

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 и 47/2018) и члана 45. тачке 36. Статута општине Сента („Службени лист општине Сента“, број 4/2019), Скупштина општине Сента на седници одржаној дана 29. јуна 2021. 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 лицима Јаношем Иваном и Естером Иваном и то:

1. предметним поступком размене Општина Сента прибавља у јавну својину право својине 25/404 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 5526 КО Сента које је дефинисано као привремена парцела број 2 и 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;

2. предметним поступком размене Општина Сента преноси на Јаноша Ивана и Естера Ивана део права својине над следећом непокретношћу:

- по 13/309-13/309, тј. укупно 26/309 удела градског грађевинског земљишта – грађевинске парцеле укупне површине 309 м² које се налази у Сенти, ул. Кодалъ Золтана, на катастарској парцели број 1992 КО Сента и уписано је у Лист непокретности број 18465 КО Сента које је дефинисано као привремена парцела број 9 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.

Утврђују се почетна односно највиша купопродајна цена удела непокретности који се прибавља у јавну својину Општине Сента непосредном погодбом путем размене, као и почетна односно најнижа купопродајна цена удела непокретности који се истим поступком отуђује из јавне својине према висини тржишне вредности предметних непокретности према следећем:

- Почетна односно најнижа купородајна цена 26/309 удела градског грађевинског земљишта – 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 18465 КО Сента износи 150,38 ЕУР,
- Почетна односно највиша купородајна цена 25/404 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 5526 КО Сента , износи 144,59 ЕУР.

Сходно наведеним почетним купопродајним ценама из става 1. овог члана, при непосредној погодби треба водити рачуна о томе да део непосредне погодбе треба да буде и утврђивање обавезе приватних стицаоца да Општини Сента доплате разлику тржишне вредности удела непокретности које се размењују и то у року до 20 дана од дана закључења уговора у новчаном износу динарске противвредности од најмање 5,79 евра, по средњем курсу Народне Банке Србије на дан доплате.

Члан 3.

Образује се комисија ради спровођења поступка прибављања непокретности описаном у члану 1. ове Одлуке непосредном погодбом путем размене и достављања записника Скупштини Општине Сента са одговарајућим предлогом ради доношења коначне одлуке о прибављању непокретности непосредном погодбом путем размене у саставу:

Едит Шарњаи Рожа, председник Комисије,
Ливиа Копас Месарош, члан Комисије,
Валерија Туза, члан Комисије,
Мариана Кањо, члан Комисије,
Корнелија Виг, члан Комисије.

Члан 4.

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

Образложење:

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 и 52/2021) 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 и 47/2018) 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 неопходно је прибавити у јавну својину Општине Сента део грађевинског земљишта које се налази на катастарској парцели број 1970 КО Сента на којима су изграђени објекти приватних власника са којима је давне 1978. године Самуправна интересна заједница комуналних делатности Сента закључила Уговор о додели неизграђеног грађевинског земљишта на коришћење односно Уговор о накнади за додељено неизграђено грађевинско земљиште чиме је приватним власницима наведених објеката уступано земљиште ради изградње, упркос томе да нити Самуправна интересна заједница комуналних делатности Сента, нити Општина Сента никад нису правноснажно постали власници одређених делова земљишта којег су доделили за изградњу, а адекватно сређивање имовинско-правних односа ни касније није урађено; са друге стране приватни власници предметне парцеле који су услед описане ситуације већ деценијама спречени да користе део грађевинског земљишта на наведеној катастарској парцели већ више година користе део грађевинског земљишта које се налази на катастарској парцели број 1992 КО Сента који се налази у јавној својини Општине Сента.

Како би се некако започео са решавањем наведене проблематике налик Гордијевом чвору, први корак би требао да буде размена удела предметних непокретности чиме би се створили услови да Општина Сента касније приступи новом поступку размене новостечених удела грађевинског земљишта и да у поступку препарцелације, које ће се извршити сходно Пројекту 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, решава део проблематике замршених имовинско-правних односа у тзв. блоку 38.

Пошто без прибављања дела грађевинског земљишта које се налази на катастарској парцели број 1970 КО Сента не може ни да се започне са решавањем описаног Гордијевог чвора, јасно је да је прибављање непокретности у јавну својину Општине Сента непосредном погодбом путем размене у интересу Општине Сента како би се створили услови за ефикасно вршење њених дужности, као и то да предметно прибављање

представља једино могуће решење с обзиром на околност да део грађевинског земљишта које се налази на катастарској парцели број 1970 КО Сента по својим карактеристикама једина одговара потребама Општине Сента која је власник грађевинског земљишта које се налази на катастарској парцели број 1992 КО Сента чији део се размењује за део грађевинског земљишта које се прибавља у јавну својину Општине Сента. Наведене чињенице представљају разлог оправданости и целисходности прибављања удела предметне непокретности путем размене са аспекта остварења интереса Општине Сента као и разлоге због којих се прибављање не би могао реализовати јавним надметањем, односно прикупљањем писмених понуда.

Дана 31. 05. 2021. године Агенција за реституцију је на захтев Одсека за имовинско-правне послове Одељења за грађевинске и комуналне послове Општинске управе општине Сента издала обавештење број: 446-06-021-0001300/2021-01 према којем:

„Увидом у електронску базу података Агенције за реституцију, утврђено је да није поднет захтев за враћање одузете имовине, одн. обештећење, који се односи на КП бр. 1992 и 1970, обе КО Сента, у складу са Законом о враћању одузете имовине и обештећењу („Службени гласник РС“, број 72/2011, 108/2013, 142/2014, 88/2015–УС, 95/2018 и 153/2020).

На званичном веб-сајту Агенције за реституцију www.restitucija.gov.rs, објављени су изводи из захтева из члана 42. став 1. Закона о враћању одузете имовине и обештећењу.“

Увидом у Лист непокретности број 18465 КО Сента од 09. 06. 2021. године Одсек за имовинско-правне послове Одељења за грађевинске и комуналне послове Општинске управе општине Сента је установио да је Општина Сента у Лист непокретности број 18465 КО Сента у 1/1 делу уписана као носилац права јавне својине градског грађевинског земљишта – грађевинске парцеле укупне површине 309 м² које се налази у Сенти, ул. Кодаљ Золтана, на катастарској парцели број 1992 КО Сента.

Увидом у Лист непокретности број 5526 КО Сента од 09. 06. 2021. године Одсек за имовинско-правне послове Одељења за грађевинске и комуналне послове Општинске управе општине Сента је установио да су Естер Иван и Јанош Иван у Лист непокретности број 5526 КО Сента у ½-½ делу уписани као власници 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.

Према Процени вредности непокретности број 46-3/2021-IV/05 коју је израдила Одсек за локалну пореску администрацију Општинске управе општине Сента дана 10. 06. 2021. године, процењена вредност 26 м² грађевинског земљишта које се налази на катастарској парцели број 1992 КО Сента износи 17.680,00 динара који износ према званичном средњем курсу Народне банке Србије за 10. 06. 2021. године (1 ЕУР = 117,5704 динара) вреди 150,38 евра (заокружено до два децимала), а процењена вредност 25 м² грађевинског земљишта које се налази на катастарској парцели број 1970 КО Сента износи 17.000,00 динара који износ према званичном средњем курсу Народне банке Србије за 10.

06. 2021. године (1 ЕУР = 117,5704 динара) вреди 144,59 евра (заокружено до два децимала).

С обзиром на околност да је тржишна вредност дела непокретности у јавној својини нешто већа од тржишне вредности дела непокретности које се прибавља у јавну својину на име размене, потребно је уговорити да се Општини Сента доплати разлика у вредности удела предметних непокретности у новцу у року до 20 дана од дана закључења уговора о размени.

На основу увида у допис Одсека за урбанизам, грађевинске и комуналне послове Одељења за грађевинске и комуналне послове Општинске управе општине Сента број 350-35/2021-IV/05 од 11. 05. 2021. године, Одсек за имовинско-правне послове Одељења за грађевинске и комуналне послове Општинске управе општине Сента утврдио је да у смислу члана 99. став 7. и 8. 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 и 52/2021) нема законских сметњи за отуђење удела предметног грађевинског земљишта из јавне својине Општине Сента 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: 46-18/2021-I
Дана: 29. јуна 2021. године
С е н т а

Председница Скупштине општине Сента
Жофиа Сабо Декањ с. р.