanim PDV-om i ukupnom cenom sa uračunatim PDV-om.

Ponuđena cena treba da obuhvati sve direktne i indirektne troškove ponuđača za ponuđene usluge, kao i troškove za produkciju instrumenata promocije i troškova medijskog oglašavanja.

Ponuđena cena mora da bude izražena u dinarima (RSD) i ne može da se menja ni po kom osnovu.

Ukoliko je ponudom iskazana neuobičajeno niska cena, postupiće se u skladu sa čl. 57. Zakona o javnim nabavkama.

10. Varijantne ponude

Ponude sa varijantama za ovu javnu nabavku nisu prihvatljive.

11. Način i uslovi plaćanja

Plaćanje je dinarsko na poslovni račun izabranog ponuđača.

Plaćanje ugovorenog iznosa izvršiće se na sledeći način: a) avans u iznosu od 25% ugovorene vrednosti deo biće isplaćen u roku od 7 (sedam) dana po zaključenju ugovora; a ostatak će biti isplaćen u roku od 15 dana od dana završetka prve aukcije.

12. Poverljivost podataka

Podaci koje ponuđač opravdano označi kao poverljive, biće korišćeni samo u postupku javne nabavke i biće dostupni samo licima uključenim u postupak prijema, otvaranja i ocene ponude.

Poverljivim će biti tretirana dokumenta koja u gornjem desnom uglu nose oznaku »poverljivo« i potpis ovlašćenog lica. Ako se poverljivim smatra samo pojedini podatak, on mora biti podvučen crvenom linijom, a pored tog reda na desnoj margini ispisana oznaka poverljivosti.

Naručilac ne odgovara za poverljivost podataka koji nisu označeni na navedeni način.

13. Opcija ponude

Ponuda mora imati rok važenja najmanje 60 dana od dana javnog otvaranja.

U slučaju da ponuđač navede kraći rok važenja, ponuda će biti odbijena.

14. Odbijanje ponude i obustava postupka

Komisija za javnu nabavku uzeće u razmatranje samo blagovremene ponude. Ponuda će se smatrati blagovremenom ako je naručiocu dostavljena najkasnije **15-og (petnaestog)** dana od dana upućivanja neposrednog poziva do 12.00 časova, lično ili preporučenom poštom. Ponude koje nisu dostavljene naručiocu do navedenog krajnjeg roka dostavljanja smatraće se neblagovremenim i Komisija će ih po okončanju postupka javnog otvaranja ponuda neotvorene vratiti ponuđačima sa naznakom da su podnete neblagovremeno.

Naručilac će kao neispravne, odbiti ponude koje su blagovremeno predate a za koje je posle otvaranja ponuda na osnovu pregleda i ocene utvrđeno da ne ispunjavaju sve uslove iz Zakona o javnim nabavkama i konkursne dokumentacije.

Naručilac će kao neodgovarajuće odbiti ponude koje su blagovremeno predate a za koje se za vreme i posle javnog otvaranja ponuda na osnovu pregleda i ocene utvrdi da ne ispunjavaju potpuno sve tehničke specifikacije.

Naručilac može odbiti, kao neprihvatljive, ponude koje su blagovremeno predate a za koje je posle otvaranja ponuda a na osnovu pregleda i ocene utvrđeno da u nekom delu ograničavaju ili uslovljavaju prava naručioca ili obaveze ponuđača, odnosno da premašuju iznos procenjene vrednosti predmetne javne nabavke.

Samo blagovremeno podneta i propisno zapečaćena ponuda biće javno otvorena i uzeta u razmatranje. Neblagovremeno uručena, ponuda koja nije propisno zapečaćena ili čija tajnost bude povređena pre javnog otvaranja biće vraćena ponuđaču neotvorena sa naznakom da je odbačena.

Naručilac će obustaviti postupak javne nabavke ukoliko nisu ispunjeni uslovi za izbor najpovoljnije ponude, a zadržava pravo da odustane od zaključenja ugovora u bilo kojoj fazi postupka iz objektivnih i dokazivih razloga, koji se nisu mogli predvideti u momentu dostavljanja poziva za podnošenje ponude.

B. DOSTAVLJANJE I OTVARANJE PONUDA

1. Sadržaj i predaja ponude

Ponuda treba da bude sastavljena iz dva kompleta:

1. Dokumentacije za kvalifikaciju ponuđača za učešće u postupku javne nabavke;
2. Tehničke i finansijske ponude za ocenjivanje, vrednovanje i rangiranje ponuđača.

Kompleti dokumentacije (dokumentacija za kvalifikaciju i tehnička i finansijska ponuda) treba da budu spakovani u dve odvojene fascikle, a zatim upakovani u zajednički koverat (omot) sa naznakom »PONUDA ZA JN pružanja marketinških i savetodavnih usluga Gradu Nišu u postupku aukcijske prodaje investicione lokacije Donje Međurovo«.

- ne otvarati«, a na poleđini sa oznakom i adresom ponuđača, imenom osobe za kontakt i brojem telefona.

1. Prva fascikla označena kao fascikla A – Opšta dokumentacija, treba da sadrži kompletnu dokumentaciju za kvalifikaciju ponuđača predviđenu čl. 45. Zakona o javnim nabavkama i to:

- Izvod o registraciji privrednog subjekta kod Agencije za privredne registre;
- Izvod iz osnivačkog akta iz koga se vide šifre delatnosti, kojima se dokazuje da je ponuđač osnovan i za pružanje usluga koje su predmet javne nabavke;
- Dokaz da ponuđaču u poslednje dve godine nije izrečena pravosnažna sudska ili upravna mera zabrane obavljanja delatnosti koja je predmet javne nabavke (uverenje Trgovinskog suda i uverenje Opštinskog ili gradskog organa za prekršaje izdata posle dostavljanja poziva za podnošenje ponude);
- Dokaz da ponuđač nema neizmirenih obaveza za poreze i doprinose (potvrda Poreske uprave, izdata najviše 180 dana pre dostavljanja poziva za podnošenje ponude);
- Izveštaj o bonitetu za javne nabavke izdat od strane Narodne banke Srbije sa sažetim prikazom bilansa stanja i uspeha za prethodne tri obračunske godine i sa podacima o likvidnosti za period od 6 meseci pre upućivanja neposrednog poziva;
- obrazac za ocenu ispunjenosti obaveznih uslova za učešće u postupku;
- Kompletno popunjen, potpisan i overen obrazac Podaci o ponuđaču;
- Izjava ponuđača da nastupa samostalno ili sa podizvođačem;
- Licitaciona garancija izdata od strane poslovne banke ili solo menica sa meničnim ovlašćenjem, na iznos od 100.000,00 din. sa važnošću 60 dana od dana otvaranja ponuda;

Dokumentacija može da bude u neoverenim fotokopijama, ali mora da odražava pravno relevantno stanje na dan otvaranja ponuda, bez obzira na dan izdavanja dokumenta. Na zahtev naručioca, ponuđač je obavezan da dokumentaciju koja je dostavljena na fotokopijama dostavi u originalu ili na overenim fotokopijama, najkasnije 3 dana od poziva naručioca.

Poželjno je da svi dokumenti budu povezani trakom-spiralom u jednu celinu i zapečaćeni, tako da se ne mogu naknadno ubacivati, odstranjivati ili menjati pojedinačni listovi ili prilozima, a da se vidno ne oštete listovi ili pečat.

Na prvoj strani treba da stoji oznaka ponuđača i naznaka: »Fascikla A – Opšta dokumentacija«.

2. Druga fascikli označena kao fascikla B – Ponuda treba da sadrži:

- Tehnička ponuda sa sadržajem navedenim u delu „Tehničke specifikacije“, a koja obavezno sadrži: 1) organizaciono-metodološki pristup; 2) profil ponuđača; 3) referentnu listu i detaljan opis projekata realizovanih u prethodne 3 godine; 4) listu kvalifikovanog osoblja sa radnim biografijama ključnih stručnjaka i izjavama o njihovoj raspoloživosti;
- Finansijska ponuda na obrascu iz konkursne dokumentacije originalno potpisana i overena pečatom ponuđača;
- Model ugovora, popunjen, parafiran na svakoj strani, potpisan i overen;
- Obrazac strukture cene, originalno potpisan i overen.

Ponuđači su dužni da ponudu sačine prema uputstvu Naručioca i da je dostave u roku od 15 dana od dana upućivanja neposrednog poziva do **12.00** časova, bez obzira na način dostavljanja, u zapečaćenom omotu, na adresu: GRAD NIŠ, Uprava za finansije, izvorne prihode lokalne samouprave i javne nabavke, ul. Nikole Pašića br. 24, kancelarija 19, sa naznakom **«NE OTVARATI – PONUDA ZA PRUŽANJE MARKETINŠKIH I SAVETODAVNIH USLUGA GRADU NIŠU U POSTUPKU AUKCIJSKE PRODAJE INVESTICIONE LOKACIJE DONJE MEĐUROVO, JAVNA NABAVKA BROJ 404-1Ru/45-2009-11»**. Ponuđač je dužan da na poleđini koverta naznači naziv, adresu, telefon i kontakt osobu. Ukoliko zadnji dan roka za dostavljanje ponuda pada u neradni dan, krajnji rok za dostavljanje ponuda je prvi sledeći radni dan do **12.00** časova.

Da bi se izbegla kašnjenja u dostavljanju ponuda, preporučuje se direktno uručenje ponuda ovlašćenom licu ili pisarnici naručioca (kanc. br. __ na __ spratu). Na zahtev ponuđača, ovlašćeno lice naručioca će izdati potvrdu o prijemu ponude, odnosno svojim štabljem overiti prijem ponude i upisati delovodni broj pod kojim je ista zavedena.

2. Otvaranje ponuda

Javno otvaranje ponuda će obaviti komisija Naručioca u objektu grada Niša u ulici Nikole Pašića br.24 (sala 61, na drugom spratu), uz prisustvo ovlašćenih predstavnika ponuđača. O danu i času javnog otvaranja ponuda bićete ponuđači će biti obavešteni blagovremeno,. Predstavnici ponuđača su dužni da dostave ovlašćenje za prisustvovanje. Ovlašćenje mora da bude overeno pečatom i potpisano od strane ovlašćenog lica ponuđača.

Ponude će biti otvarane po redosledu prispeća. Prvo će biti utvrđen sadržaj fascikle »A«, a zatim fascikle „B“. Komercijalni podaci sadržani na obrascu Finansijske ponude biće javno saopšteni i zapisnički evidentirani na propisanom obrascu.

V. PROCEDURA I KRITERIJUMI ZA OCENU PONUDE

1. Procedura za ocenu ponuda

Postupak prijema, otvaranja, pregleda i stručne ocene ponuda, sprovodi Komisija za javnu nabavku, koja će dati i predlog za izbor najpovoljnije ponude.

Komisija zadržava pravo da, saglasno čl. 58. stav 1. Zakona o javnim nabavkama, tokom pregleda i stručne ocene ponuda, a pre izrade konačnog izveštaja, zatraži i dodatna objašnjenja i dokaze od strane ponuđača ili obilaskom ostvari uvid u njihove poslovne, tehničke i kadrovske kapacitete, proveri poslovne reference i navode ponuđača kod prethodnih naručilaca i nadležnih organa, a sve u cilju utvrđivanja podobnosti za izvršenje ugovora i stvarnog činjeničnog stanja za primenu predviđene metodologije za ocenu ponude.

2. Kriterijum za ocenjivanje i rangiranje ponuda

U skladu sa članom 55. Zakona o javnim nabavkama i postupku izbora najpovoljnije ponude biće primenjen kriterijum **EKONOMSKI NAJPOVOLJNIJA PONUDA**.

Ocenjivanje, rangiranje i izbor najpovoljnijeg ponuđača izvršiće Komisija na osnovu sledećih pondera, čiji ukupni zbir iznosi 100.

Ocenjivanje i rangiranje ponuda vršiće se prema sledećim kriterijumima:

<u>Red.br.</u>	<u>Elementi kriterijuma</u>	<u>Pondera</u>
1	Ponuđena cena	60 pondera
2	Reference	30 pondera
3.	Kadrovska opremljenost	10 pondera

Ukupan iznos pondera

100 pondera

1. PONUĐENA CENA

60 pondera

Ponderisanje ponuđene cene će se vršiti prema odnosu najniže cene i cene iz svake ponude. Ponuda sa najnižom cenom dobija maksimalan broj pondera. Broj pondera za ukupnu cenu pružanja usluga iz ponude ostalih ponuđača izračunava se prema formuli:

ponuda sa najnižom cenom h 60 (maksimalni broj pondera)
ponuda za koju se izračunava broj pondera

2. REFERENCE

30 pondera

2.1. Ponuđač koji nastupa samostalno, sa podizvođačima i kao ovlašćeni član grupe ponuđača dostavlja spisak najvažnijih pruženih usluga koje su predmet javne nabavke sa iznosima, datumima listama i kontakt telefonima naručilaca (referenc listu) za poslednje 3 (tri) godina od dana upućivanja neposrednog poziva, Referentna nabavka je pružanje usluga koje su predmet ove nabavke pri prodaji nepokretnosti čija je ostvarena vrednost najmanje 100.000.000,00 dinara pojedinačno.

- manje od tri referentne nabavke..... 10 pondera
- 3 do 5 referentnih poslova..... 20 pondera i
- više od 5 referentnih poslova 30 pondera

Za sve pružene usluge, navedene u referenc listi ponuđača, dokaz je Potvrda ili drugi pismeni dokaz izdat ili potpisan od strane naručioca na koga se odnosi navedena referenca data u spisku najvažnijih pruženih usluga.

3. KADROVSKA OSPOSOBLJENOST

10 pondera

3.1 Ponuđač koji nastupa samostalno, sa podizvođačima i kao ovlašćeni član grupe ponuđača dostavlja spisak **kvalifikacionu strukturu i imena** ključnih stručnjaka koji će biti angažovani u pružanju usluga koje su predmet javne nabavke, praćen dokazima M3-A obrascima prijave na osiguranje, odnosno ugovorima o privremenim i povremenim angažovanju, u zavisnosti da li su lica navedena poimenično u spisku, u stalnom radnom odnosu kod ponuđača, podizvođača ili člana grupe ponuđača ili nisu.

Ponuđač je u obavezi da uz ponudu dostavi radne biografije ključnih stručnjaka, odnosno dokaze da su isti učestvovali u projektima odnosno bili angažovani za pružanje usluga koje su predmet javne nabavke, pri čemu je referentna vrednost kasnije prodatih nepokretnosti bila najmanje 50.000.000,00 dinara.

Ovaj elemenat kriterijuma ponuđač koji nastupa sa podizvođačem odnosno članovi grupe ponuđača ispunjavaju zajedno.

- manje od 3 ključna stručnjaka..... 1 ponder
- 3 do 5 ključnih stručnjaka.....5 pondera i
- više od 5 ključnih stručnjaka10 pondera

3. Izbor najpovoljnije ponude i zaključenje ugovora

Na osnovu ocene i ukupno ostvarenog broja bodova, Komisija za javnu nabavku utvrđuje rang listu ponuđača i daje predlog za izbor najpovoljnije ponude.

Odluka o ishodu postupka i izboru najpovoljnije ponude biće doneta u okvirnom roku od 15 dana od dana javnog otvaranja ponuda i u roku od 3 dana od dana donošenja dostavljena svim ponuđačima.

Najpovoljniji ponuđač će pristupiti zaključenju ugovora u roku od 3 dana od dana pravosnažnosti odluke o dodeli ugovora. Ukoliko izabrani ponuđač u predviđenom roku ne zaključi ugovor u skladu sa modelom iz konkursne dokumentacije i ne preda predviđene instrumente finansijskog obezbeđenja, naručilac će naplatiti instrument finansijskog obezbeđenja predviđen za ozbiljnost ponude, a zaključenje ugovora ponuditi drugorangiranom ponuđaču.

Zaključen ugovor neće početi da važi do pribavljanja saglasnosti nadležnog organa, ukoliko naručilac zaključi da je saglasnost neophodna.

4. Zaštita prava ponuđača

U slučaju da ponuđač oceni da su mu u postupku javne nabavke povređena prava, ima pravo da podnese zahtev za zaštitu prava ponuđača u skladu sa odredbama čl. 106-118. Zakona o javnim nabavkama. Po donošenju odluke o izboru najpovoljnije ponude, zahtev se može podneti u roku od 8 dana od prijema obrazložene odluke naručioca.

Zahtev za zaštitu prava podnosi se naručiocu, neposredno ili preporučenom poštom sa povratnicom, a kopija zahteva dostavlja Republičkoj komisiji za zaštitu prava.

Uz zahtev naručiocu, prilaže se dokaz o uplati administrativne takse u iznosu od 30.000,00 din. na tekući račun Budžeta Republike Srbije br. 840 – 74 222 1843 – 57, šifra 133, poziv na broj 97 – 50 – 016.

Obrazac ponude

Naziv ponuđača: _____

Mesto: _____

Adresa: _____

Br. _____;

Datum: __. 07.2009.g.

P O N U D A

ZA PRUŽANJE MARKETINŠKIH I SAVETODAVNIH USLUGA

Broj javne nabavke: 404-1Ru/45-2009-11

Naručilac: GRAD NIŠ

1. Ponuđena cena:

Marketinške i savetodavne usluge za aukcijsku prodaju investicione lokacije «Donje Međurovo», prema radnom zadatku Naručioca, spremni smo da izvršimo za:

fiksnu naknadu u iznosu od _____ din.

Porez na dodatu vrednost: _____ din.

Ukupno: _____ din.

i slovima _____ dinara

2. Rok pružanja usluge:

Marketinška kampanja: _____ kalendarskih dana (min. 30 dana)

Najraniji početak pružanja usluga: _____ 2009.g.

3. Uslovi plaćanja:

Avans: 25% koji će biti isplaćen u roku od 7 sedam dana od dana zaključenja ugovora.

Preostali iznos: u roku od 15 dana po završetku aukcije

4. Predmet javne nabavke izvršićemo (zaokružiti i dostaviti izjavu):

a) samostalno;

b) sa podizvođačima

_____ iz _____

_____ iz _____

_____ iz _____

c) zajednički sa partnerima:

_____ iz _____

_____ iz _____

_____ iz _____

5. Opcija ponude: 60 dana.

Napomena: sastavni deo ove ponude čini Tehnička ponuda – opis metodologije i organizacije posla i lista ključnih stručnjaka koji će biti angažovani na pružanju usluga.

Prihvatamo da na poziv Naručioca, odmah po pravosnažnosti odluke o izboru najpovoljnije ponude, zaključimo ugovor o pružanju usluga koje su predmet javne nabavke, u svemu prema ovoj ponudi i Modelu ugovora iz konkursne dokumentacije, uz istovremeno dostavljanje instrumenata finansijskog obezbeđenja.

Potpis ovlašćenog lica: _____
m. p. **Ime, prezime i funkcija:** _____
Tel: _____

О Б Р А З А Ц
ЗА ДОКАЗИВАЊЕ ИСПУЊЕНОСТИ ОБАВЕЗНИХ УСЛОВА ЗА УЧЕШЋЕ У ПОСТУПКУ ЈАВНЕ НАБАВКЕ

Ред. бр.	Квалификациони услов	Документ који доказује испуњеност услова и орган који га издаје	Документ (понуђач)		Оцена доказа од Комисије наручиоца
			Да	Не	
1	Понуђач је регистрован и основан за обављање делатности која је предмет ЈН	Извод о регистрацији привредног субјекта АПР			
		Извод из оснивачког акта – шифре делатности			
2	Понуђачу није изречена мера забране обављања делатности	Потврда (уверење) Трговинског суда и потврда градског/општинског органа за прекршаје			
3	Понуђач је измирио доспеле порезе и доприносе и друге јавне дажбине	Потврда Пореске управе Министарства финансија			
		Потврда пореског одељења локалне самоуправе			
4	Понуђач располаже довољним кадровским капацитетом	Радне биографије кључних стручњака (CV)			
		Пријава осигурања (ПИО) за кључне стручњаке			
5	Понуђач располаже неопходним финансијским и пословним капацитетом	БОН-ЈН - НБС			
		са подаци о ликвидности за период 01.01–30.06.2009.			
6	Понуђач располаже неопходним стручним искуством из предмета набавке	Опис референтних набавки (сличних пројеката) у последње 3 године			
7	Понуђач доставља инструменте финансијског обезбеђења	Банкарска гаранција / меница за озбиљност понуде			
8	Типски образци конкурсне документације	Попуњени образци из конкурсне документације			
Потпис одговорног лица					

PODACI O PONUĐAČU

1	Naziv ponuđača
2	Adresa sedišta / grad, opština
3	Adresa
4	Broj telefona
5	Broj telefaksa
6	E-mail i web adresa
7	Poptisnik ugovora
8	Kontakt osoba/ br. telefona
9	Pravni status (agencija, o.d., a.d., d.o.o.)
10	Datum registracije
11	Matični broj preduzeća
12	Šifra pretežne delatnosti
12	Poreski identifikacioni broj
13	Naziv i adresa poslovne banke
14	Broj tekućeg računa

OVLAŠĆENO LICE PONUĐAČA

____.____.2009.g.

m.p.

Naziv ponuđača: _____

Mesto: _____

Broj punomoćja: _____

Datum: __.07.2009.g.

U svojstvu ovlašćenog lica ponuđača, dajem

P U N O M O Ć J E

Ime i prezime: _____

po zanimanju: _____,

na radnom mestu: _____;

za zastupanje ponuđača u postupku javnog otvaranja ponuda za pružanje marketinških i savetodavnih usluga, javna nabavka 404-1Ru/45-2009-11, čiji je naručilac Grad Niš – Uprava za _____.

OVLAŠĆENO LICE PONUĐAČA

m.p.

U G O V O R O PRUŽANJU MARKETINŠKIH I SAVETODAVNIH USLUGA

Zaključen između:

1. **Gradonačelnika Grada Niša**, mr Miloša Simonovića, (u daljem tekstu: **Naručilac**), i

2. _____, sa sedištem u _____, ul. _____ br. _____, koga zastupa _____, (u daljem tekstu: **Izvršilac**),

Opšte odredbe

Član 1.

1.1. Ugovorne strane konstatuju:

- da je **Naručilac**, na osnovu čl. 26. Zakona o javnim nabavkama (»Službeni glasnik Republike Srbije«, br. 116/08) i Pravilnika o javnim nabavkama male vrednosti (»Sl. list grada Niša« br. 01/04) na osnovu poziva za dostavljanje ponuda za pružanje marketinških i savetodavnih usluga u postupku aukcijske prodaje investicione lokacije „Donje Međurovo“ od 15.07. 2009.g. sproveo postupak javne nabavke usluga male vrednosti, br. nabavke <404-1ru/____-2009-11;

- da je **Izvršilac** dana _____.____.2009. godine dostavio ponudu br. _____, koja se nalazi u prilogu ovog ugovora i sastavni je deo ovog ugovora;
- da ponuda **Izvršioca** u potpunosti odgovara tehničkim specifikacijama iz konkursne dokumentacije, koje se nalaze u prilogu ugovora i sastavni su deo ovog ugovora;
- da je **Naručilac**, u skladu sa čl. 78. Zakona o javnim nabavkama, a na osnovu ponude **Izvršioca** i Odluke o izboru najpovoljnije ponude br. _____ od _____.____.2009. godine izabrao **Izvršioca** za pružanje marketinških i savetodavnih usluga male vrednosti.

Predmet nabavke

Član 2.

2.1. Predmet ugovora je kreiranje i realizacija marketinške kampanje i pružanje specijalističkih savetodavnih usluga **Naručiocu** u postupku aukcijske prodaje investicione lokacije „Donje Međurovo“, u svemu prema prihvaćenoj tehničkoj ponudi **Izvršioca**, sa cenom i uslovima plaćanja iz finansijske ponude **Izvršioca**.

2.2 Usluge iz klauzule 2.1. naročito obuhvataju marketinšku kampanju, uključivanje što većeg broja ponuđača na aukcijskoj prodaji i savetodavne usluge **Naručiocu**.

2.3. Troškovi produkcije promocijnih sredstava i oglašavanja ulaze u cenu datu u ponudi.

Cena

Član 3.

3.1. Ugovornu cenu usluga iz čl. 2. ovog ugovora čine:

- fiksna naknada za u iznosu od _____din,

- PDV din. _____
- UKUPNO din. _____

(i slovima: _____ dinara).

Uslovi izvršenja

Član 4.

4.1. Izvršilac se obavezuje da usluge iz čl. 2. ovog ugovora izvrši u svemu pod uslovima iz konkursne dokumentacije i prihvaćene Ponude br. ____ od _____ 2009.g.

4.2. Usluge iz čl. 2. ovog ugovor Izvršilac će pružiti angažovanjem sopstvenih kadrova i/ili honorarno angažovanih saradnika, svojim sredstvima rada, u sopstvenom radnom prostoru, radnom prostoru Naručioca i na terenu.

4.3. Na realizaciji usluga iz čl. 2. ovog ugovor nesposredno će biti angažovani ključni stručnjaci navedeni u tehničkoj ponudi Izvršioca.

4.4. Za realizaciju kompletnih usluga iz čl. 2. ovog ugovor ispred Izvršioca biće odgovoran(a) _____, a raspoloživa kontakt osoba izvršioca biće _____.

4.5. Za koordinaciju aktivnosti na realizaciji usluga iz čl. 2. ovog ugovor u ime Naručioca biće zadužen(a) _____, koji će biti ovlašćen(a) i za nadzor nad izvršenjem ugovornih obaveza Izvršioca.

4.6. Smatra se da su usluge iz čl. 2. ovog ugovora adekvatno izvršene od strane Izvršioca kada ovlašćeno lice Naručioca iz klauzule 4.5. pisanim putem potvrdi da su usluge izvršena u skladu sa prihvaćenom ponudom Izvršioca.

4.7. Izvršilac se obavezuje da o pruženim uslugama izrade marketing plana i strategije i vođenja marketinške kampanje dostavi naručiocu detaljan privremeni mesečni Izveštaj i konačni Izveštaj najkasnije jedan dan pre zakazane aukcije.

Uslovi plaćanja

Član 5.

5.1. Naručilac se obavezuje da Izvršiocu u roku od 7 dana po zaključenju ovog ugovora i prijemu bankarske garancije za povraćaj avansa uplati beskamatni avans od 25% od ugovorene vrednosti iz klauzule 3.1, što iznosi _____ dinara.

5.2. Preostali deo iznosa iz klauzule 3.1. od _____ dinara, Naručilac će platiti Izvršiocu u roku od 15 dana po završetku prve aukcije, po pisanom potvrđivanju izvršene usluge u skladu sa kluzulom 4.6. i prijemu ispravno ispostavljenog računa Izvršioca.

5.3. Ostatak ugovorene cene Naručilac će platiti Izvršiocu u roku od 15 dana po završetku prve aukcije a na osnovu ispravno ispostavljenog računa od strane Izvršioca.

5.4. U slučaju kašnjenja u isplati ugovorene obaveze, Naručilac duguje Izvršiocu i zakonsku zateznu kamatu.

5.5. Sva plaćanja Naručilac će izvršiti na tekući račun Izvršioca br. _____, kod _____ banke a.d. sa sedištem u _____.

Rokovi izvršenja

Član 6.

6.1. Kreiranje, produkciju i distribuciju promocijnih sredstava i kampanju za privlačenje sopstvenih i klijenata drugih agencija za promet nekretnina za učešće na aukcijskoj prodaji investicione lokacije „Donje Međurovo“, Izvršilac će realizovati u roku od ____ kalendarskih dana od zaključenja ovog ugovora.

6.2. Ukoliko Izvršilac kasni sa izvršenjem usluge iz klauzule 6.1., do 15 dana obavezan je da Naručiocu plati ugovornu kaznu u visini od 0,5% od ugovorene vrednosti iz klauzule 3.1. za svaki dan zakašnjenja po bilo kom osnovu, a ukoliko Izvršilac kasni sa izvršenjem usluga duže od navedenog roka, Naručilac zadržava pravo da raskine ugovor na štetu Izvršioca.

6.3. Klauzula 6.2. se ne primenjuje ako je zakašnjenje u izvršenju ugovorene usluge uslovljeno neblagovremenim stvaranjem uslova za izvršenje od strane Naručioca ili u slučaju nemogućnosti ispunjenja ugovora prema Zakonu o obligacionim odnosima.

6.4. Ukoliko prema pisanom izveštaju lica iz klauzule 4.6. Izvršilac neuredno, nekvalitetno ili uopšte ne izvršava preuzete obaveze iz čl. 2. ovog ugovora, Naručilac će pisanim putem pozvati Izvršioca da otkloni nedostatke u izvršavanju ugovornih obaveza u primerenom roku.

6.5. Ukoliko Izvršilac ne postupi po zahtevu Naručioca iz klauzule 6.4., Naručilac će naplatiti instrument finansijskog obezbeđenja za dobro i blagovremeno izvršenje posla i raskinuti ovaj ugovor na štetu Izvršioca.

6.6. U slučaju raskida ugovora iz razloga navedenih u klauzuli 6.2. i 6.5., Izvršilac se obavezuje da vrati sredstva primljena na ime avansa, uvećana za % zakonske zatezne kamate, obračunato od dana prijema avansa do dana konačne isplate primljenog avansa.

Rešavanje sporova

Član 7.

7.1. Sve eventualne sporove koji nastanu iz, ili povodom, ovog ugovora ugovorne strane će pokušati da reše sporazumno.

7.2. Ukoliko sporovi između Naručioca i Izvršioca ne budu rešeni sporazumno, ugovara se nadležnost stvarno nadležnog suda u Nišu.

Završne odredbe

Član 8.

8.1. Na sve što nije regulisano klauzulama ovog ugovora, primeniće se odredbe Zakona o obligacionim odnosima Republike Srbije.

8.2. Ovaj ugovor je sačinjen u 6 (šest) istovetnih primerka, od kojih naručilac zadržava 4 (četiri) a izvršilac 2 (dva) primerka.

8.3. Ugovorne strane saglasno izjavljuju da su ugovor pročitale, razumele i da ugovorne odredbe u svemu predstavljaju izraz njihove stvarno izražene volje.

U _____, dana _____ 2009.godine

IZVRŠILAC

NARUČILAC

OBIM I SADRŽAJ OČEKIVANE USLUGE (OPIS RADNOG ZADATKA)

Uvod

Grad Niš nalazi se u procesu modernizacije svog pristupa upravljanju građevinskim zemljištem. Kao deo modernizacije, uz pomoć MEGA projekta, Grad sprema demonstracioni projekat aukcije građevinskog zemljišta na lokaciji «Donje Međurovo» za investitore prema novom proaktivnom marketinškom pristupu i prema novoj proceduri izdavanja u zakup. Ova lokacija pokriva 10 hektara tzv. green field zemljišta i sastoji se od 36 katastarskih parcela. (Grad Niš je za sve parcele upisan kao korisnik). Na osnovu preporuka studije izvodljivosti izrađene od strane *CB Richard Ellis* februara 2009. godine, planirano je 6 klastera: A, B, V, G, D i E, kao što je pokazano na mapi u Aneksu 1 (priložiti izvod iz PDR).

Demonstracioni projekat marketinga i aukcije «ostalog građevinskog zemljišta» sprovodi se po posebnoj proceduri aukcije i određivanja cene zemljišta, koja se razlikuje od standardne prakse. Ova nova procedura trebalo bi da smanji broj pitanja oko kojih su kupci nesigurni. Na primer: (1) Grad će sam pripremati «paket dokumenata» koje bi inače zainteresovani kupci trebalo sami da prikupljaju; (2) Grad će ponuditi znatno bolje uslove ugovora o zakupu u poređenju sa trenutnim standardnim opštinskim ugovorima o zakupu. Predviđeno je da «paket dokumenata» obuhvati sva dokumenta vezana za lokaciju koja se nudi na aukciji i ti paketi bi trebalo da budu dostupni potencijalnim kupcima izvesno vreme pre održavanja same aukcije. Dalje, vezano za pilot projekat «Donje Međurovo», Grad je doneo Odluku o davanju u zakup gradskog građevinskog zemljišta i ista će biti dostupna ponuđačima na njihov zahtev.

Sadržaj i obim radnog zadatka

Grad Niš očekuje od ponuđača ponude koje mogu da mu pomognu u procesu marketinga i aukcije lokacije «Donje Međurovo», kako bi Grad mogao uspešno da proda što više parcela i pod što povoljnijim uslovima, imajući u vidu da je to prva aukcija. Na osnovu demonstracionog projekta, Grad bi mogao da razvije dugoročni plan izdavanja u zakup građevinskog zemljišta. u Donjem Međurovu.

Imajući ovo u vidu, ponuđač (kao *Savetnik*) treba da obezbedi sledeće ključne usluge:

- da osmisli, kreira promocione instrumente, sprovede marketinšku kampanju za prvu aukciju;
- da obezbedi na aukciji učešće što je moguće više kredibilnih ponuđača (iz baze podataka svojih klijenata, na osnovu saradnje sa drugim agencijama za nekretnine i slučajnim odabirom kupaca koji se javljaju tokom marketinške kampanje) i
- da pruža savetodavne usluge u pripremi prve aukcije, kao i za sledeće korake nakon prve aukcije.

Od izabranog ponuđača očekuje se da obezbedi Gradu proaktivne i stalne savete vezano za sve aspekte marketinga i aukcije lokacije. To može da obuhvati (ali ne mora da se ograniči na) pitanja vezano za "pakete" za potencijalne kupce, početne cene za parcele, klastera (ukoliko *Savetnik* smatra da se 36 prvobitnih parcela može grupisati u klastera od A-E), dinamiku plasiranja klastera ili parcela na tržištu, uključujući i definisanje termina prve i pratećih aukcija. *Savetnik* treba da odredi nosioce posla zadužene za ključne aktivnosti koje će sprovoditi i pitanja o kojima će pružati savetodavne usluge i o tome će obavestiti naručioca.

Gradska uprava treba da pripremi i sprovede samu aukciju. Gradska uprava ima obavezu da blisko saraduje sa *Savetnikom*. Grad će odrediti zaposlene u gradskoj upravi koji će biti odgovorni za pripremu aukcije i saradnju sa *Savetnikom*. Izabrani ponuđač će blagovremeno biti obaveštavan o svim relevantnim informacijama.

Sadržaj tehničkog dela ponude

Ponudač je obavezan da uredno popuni tipske obrasce iz konkursne dokumentacije kojima predstavlja svoj profil, referentna iskustva, organizaciju nastupa, kadrovske kapacitete i sl. i dostavi zahtevane priloge. U cilju jasnijeg predstavljanja profila, metodološkog pristupa, poslovnih referenci, kadrovskih i organizacionih potencijala, treba dostavi deskriptivnu tehničku ponudu, potpisanu od strane ovlašćenog lica.

Tehnička ponuda bi trebalo da sadrži sledeće:

1. Metodološki pristup (ne više od 3 strane)

- 1.1 Jasan i kratak opis ključnih elemenata marketinškog pristupa koji *ponudač* planira da koristi (koje instrumente, kog sadržaja, u kom obimu, koje medije i mreže, ko se planira kao glavna ciljna grupa i sl.);
- 1.2 Lista pitanja o kojima *ponudač* planira da savetuje Grad, način i dinamika pružanja savetodavnih usluga;
- 1.3 Način na koji *ponudač* planira da obezbedi i zainteresovanost drugih agencija za nekretnine da uključe svoje klijente u aukciju;
- 1.4 Sve druge ideje koje smatraju važnim za uspeh projekta.

2. Kvalifikacije ponuđača (ne više od 5 strana)

- 2.1 Opšte kvalifikacije i profil usluga ponuđača u Srbiji, sa posebnim osvrtom na kvalifikacije i rezultate u oblasti marketinga i prometa nekretnina (ne više od 1 strane);
- 2.2 Kratak i jasan opis 3 do 5 prethodno realizovanih projekata, sličnih projektu za koji se traži *izvršilac*, sprovedenih u niškom regionu ili u Srbiji u prethodne tri godine (oko 1/2 strane po projektu). Opis predstavlja dopunu podataka sadržanih na Obrascu (Referentna lista) i trebalo bi naročito da obuhvati tačan opis aktivnosti ponuđača na konkretnom projektu (zadatak, strategija, angažovani kapaciteti i ostvareni rezultati).
- 2.3 Glavno osoblje i organizacioni kapaciteti koji se nude za ovaj zadatak (ne više od 2 strane). Detaljnije predstaviti projektni tim, a posebno ključno osoblje koje će biti angažovano na ovom zadatku i njihove uloge i odgovornosti. Opis predstavlja dopunu podataka iz Liste kvalifikovanog osoblja. Dostaviti priloge navedene u podnožju obrasca u vezi predloženog osoblja (radne biografije, izjave o raspoloživosti, dokaz o prijavi PIO, odnosno ugovore o spoljnoj saradnji). (Napomena: Ključno osoblje navedeno u ponudi mora da bude angažovano na projektu, i biće navedeno u zaključenom ugovoru o pružanju usluga).
- 2.4 Opisati organizaciju, podelu posla, specijalizaciju za pojedine aktivnosti i odgovornosti, u slučaju nastupa sa podizvođačima ili u konzorcijumu (zajednička ponuda).

Naziv preduzeća: _____

Mesto: _____

Datum: __.07. 2009.g.

**REFERENTNA LISTA
IZ OBLASTI JAVNE NABAVKE**

Red. br.	Naziv projekta, vrsta, kapacitet i lokacija	Naručilac / kontakt osoba – tel	Predmet ugovora (Pružena usluga)	Broj / datum ugovora	Period realizacije	Orijentaciona vrednost posla
1						
2						
3						
4						
5						
6						
7						

m. p.

OVLAŠĆENO LICE

Napomena: Ponuđač daje informacije pod punom materijalnom i krivičnom odgovornošću.

U prilogu dostaviti kratak opis (1/2 strane) 3-5 najznačajnijih projekata slične vrste realizovanih u poslednje 3 godine.

Ako su kupci odnosno naručioci, subjekti koji se u smislu ovog zakona smatraju naručiocem, dokaz mora biti u obliku potvrde ili nekog drugog pisanog dokaza, izdate ili potpisane od strane nadležnog organa, a ako su kupci, odnosno naručioci ostala pravna lica odnosno preduzetnici, potvrdu izdaje ili potpisuje taj kupac odnosno taj naručilac.

KLJUČNI STRUČNJACI

Кључно особље

Red. br.	Ime stručnjaka	Zaduženje u timu	Stručna kvalifikacija	Godine iskustva	Uža specijalizacija	Stalno zaposlen / saradnik
1						
2						
3						
4						
5						

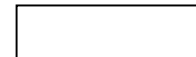
OVLAŠĆENO LICE

m.p. _____

Napomena:

Ponudač daje informacije pod punom materijalnom i krivičnom odgovornošću

U prilogu dostaviti: 1) radne biografije (CV) ključnih stručnjaka, 2) potpisane izjave ključnih stručnjaka o njihovoj raspoloživosti za angažovanje na projektu čija je realizacija predmet javne nabavke i 3) dokaz o prijavi Fondu PIO (M2/M3) ili ugovore o radu / delu, za spoljne saradnike. Ponudač je u obavezi da uz ponudu dokaže da su isti učestvovali u projektima odnosno bili angažovani za pružanje usluga koje su predmet javne nabavke, pri čemu je referentna vrednost kasnije prodatih nepokretnosti bila najmanje 50.000.000,00 dinara.



RADNA BIOGRAFIJA

Predložena uloga na projektu:

1. **Prezime:**
2. **Ime:**
3. **Datum rođenja:**
4. **Nacionalnost:**
5. **Bračno stanje:**
6. **Obrazovanje:**

Institucija [Datum: od - do]	Stečen stepen obrazovanja ili diploma(e):

7. **Poznavanje jezika:** Označi svoju jezičku sposobnost na skali od 1 do 5 (1- odličan; 5 - nedovoljan)

Jezik	Čitanje	Govor	Pisanje

8. **Članstvo u stručnim telima:**

9. **Ostale relevantne veštine:**

10. **Trenutno radno mesto:**

11. **Godine provedene u toj firmi:**

12. **Ključne kvalifikacije:**

(Bitne za projekat)

13. **Profesionalno iskustvo:**

Godina (od – do)	Lokacija	Poslodavac	Radno mesto	Opis

14. **Ostale bitne informacije** (npr. stručne publikacije i sl.):

CV popuniti za сва лица наведена у Табели „Кључни стручњаци“

Ja _____ iz _____, adresa _____
<Ime i prezime> <Prebivalište> <Ulica i broj>

pod moralnom, materijalnom i krivičnom odgovornošću

IZJAVLJUJEM

da sam upoznat da je predviđeno moje angažovanje u okviru projekta pružanja marketinških i savetodavnih usluga Gradu Nišu u postupku aukcijske prodaje investicione lokacije „Donje Međurovo“ od strane _____ iz _____,

< Naziv ponuđača >

<Sedište>

u čijem projektnom timu je predviđeno moje angažovanje na zadatku _____

<Opis iz Ob 7>

i da sam u periodu _____ 2009. god. na raspolaganju za ispunjenje obaveza koje se

<Datumi>

od mene očekuju.

Sve obaveze u vezi mog angažovanja regulisane su između mene i _____

<Naziv ponuđača>

i Grad Niš neće imati nikakve neposredne obaveze u vezi mog angažovanja.

U _____

Dana _____ 2009. god.

DAVALAC IZJAVE

JMBG _____

Tel: _____

Izjava ponuđača / samostalna ponuda

Naziv ponuđača: _____

Mesto: _____

Datum: __.07.2009.g.

IZJAVA PONUĐAČA

DA NE NASTUPA SA PODIZVOĐAČEM

Ponudu za pružanje marketinških i savetodavnih usluga za aukcijsku prodaju investicione lokacije „Donje Međurovo“, javna nabavka 404-1Ru/45-2009-11, čiji je naručilac Grad Niš, Uprava za _____, dostavljamo samostalno, odnosno ne nastupamo sa podizvođačem.

PONUĐAČ

m.p.

*NAPOMENA: Izjava se popunjava i dostavlja samo ukoliko ponuđač ne nastupa sa podizvođačem;
Izjava se daje pod punom materijalnom i krivičnom odgovornošću!*

Naziv ponuđača: _____

Mesto: _____

Datum: ____ .07.2009.g.

IZJAVA

O UČEŠĆU PODIZVOĐAČA

Ponudom za pružanje marketinških i savetodavnih usluga za aukcijsku prodaju investicione lokacije „Donje Međurovo“, javna nabavka 404-1Ru/45-2009-11, čiji je naručilac Grad Niš, Uprava za _____, nastupamo sa sledećim podizvođačem(ima):

- podizvođač _____ iz _____ u ispunjenju predmeta javne nabavke

_____ (opisati ulogu podizvođača),
što iznosi _____ % ukupne vrednosti naše ponude;

- podizvođač _____ iz _____ u ispunjenju predmeta javne nabavke

_____ (opisati ulogu podizvođača),
što iznosi _____ % ukupne vrednosti naše ponude;

- podizvođač _____ iz _____ u ispunjenju predmeta
javne nabavke

_____ (opisati ulogu
podizvođača),

što iznosi _____ % ukupne vrednosti naše ponude.

OVLAŠĆENO LICE:

m.p. _____

*NAPOMENA: Obrazac se popunjava samo ukoliko ponuđač nastupa sa podizvođačem(ima)
i prilaže obrazac »Podaci o podizvođaču« - Ob 8a.
Izjava se daje pod punom materijalnom i krivičnom odgovornošću!*

Podaci o podizvođaču

PODACI O PODIZVOĐAČU

1	Naziv podizvođača
2	Adresa sedište/opština, grad
3	Adresa
4	Broj telefona
5	Broj telefaksa
6	E-mail i web adresa
7	Direktor/ Vlasnik
8	Kontakt osoba/ br. telefona
9	Pravni status (agencija, a.d., d.o.o., p.o...)
10	Datum registracije
11	Matični broj preduzeća
12	Poreski identifikacioni broj
13	Naziv i adresa poslovne banke
14	Broj tekućeg računa

____.07.2009.g.

m.p.

OVLAŠĆENO LICE PODIZVOĐAČA

NAPOMENA: U slučaju većeg broja podizvođača kopirati obrazac i dostaviti za svakog podizvođača popunjen obrazac

OBRAZAC STRUKTURE CENE

Red. Br.	O P I S	Iznos (RSD)	% učešće	Napomena
1	FIKSNA NAKNADA			
1.1	Priprema marketing strategije i marketing plana			
1.2	Kreiranje i realizacija promocijnih instrumenata			
1.3	Savetodavne usluge vezane za pripremu i realizaciju aukcijske prodaje			
1.4	Animiranje svojih klijenata i dr. potencijalnih investitora za učešće na aukcijskoj prodaji			
Svega (1.1-1.4)			100	
PDV				
UKUPNO				
Napomena	Ponudene cene obuhvataju sve troškove koje ponuđač ima u izvršenju ugovora o pružanju usluga (zarade, honorari, provizije, administrativni, transportni, komunikacioni i sl. troškovi, porezi, doprinosi i dr. prateći troškovi i sl.), kao i troškova štampanja promocijnih sredstava i troškova oglašavanja	m.p.	Ovlašćeno lice _____	

Elementi strukture cene moraju biti usaglašeni sa vrednostima iskazanim u obrascu finansijske ponude.

Naručilac ne snosi odgovornost za one elemente ponuđene cene koje ponuđač nije uključio prilikom podnošenja ponude.

U kolini napomena uneti tamo gde je moguće dinamiku pružanja usluge, rokove i dokaze i sl.