

# ODLUKA

## O PRIBAVLJANJU, RASPOLAGANJU I UPRAVLJANJU NEPOKRETNOSTIMA U JAVNOJ SVOJINI GRADA NOVOG SADA

*("Sl. list Grada Novog Sada", br. 31/2019, 61/2019, 9/2021 i 9/2021 - dr. odluka)*

### I OPŠTE ODREDBE

#### Član 1

Ovom odlukom određuje se organ nadležan za odlučivanje o pribavljanju, raspolaganju i upravljanju nepokretnostima u javnoj svojini Grada Novog Sada (u daljem tekstu: Grad), kao i način, uslovi i postupak pribavljanja, raspolaganja i upravljanja nepokretnostima u javnoj svojini Grada.

Pribavljanje i otuđenje građevinskog zemljišta u javnoj svojini Grada, odnosno davanje u zakup građevinskog zemljišta u javnoj svojini Grada, davanje u zakup nepokretnosti u javnoj svojini Grada, kao i davanje nepokretnosti u javnoj svojini Grada u zakup i davanje na korišćenje nepokretnosti u javnoj svojini Grada na kojima pravo korišćenja ima Predškolska ustanova i osnovna škola, uređuje se posebnim odlukama.

#### Član 2

Pribavljanje i raspolaganje nepokretnostima u javnoj svojini Grada vrši se u skladu sa zakonom kojim se uređuje pravo javne svojine i određena druga imovinska prava Republike Srbije, autonomne pokrajine i jedinice lokalne samouprave i uredbom koja se uređuju uslovi pribavljanja i otuđenja nepokretnosti neposrednom pogodbom, davanja u zakup stvari u javnoj svojini, uslovi pribavljanja drugih imovinskih prava u korist Republike Srbije, autonomne pokrajine i jedinice lokalne samouprave, kao i ustupanje iskorišćavanja drugih imovinskih prava čiji je nosilac Republika Srbija, autonomna pokrajina i jedinica lokalne samouprave, kao i postupci javnog nadmetanja i prikupljanja pisanih ponuda.

#### Član 2a

Nepokretnosti u javnoj svojini Grada koje nisu neophodne za vršenje poslova iz delokruga organa Grada, a koje se mogu zameniti za drugu nepokretnost, odnosno otuđiti iz javne svojine Grada, utvrđuju se aktom Gradskog veća Grada Novog Sada (u daljem tekstu: Gradsko veće), na predlog Gradske uprave za imovinu i imovinsko-pravne poslove (u daljem tekstu: Gradska uprava).

## IIPRIBAVLJANJENEPOKRETNOSTIUJAVNUSVOJINUGRADA

### Član 3

Odluku o pokretanju postupka pribavljanja nepokretnosti u javnu svojinu Grada, donosi Gradsko veće, na predlog Gradske uprave.

Uz predlog iz stava 1. ovog člana Gradska uprava dostavlja Gradskom veću i nacrt javnog oglasa, osim u slučaju pribavljanja nepokretnosti neposrednom pogodbom.

### Član 4

Pribavljanjem u javnu svojinu Grada, u smislu ove odluke, smatra se pribavljanje nepokretnosti u javnu svojinu Grada kada se nepokretnosti razmenjuju po tržišnim uslovima, kao i pribavljanje putem razmene nepokretnosti sa investitorom izgradnje objekta i izgradnja objekta.

### Član 4a

U slučaju pribavljanja nepokretnosti putem razmene po tržišnim uslovima, Gradu pripada nepokretnost čija tržišna vrednost odgovara tržišnoj vrednosti objekta i pripadajućeg građevinskog zemljišta koje Grad otuđuje na ime razmene.

Kada je nepokretnost iz stava 1. ovog člana koju Grad pribavlja putem razmene manje tržišne vrednosti od tržišne vrednosti objekta i pripadajućeg građevinskog zemljišta koje Grad otuđuje na ime razmene, ugovara se doplata razlike u novcu u roku od 20 dana od dana zaključenja ugovora.

Tržišna vrednost objekta i pripadajućeg građevinskog zemljišta koju Grad, u smislu jedinstva nepokretnosti, otuđuje na ime razmene, procenjuje se u skladu sa propisima kojima se reguliše javna svojina.

### Član 4b

U slučaju pribavljanja putem razmene nepokretnosti sa investitorom izgradnje objekta, Gradu na ime naknade za nepokretnost, koja je predviđena za rušenje u cilju privođenja lokacije planiranoj nameni, koja se otuđuje iz javne svojine Grada, i pripadajuće građevinsko zemljište ispod objekta, u postupku razmene, pripada nepokretnost na istoj lokaciji koja ima veću površinu za najmanje 15% kada je Grad manjinski vlasnik u objektu koji je predviđen za rušenje, odnosno ukoliko je Grad većinski vlasnik najmanje za 50% u odnosu na površinu nepokretnosti u javnoj svojini koja se daje na ime razmene.

U slučaju iz stava 1. ovog člana ponuda investitora ne može da bude manja od ostvarenog proseka postignutog u razmeni nepokretnosti sa preostalim vlasnicima etažnih delova nepokretnosti na predmetnoj lokaciji, a na osnovu zaključenih ugovora o regulisanju imovinsko pravnih odnosa između navedenih lica.

Ukoliko se Gradu u postupku pribavljanja putem razmene nepokretnosti nudi postojeća nepokretnost na drugoj lokaciji u vlasništvu investitora izgradnje, pored kriterijuma iz st. 1. i 2. ovog člana, potrebno je da ta nepokretnost bude u istoj poslovnoj, odnosno stambenoj zoni, i

da po svom položaju, strukturi, lokaciji i nameni odgovara postojećoj nepokretnosti u javnoj svojini Grada, kao i da ta nepokretnost bude uknjižena u javnu knjigu o evidenciji nepokretnosti i pravima o njima, kao svojina investitora.

U smislu jedinstva nepokretnosti, u skladu sa zakonom, investitor objekta na ime naknade za pripadajuće građevinsko zemljište uz objekat koje Grad otuđuje u postupku pribavljanja putem razmene nepokretnosti zajedno sa objektom u javnoj svojini Grada, može Gradu da ponudi:

- nepokretnost veće površine u odnosu na površinu iz stava 1. ovog člana, tako da ponuđena nepokretnost koju Grad pribavlja u javnu svojinu na ime razmene, ispunjava kriterijume iz st. 1., 2. i 3. ovog člana, kao i da deo površine nepokretnosti preko površine iz st. 1. i 2. ovog člana bude iste ili veće tržišne vrednosti od vrednosti pripadajućeg građevinskog zemljišta uz objekat koje Grad otuđuje, ili
- da Gradu plati tržišnu vrednost pripadajućeg građevinskog zemljišta uz objekat.

Tržišna vrednost pripadajućeg građevinskog zemljišta uz objekat iz stava 4. ovog člana procenjuje se u skladu sa propisima kojima se reguliše javna svojina.

U ponudi za razmenu nepokretnosti, investitor objekta se izjašnjava i o ponudi za pripadajuće građevinsko zemljište uz objekat u javnoj svojini Grada u smislu stava 4. ovog člana.

## **Član 5**

Gradsko veće obrazuje i imenuje Komisiju za pribavljanje nepokretnosti u javnu svojinu Grada (u daljem tekstu: Komisija) koja sprovodi postupak pribavljanja nepokretnosti u javnu svojinu Grada.

Komisija iz stava 1. ovog člana ima predsednika, zamenika predsednika, dva člana i njihove zamenike.

Aktom o obrazovanju i imenovanju Komisije uređuju se poslovi i zadaci Komisije.

Stručne i administrativne poslove za potrebe Komisije obavlja Gradska uprava.

Komisija o toku postupka vodi zapisnik i po okončanom postupku sačinjava obrazložen predlog za pribavljanje nepokretnosti u javnu svojinu Grada sa nacrtom rešenja, koji dostavlja Gradskom veću putem Gradske uprave.

Gradsko veće utvrđuje predlog rešenja o pribavljanju nepokretnosti u javnu svojinu Grada i dostavlja Skupštini Grada Novog Sada (u daljem tekstu: Skupština) radi donošenja.

## **Član 6**

Na osnovu rešenja Skupštine o pribavljanju nepokretnosti u javnu svojinu Grada zaključuje se ugovor o pribavljanju nepokretnosti u javnu svojinu Grada.

Ugovor iz stava 1. ovog člana potpisuje Gradonačelnik Grada Novog Sada (u daljem tekstu: Gradonačelnik) ili lice koje on ovlasti.

# **III RASPOLAGANJE NEPOKRETNOSTIMA U JAVNOJ SVOJINI GRADA**

## Član 7

Raspolaganje nepokretnostima u javnoj svojini Grada, u smislu ove odluke, je:

1. davanje nepokretnosti na korišćenje,
2. prenos prava javne svojine na drugog nosioca javne svojine (sa naknadom ili bez naknade), uključujući i razmenu,
3. otuđenje nepokretnosti,
4. zasnivanje hipoteke na nepokretnosti, i
5. ulaganje u kapital.

## Član 8

Korišćenje, održavanje i upravljanje službenim zgradama i poslovnim prostorijama u javnoj svojini Grada koje koriste organi i organizacije Grada uređuje se posebnim aktom Gradskog veća.

Raspored korišćenja službenih zgrada i poslovnih prostorija iz stava 1. ovog člana uređuje se posebnim aktom Gradonačelnika.

### 1. Davanje nepokretnosti na korišćenje

## Član 9

Zahtev za davanje nepokretnosti u javnoj svojini Grada na korišćenje javnom komunalnom i drugom javnom preduzeću, odnosno društvu kapitala čiji je osnivač Grad, odnosno ustanovama, javnim agencijama i drugim organizacijama čiji je osnivač Grad, podnosi se Gradskoj upravi.

Gradska uprava o podnetom zahtevu može da pribavi mišljenje nadležne gradske uprave, službe i druge organizacije, kao i drugu neophodnu dokumentaciju.

Nakon pribavljenog mišljenja i druge neophodne dokumentacije iz stava 2. ovog člana, Gradska uprava priprema nacrt rešenja o davanju na korišćenje nepokretnosti u javnoj svojini Grada i dostavlja ga Gradskom veću.

Gradsko veće utvrđuje predlog rešenja o davanju na korišćenje nepokretnosti u javnoj svojini Grada i dostavlja ga Skupštini radi donošenja.

## Član 10

Na osnovu rešenja Skupštine o davanju na korišćenje nepokretnosti u javnoj svojini Grada, zaključuje se ugovor između Grada i nosioca prava korišćenja, odnosno korisnika nepokretnosti.

Ugovor iz stava 1. ovog člana potpisuje Gradonačelnik ili lice koje on ovlasti.

## Član 11

Nepokretnosti u javnoj svojini Grada mogu se dati na korišćenje (sa naknadom ili bez naknade) drugom nosiocu javne svojine.

Visina naknada iz stava 1. ovog člana utvrđuje se u skladu sa opštim aktom kojim se uređuje zakup poslovnog prostora.

Davanje nepokretnosti u javnoj svojini Grada iz stava 1. ovog člana vrši se shodnom primenom čl. 9. i 10. ove odluke.

## Član 12

Odluku o pribavljanju na korišćenje nepokretnosti u javnoj svojini drugog nosioca javne svojine donosi Gradsko veće, na predlog Gradske uprave.

## Član 13

Gradsko veće daje prethodnu saglasnost nosiocu prava korišćenja da nepokretnost u javnoj svojini Grada da na korišćenje drugom nosiocu prava korišćenja ili u zakup, na predlog Gradske uprave.

Akt kojim Gradsko veće daje prethodnu saglasnost iz stava 1. ovog člana sadrži uslove pod kojima se nepokretnost daje na korišćenje drugom nosiocu prava korišćenja, opredeljuje se namena nepokretnosti za vreme trajanja zakupa, ali ne i zakupac i uslovi zakupa.

Visina zakupnine utvrđuje se u skladu sa opštim aktom kojim se uređuje zakup poslovnog prostora.

## **2. Prenos prava javne svojine na drugog nosioca javne svojine (sa naknadom ili bez naknade), uključujući razmenu**

### Član 14

Nacrt odluke o prenosu prava javne svojine na drugog nosioca javne svojine (sa naknadom ili bez naknade), uključujući i razmenu, priprema Gradska uprava.

Gradska uprava iz stava 1. ovog člana, uz nacrt odluke o prenosu prava javne svojine na drugog nosioca javne svojine (sa naknadom ili bez naknade), uključujući i razmenu, dostavlja i tekst ugovora o prenosu prava javne svojine na drugog nosioca javne svojine (sa naknadom ili bez naknade), uključujući razmenu, Gradskom veću.

Gradsko veće utvrđuje predlog odluke o prenosu prava javne svojine na drugog nosioca javne svojine (sa naknadom ili bez naknade), uključujući i razmenu i dostavlja Skupštini radi donošenja.

Visina naknade iz stava 1. ovog člana utvrđuje se u skladu sa propisima kojima se uređuje naknada za otuđenje nepokretnosti.

### Član 15

Na osnovu odluke Skupštine iz člana 14. stav 3. ove odluke zaključuje se ugovor o prenosu prava javne svojine na drugog nosioca javne svojine (sa naknadom ili bez naknade) uključujući i razmenu.

Ugovor iz stava 1. ovog člana potpisuje Gradonačelnik ili lice koje on ovlasti.

### **3. Otudjenje nepokretnosti**

#### **Član 16**

Odluku o pokretanju postupka otuđenja nepokretnosti u javnoj svojini Grada donosi Gradsko veće, na predlog Gradske uprave.

Uz predlog iz stava 1. ovog člana, Gradska uprava dostavlja Gradskom veću i nacrt javnog oglasa.

Inicijativu za otuđenje nepokretnosti u javnoj svojini Grada Gradskoj upravi mogu da podnesu organi i organizacije Grada, ustanove, javne agencije i druge organizacije čiji je osnivač Grad, kao i javna komunalna i druga javna preduzeća, odnosno društvo kapitala čiji je osnivač Grad, u zavisnosti od nepokretnosti u javnoj svojini Grada koja se otuđuje.

#### **Član 17**

Gradsko veće obrazuje i imenuje Komisiju za otuđenje nepokretnosti u javnoj svojini Grada koja sprovodi postupak otuđenja nepokretnosti u javnoj svojini Grada.

Komisija iz stava 1. ovog člana ima predsednika, zamenika predsednika, dva člana i njihove zamenike.

Aktom o obrazovanju i imenovanju Komisije iz stava 1. ovog člana uređuju se poslovi i zadaci Komisije.

Stručne i administrativne poslove za potrebe Komisije iz stava 1. ovog člana obavlja Gradska uprava.

Komisija iz stava 1. ovog člana o toku postupka vodi zapisnik i po okončanom postupku sačinjava obrazložen predlog za otuđenje nepokretnosti u javnoj svojini Grada sa nacrtom rešenja, koji dostavlja Gradskom veću putem Gradske uprave.

Gradsko veće utvrđuje predlog rešenja o otuđenju nepokretnosti u javnoj svojini Grada i dostavlja Skupštini radi donošenja.

#### **Član 18**

Na osnovu rešenja Skupštine o otuđenju nepokretnosti u javnoj svojini Grada zaključuje se ugovor o otuđenju nepokretnosti u javnoj svojini Grada.

Ugovor iz stava 1. ovog člana zaključuje Gradonačelnik ili lice koje on ovlasti.

#### **Član 19**

U slučaju kada se nepokretnost u javnoj svojini Grada ne otuđi u sprovedenom postupku javnog oglašavanja u visini tržišne vrednosti nepokretnosti, koja je utvrđena u skladu sa propisima kojima se uređuje naknada za otuđenje nepokretnosti, početna procenjena vrednost nepokretnosti u javnoj svojini Grada može se umanjiti na 80% od početne vrednosti nepokretnosti.

U slučaju kada se nepokretnost u javnoj svojini Grada ni u ponovljenom postupku javnog oglašavanja sa umanjenom početnom vrednošću ne otuđi iz javne svojine Grada, početna procenjena vrednost nepokretnosti u javnoj svojini Grada po kojoj se ista otuđuje, može se umanjiti na 60% po kojoj ceni će se nastaviti sa javnim oglašavanjem.

Odluku o umanjenju vrednosti nepokretnosti iz st. 1. i 2. ovog člana donosi Gradsko veće.

#### **4. Zasnivanje hipoteke na nepokretnosti**

##### **Član 20**

Predlog odluke o zasnivanju hipoteke na nepokretnosti u javnoj svojini Grada utvrđuje Gradsko veće, na predlog gradske uprave koja je nadležna za nepokretnosti na kojoj se zasniva hipoteka.

Inicijativu gradskoj upravi iz stava 1. ovog člana mogu da podnesu javna komunalna i druga javna preduzeća, ustanove, organizacije i javne agencije i društvo kapitala čiji je osnivač Grad u zavisnosti od nepokretnosti na kojoj se zasniva hipoteka.

Odluku o zasnivanju hipoteke na nepokretnostima u javnoj svojini Grada donosi Skupština, a hipoteka se zasniva u skladu sa propisima kojima se uređuje hipoteka.

#### **5. Ulaganje u kapital**

##### **Član 21**

Predlog odluke o ulaganju u kapital javnog preduzeća i društva kapitala čiji je osnivač Grad utvrđuje Gradsko veće, na predlog nadležne gradske uprave.

Odluku o ulaganju u kapital javnog preduzeća i društva kapitala čije je osnivač Grad donosi Skupština.

### **IV UPRAVLJANJE I ODRŽAVANJE NEPOKRETNOSTI U JAVNOJ SVOJINI GRADA**

##### **Član 22**

Gradsko veće daje prethodnu saglasnost nosiocima prava korišćenja, odnosno korisnicima da na nepokretnosti u javnoj svojini Grada koju koriste mogu da vrše promenu namene, dogradnju i nadogradnju, rekonstrukciju, adaptaciju, sanaciju, mogu da izvode radove na parceli na kojoj se nalazi objekat na kome imaju pravo korišćenja, odnosno koji koriste, kao i da vrše sve vrste radova koji su u njihovoj funkciji, na predlog Gradske uprave.

Izuzetno od stava 1. ovog člana, davanje prethodne saglasnosti Gradskog veća ne odnosi se na radove koji su sadržani u programima investicionih aktivnosti javnih komunalnih i drugih javnih preduzeća, ustanova i drugih oblika organizovanja čiji je osnivač Grad.

### **Član 23\***

*(Prestao da važi)*

### **Član 24**

Gradsko veće, putem Gradske uprave, daje saglasnost drugom suvlasniku za izvođenje radova na objektu i zemljištu na kome se nalazi objekat u susvojini, odnosno zajedničkoj svojini Grada i drugog lica, kada je takva saglasnost uslov za pribavljanje rešenja o odobrenju za izvođenje radova odnosno, građevinske dozvole, u skladu sa zakonom.

### **Član 25**

Gradsko veće daje saglasnost za postavljanje nosača antena i druge opreme na objektima u javnoj svojini Grada, odnosno u kojoj je Grad nosilac javne svojine na njenom posebnom delu, na predlog Gradske uprave.

### **Član 26**

Gradsko veće daje saglasnost za investiciono održavanje zgrade u skladu sa propisima kojima se uređuje stanovanje i održavanje zgrada u kojoj je Grad nosilac javne svojine na njenom posebnom delu, na predlog Gradske uprave.

### **Član 27**

Gradsko veće daje saglasnost za obavljanje drugih poslova u cilju upravljanja i korišćenja nepokretnostima u javnoj svojini Grada, ukoliko nije u nadležnosti drugog organa.

### **Član 28**

Gradska uprava vrši poslove vlasnika stana, u skladu sa propisima o stanovanju i održavanju zgrada za stanove, poslovne prostore i druge nepokretnosti u javnoj svojini Grada, ukoliko ugovorom nisu date zakupcu, odnosno drugom korisniku.

Gradska uprava daje saglasnost za tekuće održavanje i druge poslove u okviru upravljanja zgradom u skladu sa propisima kojima se uređuje stanovanje i održavanje zgrada u kojoj je Grad nosilac javne svojine na njenom posebnom delu, a ovo pravo može preneti na zakupca, odnosno korisnika.

Gradska uprava daje saglasnost zakupcu, odnosno korisniku posebnog dela zgrade koji je u javnoj svojini Grada za tekuće održavanje posebnog dela zgrade.

### **Član 29**



Sredstva za troškove održavanja i upravljanja zgradom, kao i za troškove investicionog održavanja zgrade iz čl. 26. 27. i 28. ove odluke obezbeđuju se u budžetu Grada Novog Sada, u finansijskom planu prihoda i primanja i rashoda i izdataka Gradske uprave.

Plaćanje troškova investicionog i tekućeg održavanja i upravljanja zgradom vrši se putem sistema objedinjene naplate.

Poseban deo zgrade koji je u javnoj svojini Grada biće obeležen isticanjem natpisa da je u javnoj svojini Grada i da istim upravlja Grad.

## VZAŠTITAPRAVA I INTERESA GRADA

### Član 30

Ugovori o pribavljanju i raspolaganju nepokretnostima u javnoj svojini Grada zaključuju se po prethodno pribavljenom mišljenju Pravobranilaštva Grada Novog Sada.

Pravobranilaštvo Grada Novog Sada dužno je da mišljenje iz stava 1. ovog člana da u roku od 30 dana od dana prijema zahteva za davanje mišljenja.

Primerak zaključnog ugovora iz stava 1. ovog člana dostavlja se Pravobranilaštvu Grada Novog Sada u roku od 15 dana od dana zaključenja ugovora i Gradskoj upravi za imovinu i imovinsko-pravne poslove, koja vodi jedinstvenu evidenciju nepokretnosti u javnoj svojini Grada.

### Član 30a

Ugovore koji se zaključuju u skladu sa Zakonom o stanovanju ("Službeni glasnik Republike Srbije", br. 50/92, 76/92, 84/92 - ispr. 33/93, 53/93, 67/93, 46/94, 47/94 - ispr. 48/94, 44/95 - dr. zakon, 49/95, 16/97, 46/98, 26/01, 101/05 - dr. zakon, 99/11 i 104/16 - dr. zakon) i Uredbom o rešavanju stambenih potreba izabranih postavljenih i zaposlenih lica kod korisnika sredstava u državnoj svojini ("Službeni glasnik Republike Srbije", br. 102/10, 117/12 - odluka US i 104/16 - dr. zakon) zaključuje načelnik Gradske uprave.

## VIPRELAZNA I ZAVRŠNA ODREDBA

### Član 31

Danom stupanja na snagu ove odluke prestaje da važi Odluka o određivanju organa nadležnog za odlučivanje o pribavljanju i raspolaganju nepokretnostima u javnoj svojini Grada Novog Sada ("Službeni list Grada Novog Sada", br. 34/13, 60/15, 74/16 i 59/18).

### Član 32

Ova odluka stupa na snagu osmog dana od dana objavljivanja u "Službenom listu Grada Novog Sada".