

Предлог

На основу члана 27. става 10. Закона о јавној својини („Службени гласник РС“, број 72/2011, 88/2013, 105/2014, 104/2016 – др. закон, 108/2016, 113/2017, 95/2018 и 153/2020), члана 32. става 1. тачке 20. Закона о локалној самоуправи („Службени гласник РС“, бр. 129/2007, 83/2014 – други закон, 101/2016 – други закон, 47/2018 и 111/2021 – други закон) и члана 45. тачке 36. Статута општине Сента („Службени лист општине Сента“, број 4/2019), Скупштина општине Сента на седници одржаној дана 30. новембра 2023. године донела је

О Д Л У К У

О ПРИБАВЉАЊУ УДЕЛА НЕПОКРЕТНОСТИ У ЈАВНУ СВОЈИНУ ОПШТИНЕ СЕНТА НЕПОСРЕДНОМ ПОГОДБОМ ПУТЕМ РАЗМЕНЕ

Члан 1.

Овом одлуком, у складу са законом, врши се прибављање удела непокретности у јавну својину Општине Сента непосредном погодбом путем размене са физичким лицем Идом Шароши и то:

1. предметним поступком размене Општина Сента прибавља у јавну својину право својине 213/1068 удела градског грађевинског земљишта – земљишта под зградом и другим објектом, земљишта под делом зграде, земљишта уз зграду и други објекат односно њиве 1. класе укупне површине 1068 м² које се налази у Сенти, ул. Арпадова, на катастарској парцели број 1990 КО Сента и уписано је у Лист непокретности број 14878 КО Сента које је дефинисано као привремена парцела број 5 на скици геодетског обележавања деобе и спајања парцела који представља део Пројекта геодетског обележавања деобе и спајања парцела број 17/2021 који је израђен од стране Геодетског бироа „Меридијан пројект“, са седиштем у Новом Саду, ул. Ложионичка бр. 51. дана 24.02.2021. године;

2. предметним поступком размене Општина Сента преноси на Иду Шароши део права својине над следећом непокретношћу:

- 11/404 удела градског грађевинског земљишта – земљишта под делом зграде односно њиве 1. класе укупне површине 404 м² које се налази у Сенти, ул. Арпадова, на катастарској парцели број 1970 КО Сента и уписано је у Лист непокретности број 19523 КО Сента које је дефинисано као привремена парцела број 3 на скици геодетског обележавања деобе и спајања парцела који представља део Пројекта геодетског обележавања деобе и спајања парцела број 17/2021 који је израђен од стране Геодетског бироа „Меридијан пројект“, са седиштем у Новом Саду, ул. Ложионичка бр. 51. дана 24.02.2021. године,
- 172/309 удела градског грађевинског земљишта – земљишта под зградом и другим објектом, земљишта под делом зграде односно грађевинске парцеле укупне површине 309 м² које се налази у Сенти, ул. Кодаљ Золтана, на катастарској парцели број 1992 КО Сента и уписано је у Лист непокретности број 19524 КО Сента које је дефинисано као привремена парцела број 8 на скици геодетског

обележавања деобе и спајања парцела који представља део Пројекта геодетског обележавања деобе и спајања парцела број 17/2021 који је израђен од стране Геодетског бироа „Меридијан пројект“, са седиштем у Новом Саду, ул. Ложионичка бр. 51. дана 24.02.2021. године.

Члан 2.

Размена удела непокретности из члана 1. ове одлуке врши се без плаћања накнаде.

Члан 3.

Овлашћује се председник Општине Сента да по претходно прибављеном мишљењу општинског правобранилаштва закључи уговор са физичким лицем Идом Шароши о размени удела непокретности, ближе описанима у члану 1. ове Одлуке, као и да врши све потребне радње у вези са спровођењем ове одлуке.

Члан 4.

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

О б р а з л о ж е њ е :

Према члану 99. став 19. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник Републике Србије“, бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 – одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 – одлука УС, 50/2013 – одлука УС, 98/2013 – одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 – др. закон, 9/2020, 52/2021 и 62/2023) грађевинско земљиште се прибавља у јавну својину у складу са одредбама Закона о јавној својини које се односи на прибављање других непокретности у јавну својину, док према ставу 21. овог члана прибављањем грађевинског земљишта у јавну својину сматра се и размена непокретности.

Према члану 27. став 10. Закона о јавној својини („Службени гласник РС“, број 72/2011, 88/2013, 105/2014, 104/2016 – др. закон, 108/2016, 113/2017, 95/2018 и 153/2020), о прибављању ствари и располагању стварима у својини јединице локалне самоуправе под условима прописаним законом, одлучује орган јединице локалне самоуправе одређен у складу са законом и статутом јединице локалне самоуправе. Према члану 29. став 1. тог закона непокретне ствари прибављају се у јавну својину и отуђују из јавне својине, полазећи од тржишне вредности непокретности, коју је проценио порески, односно други надлежни орган или лиценцирани проценитељ, у поступку јавног надметања, односно прикупљањем писмених понуда, ако законом није друкчије одређено, док према ставу 2. истог члана прибављањем непокретних ствари у смислу става 1. овог члана, сматра се и размена непокретности и изградња објеката.

Према члану 30. став 1. напред споменутог закона изузетно од члана 29. став 1. овог закона, непокретности се могу прибавити у јавну својину путем размене непосредном погодбом, под следећим условима: 1) ако је таква размена у интересу Републике Србије, аутономне покрајине или јединице локалне самоуправе, односно ако се тиме обезбеђују већи приходи за носиоца права јавне својине или бољи услови за ефикасно вршење његових права и дужности; 2) ако се непокретности размењују под тржишним условима; 3) ако је тржишна вредност непокретности у јавној својини већа од тржишне вредности непокретности које се прибавља у јавну својину на име размене, уговори доплата разлике у новцу у року до 20 дана од дана закључења уговора, док према ставу 2. овог члана предлог акта, односно акт о прибављању непокретности из става 1. овог члана мора да садржи образложење из кога се може утврдити постојање околности из става 1. тачка 1) овог члана.

Према члану 3. став 1. тачка 3. Уредбе о условима прибављања и отуђења непокретности непосредном погодбом и давања у закуп ствари у јавној својини, односно прибављања и уступања искоришћавања других имовинских права, као и поступцима јавног надметања и прикупљања писмених понуда („Службени гласник Републике Србије“, број 16/2018) непокретности се могу прибавити у јавну својину непосредном погодбом, али не изнад од стране надлежног органа процењене тржишне вредности непокретности, ако у конкретном случају то представља једино могуће решење, под којим се подразумева случај када непокретност која се прибавља у јавну својину по својим карактеристикама једина одговара потребама власника, корисника односно носиоца права коришћења, с тим да предлог акта односно акт о оваквом располагању садржи образложење разлога оправданости и целисходности прибављања са аспекта остварења интереса Републике Србије, аутономне покрајине или јединице локалне самоуправе и разлоге због којих се прибављање не би могао реализовати јавним надметањем, односно прикупљањем писмених понуда.

Према члану 3. став 3. Уредбе о условима прибављања и отуђења непокретности непосредном погодбом и давања у закуп ствари у јавној својини, односно прибављања и уступања искоришћавања других имовинских права, као и поступцима јавног надметања и прикупљања писмених понуда („Службени гласник Републике Србије“, број 16/2018), пошто надлежни орган донесе акт да се непокретност прибави у јавну својину, односно отуђи из јавне својине непосредном погодбом, формира комисију која по окончаном поступку непосредне погодбе записник са одговарајућим предлогом, доставља надлежном органу, док према ставу 4. истог члана одлуку о предлогу комисије из става 3. овог члана у погледу прибављања непокретности у јавну својину, односно отуђења непокретности из јавне својине, након спроведеног поступка непосредне погодбе, доноси надлежни орган.

Према члану 32. став 1. тачка 20. Закона о локалној самоуправи („Службени гласник РС”, бр. 129/2007, 83/2014 – други закон, 101/2016 – други закон, 47/2018 и

111/2021 – други закон) Скупштина општине, у складу са законом обавља и друге послове утврђене законом и статутом.

Према члану 45. тачка 36. Статута општине Сента („Службени лист општине Сента“, број 4/2019), Скупштина општине, у складу са законом покреће поступак и одлучује о прибављању непокретности у јавну својину Општине и отуђењу непокретности из јавне својине Општине, односно преносу права коришћења непокретности и заснивању права службености или хипотеке на непокретностима која су у јавној својини Општине, у складу са законом којим се уређује јавна својина.

У насељеном месту Сента већ деценијама један од највећих проблема представљају замршени имовинско-правни односи у тзв. „блоку 38“.

Ради решавања дела те проблематике је Скупштина општине Сента дана 26.10.2023. године донела Одлуку о прибављању удела непокретности у јавну својину Општине Сента непосредном погодбом путем размене којом је покренула поступак прибављања у јавну својину право својине 213/1068 удела градског грађевинског земљишта – земљишта под зградом и другим објектом, земљишта под делом зграде, земљишта уз зграду и други објект односно њиве 1. класе укупне површине 1068 м² које се налази у Сенти, ул. Арпадова, на катастарској парцели број 1990 КО Сента и уписано је у Лист непокретности број 14878 КО Сента, с тим да за то предметном размене заузврат пренесе у својину физичког лица Ида Шароши 11/404 удела градског грађевинског земљишта – земљишта под делом зграде односно њиве 1. класе укупне површине 404 м² које се налази у Сенти, ул. Арпадова, на катастарској парцели број 1970 КО Сента и уписано је у Лист непокретности број 19523 КО Сента и 172/309 удела градског грађевинског земљишта – земљишта под зградом и другим објектом, земљишта под делом зграде односно грађевинске парцеле укупне површине 309 м² које се налази у Сенти, ул. Кодаљ Золтана, на катастарској парцели број 1992 КО Сента и уписано је у Лист непокретности број 19524 КО Сента.

Скупштина општине Сента је наведеном одлуком образовала комисију ради спровођења поступка прибављања удела непокретности у јавну својину Општине Сента непосредном погодбом путем размене и достављања записника Скупштини општине Сента са одговарајућим предлогом ради доношења коначне одлуке о прибављању непокретности непосредном погодбом путем размене.

Комисија за спровођење поступка прибављања удела непокретности у јавну својину Општине Сента непосредном погодбом путем размене је спровела поступак непосредне погодбе и Скупштини општине Сента је доставила следећи записник:

„Дана 26.10.2023. године Скупштина општине Сента донела је Одлуку о прибављању удела непокретности у јавну својину Општине Сента непосредном погодбом путем размене („Службени лист општине Сента, број 13/2023) којом је

покренула поступак прибављања 213/1068 удела градског грађевинског земљишта – земљишта под зградом и другим објектом, земљишта под делом зграде, земљишта уз зграду и други објекат односно њиве 1. класе укупне површине 1068 м² које се налази у Сенти, ул. Арпадова, на катастарској парцели број 1990 КО Сента и уписано је у Лист непокретности број 14878 КО Сента које је дефинисано као привремена парцела број 5 на скици геодетског обележавања деобе и спајања парцела који представља део Пројекта геодетског обележавања деобе и спајања парцела број 17/2021 који је израђен од стране Геодетског бироа „Меридијан пројект“, са седиштем у Новом Саду, ул. Ложионичка бр. 51. дана 24.02.2021. године, на којем се већ деценијама фактички налазе помоћни објекти и породична стамбена зграда трећег физичког лица, с тим да ће предметним поступком размене Општина Сента преносити на Иду Шароши део права својине над 11/404 делом градског грађевинског земљишта – земљишта под делом зграде односно њиве 1. класе укупне површине 404 м² које се налази у Сенти, ул. Арпадова, на катастарској парцели број 1970 КО Сента и уписано је у Лист непокретности број 19523 КО Сента које је дефинисано као привремена парцела број 3 на скици геодетског обележавања деобе и спајања парцела који представља део Пројекта геодетског обележавања деобе и спајања парцела број 17/2021 који је израђен од стране Геодетског бироа „Меридијан пројект“, са седиштем у Новом Саду, ул. Ложионичка бр. 51. дана 24.02.2021. године, односно над 172/309 делом градског грађевинског земљишта – земљишта под зградом и другим објектом, земљишта под делом зграде односно грађевинске парцеле укупне површине 309 м² које се налази у Сенти, ул. Кодаљ Золтана, на катастарској парцели број 1992 КО Сента и уписано је у Лист непокретности број 19524 КО Сента које је дефинисано као привремена парцела број 8 на скици геодетског обележавања деобе и спајања парцела који представља део Пројекта геодетског обележавања деобе и спајања парцела број 17/2021 који је израђен од стране Геодетског бироа „Меридијан пројект“, са седиштем у Новом Саду, ул. Ложионичка бр. 51. дана 24.02.2021. године, на којима се већ деценијама фактички налазе помоћни објекти и породична стамбена зграда који су у власништву Иде Шароши.

Скупштина општине Сента је наведеном одлуком образовала Комисију ради спровођења поступка прибављања непокретности непосредном погодбом путем размене и достављања записника Скупштини општине Сента са одговарајућим предлогом ради доношења коначне одлуке о прибављању непокретности непосредном погодбом путем размене.

Чланови Комисије су на усменој расправи, одржаној дана 09.11.2023. године обавестили власника грађевинског земљишта на катастарској парцели број 1990 КО Сента, Иду Шароши да је Скупштина општине Сента Одлуком о прибављању удела непокретности у јавну својину Општине Сента непосредном погодбом путем размене („Службени лист општине Сента, број 13/2023) покренула предметни поступак прибављања удела непокретности у јавну својину Општине Сента непосредном погодбом путем размене.

Чланови Комисије су на усменој расправи обавестили Иду Шароши и о томе да је наведеном одлуком Скупштина општине Сента одредила почетне цене предметних непокретности према следећем:

- Почетна односно највиша купородајна цена 213/1068 удела градског грађевинског земљишта – земљишта под зградом и другим објектом, земљишта под делом зграде, земљишта уз зграду и други објект од односно њиве 1. класе укупне површине 1068 м² које се налази у Сенти, ул. Арпадова, на катастарској парцели број 1990 КО Сента и уписано је у Лист непокретности број 14878 КО Сента износи 1.957,42 ЕУР,

- Почетна односно најнижа купородајна цена 11/404 удела градског грађевинског земљишта – земљишта под делом зграде односно њиве 1. класе укупне површине 404 м² које се налази у Сенти, ул. Арпадова, на катастарској парцели број 1970 КО Сента и уписано је у Лист непокретности број 19523 КО Сента износи 101,09 ЕУР,

- Почетна односно најнижа купородајна цена 172/309 удела градског грађевинског земљишта – земљишта под зградом и другим објектом, земљишта под делом зграде односно грађевинске парцеле укупне површине 309 м² које се налази у Сенти, ул. Кодаљ Золтана, на катастарској парцели број 1992 КО Сента и уписано је у Лист непокретности број 19524 КО Сента износи 1.580,64 ЕУР.

Чланови Комисије су предложили Иди Шароши да се предметна размена изврши без плаћања посебне накнаде, с тим да ће Општина Сента сносити трошкове који настају у вези са закључењем уговора о размени предметних непокретности као и трошкове спровођења уговора код Службе за катастар непокретности, укључујући и трошкове препарцелације, а Ида Шароши је прихватила предметну понуду, о чему је сачињен и писмени записник.

С обзиром на околност да физичка лица Естер Иван и Јанош Иван, као сувласници грађевинског земљишта које се налази на катастарским парцелама број 1970 и 1992 КО Сента имају право прече куповине на предметном грађевинском земљишту, а да би се избегла ситуација у којој би та чињеница представила препреку за планирану размену непокретности, чланови Комисије су о свему томе обавестили Естера Иван и Јаноша Ивана на усменој расправи која је одржана дана 14.11.2023. године и затражили су од њих да се изјасне да ли желе да искористе своје право прече куповине и да купују грађевинско земљиште које се налази на катастарским парцелама број 1970 и 1992 КО Сента.

Странке Естер Иван и Јанош Иван су на усменој расправи изјавили да не желе да купе предметне непокретности, тј. да неће искористити своје право прече куповине, тим пре јер на оним деловима непокретности које ће се предметним правним послом преносити на Иду Шароши, већ деценијама налазе делови породичне стамбене зграде односно помоћних зграда које су у власништву Иде Шароши: о томе је сачињен и писмени записник.

С обзиром на околност да је физичко лице Нандор Ковач као власник породичне стамбене зграде број 3 и помоћних зграда број 5 и 6 које се налазе на катастарској парцели број 1990 КО Сента, он има право прече куповине на предметном грађевинском земљишту, чији део Општина Сента жели да прибави у јавну својину, а да би се избегла ситуација у којој би та чињеница представила препреку за планирану размену непокретности, Комисија за спровођење поступка прибављања непокретности непосредном погодбом путем размене прибавила је и писмену изјаву Нандора Ковача, према којој он не жели да користи своје право прече куповине за куповину дела градског грађевинског земљишта које се налази на напред наведеној катастарској парцели и да не жели да купи наведени део предметне непокретности, како му је то понудила Ида Шароши, власник предметног грађевинског земљишта, која му је ставила на знање и то да уколико неће користити своје право прече куповине и неће да купи од ње понуђени део земљишта, исти ће она пренети на Општину Сента у поступку размене непокретности.

На основу напред изнетих, Комисија за спровођење поступка прибављања непокретности непосредном погодбом путем размене је на седници одржаној 15.11.2023. године донела следећи

ЗАКЉУЧАК :

ПРЕДЛАЖЕ СЕ Скупштини општине Сента прибављање удела непокретности у јавну својину Општине Сента непосредном погодбом путем размене са физичким лицем Идом Шароши и то:

1. да предметним поступком размене Општина Сента прибавља у јавну својину право својине 213/1068 удела градског грађевинског земљишта – земљишта под зградом и другим објектом, земљишта под делом зграде, земљишта уз зграду и други објекат односно њиве 1. класе укупне површине 1068 м² које се налази у Сенти, ул. Арпадова, на катастарској парцели број 1990 КО Сента и уписано је у Лист непокретности број 14878 КО Сента које је дефинисано као привремена парцела број 5 на скици геодетског обележавања деобе и спајања парцела који представља део Пројекта геодетског обележавања деобе и спајања парцела број 17/2021 који је израђен од стране Геодетског бироа „Меридијан пројект“, са седиштем у Новом Саду, ул. Ложионичка бр. 51. дана 24.02.2021. године;

2. да предметним поступком размене Општина Сента преноси на Иду Шароши део права својине над следећом непокретношћу:

- 11/404 удела градског грађевинског земљишта – земљишта под делом зграде односно њиве 1. класе укупне површине 404 м² које се налази у Сенти, ул. Арпадова, на катастарској парцели број 1970 КО Сента и уписано је у Лист непокретности број 19523 КО Сента које је дефинисано као привремена парцела број 3 на скици геодетског обележавања деобе и спајања парцела који представља део Пројекта геодетског обележавања деобе и спајања парцела број 17/2021 који је израђен од стране Геодетског бироа „Меридијан пројект“, са

седиштем у Новом Саду, ул. Ложионичка бр. 51. дана 24.02.2021. године,

- 172/309 удела градског грађевинског земљишта – земљишта под зградом и другим објектом, земљишта под делом зграде односно грађевинске парцеле укупне површине 309 м² које се налази у Сенти, ул. Кодаљ Золтана, на катастарској парцели број 1992 КО Сента и уписано је у Лист непокретности број 19524 КО Сента које је дефинисано као привремена парцела број 8 на скици геодетског обележавања деобе и спајања парцела који представља део Пројекта геодетског обележавања деобе и спајања парцела број 17/2021 који је израђен од стране Геодетског бироа „Меридијан пројект“, са седиштем у Новом Саду, ул. Ложионичка бр. 51. дана 24.02.2021. године;

3. да се предметна размена удела непокретности изврши без плаћања посебне накнаде.

ТАКОЂЕ СЕ ПРЕДЛАЖЕ Скупштини општине Сента да овласти председника општине Сента да по претходно прибављеном мишљењу општинског правобранилаштва закључи уговор о прибављању предметног удела непокретности у јавну својину Општине Сента непосредном погодбом путем размене, као и да врши све потребне радње у вези са спровођењем одлуке о прибављању удела непокретности у јавну својину Општине Сента непосредном погодбом путем размене.

ДОСТАВЉА СЕ записник о раду Комисије за спровођење поступка прибављања непокретности непосредном погодбом путем размене Скупштини општине Сента.“

С обзиром на околност да је неопходно да Општина Сента доприноси решавању замршених имовинско-правних односа у тзв. „блоку 38“, може се закључити да је предложена размена удела непокретности испуњава услове одредби из члана 30. став 1. Закона о јавној својини и из члана 3. став 1. тачка 3. Уредбе о условима прибављања и отуђења непокретности непосредном погодбом и давања у закуп ствари у јавној својини, односно прибављања и уступања искоришћавања других имовинских права, као и поступцима јавног надметања и прикупљања писмених понуда, пошто је таква размена заиста у интересу јединице локалне самоуправе, пошто се непокретности размењују под тржишним условима, пошто тржишна вредност непокретности у јавној својини није већа од тржишне вредности непокретности које се прибавља у јавну својину на име размене и пошто непокретност, која се прибавља у јавну својину непосредном погодбом, представља једино могуће решење, јер по својим карактеристикама једина одговара потребама Општине Сента да на тај начин доприноси решавању имовинско-правних односа који су делом замршени кривицом општине, с обзиром на околност да је Општина Сента пре 45 година предметну непокретност (која тада није била њена) већ доделила на коришћење физичком лицу чија стамбена зграда и чије помоћне зграде се већ деценијама налазе на предметном земљишту (које се сада прибавља у јавну својину непосредном погодбом путем размене)..

На основу напред наведених, Општинско веће општине Сента, као овлашћени предлагач аката које доноси Скупштина општине Сента предложило је доношење Одлуке о прибављању удела непокретности у јавну својину Општине Сента непосредном погодбом путем размене.

Скупштина општине Сента, након разматрања предлога Општинског већа општине Сента за доношење Одлуке о прибављању удела непокретности у јавну својину Општине Сента непосредном погодбом путем размене и мишљења Одбора за урбанизам, стамбено-комуналне делатности и екологију, донела је одлуку као у диспозитиву.

Република Србија
Аутономна Покрајина Војводина
Општина Сента
Скупштина општине Сента
Број: 46-36/2023-I
Дана: 30. новембра 2023. године
С е н т а

Председник Скупштине општине Сента

Веселин Петровић с. р.