

Republika Srbija
Opština Prijepolje
Opštinsko veće
Broj: 463-70/21
Dana: 21.02.2023. godine
Prijepolje

SKUPŠTINI OPŠTINE PRIJEPOLJE

PRIJEPOLJE

PREDMET: Dostavljanje Predloga odluke o otuđenju katastarske parcele broj 1398/5 K. O Prijepolje iz javne svojine opštine Prijepolje neposrednom pogodbom

U skladu sa članom 46. stav 1. tačka 1. Zakona o lokalnoj samoupravi ("Službeni glasnik RS", broj 129/2007, 83/2014-dr zakona, 101/2016 -dr.zakon, 47/2018 i 111/2021-dr zakon), članom 62. stav 1. tačka 1. Statuta opštine Prijepolje ("Službeni glasnik opštine Prijepolje", broj 3/2019, 3/21 i 6/22), Opštinsko veće opštine Prijepolje na nastavku 67. sednice koja je održana dana 21.02.2023.godine utvrdilo je Predlog odluke o otuđenju katastarske parcele broj 1398/5 K. O Prijepolje iz javne svojine opštine Prijepolje neposrednom pogodbom u svemu kao u materijalu i istu dostavlja Skupštini opštine Prijepolje na razmatranje i usvajanje.



Republika Srbija
Opština Prijepolje
Opštinsko veće
Broj: 463-70/21
Dana: 21.02.2023. godine
Prijepolje

Opštinsko veće opštine Prijepolje je na nastavku 67. sednice koja je održana dana 21.02.2023. godine razmatralo Nacrt odluke o otuđenju katastarske parcele broj 1398/5 K. O Prijepolje iz javne svojine opštine Prijepolje neposrednom pogodbom, pa je na osnovu člana 46. stav 1. tačka 1. Zakona o lokalnoj samoupravi, ("Službeni glasnik RS", br.129/2007, 83/2014, 101/2016 -dr.zakon i 47/2018 i 111/2021-dr.zakon), člana 62. stav 1. tačka 1. Statuta opštine Prijepolje ("Službeni glasnik opštine Prijepolje", br. 3/19, 3/21 i 6/22) i člana 14. Poslovnika o radu Opštinskog veća opštine Prijepolje ("Službeni glasnik opštine Prijepolje", br.13/21), donelo

ZAKLJUČAK

Utvrđuje se Predlog odluke o otuđenju katastarske parcele broj 1398/5 K. O Prijepolje iz javne svojine opštine Prijepolje neposrednom pogodbom, u svemu kao u materijalu i isti dostavlja Skupštini opštine na razmatranje i usvajanje.

Zaključak dostaviti: Skupštini opštine Prijepolje i arhivi Opštinskog veća Opštine Prijepolje.



Na osnovu člana 100., a u vezi sa članom 65., 66., i 68. Zakona o planiranju i izgradnji ("Službeni glasnik RS", br. 72/09, 81/09 - ispravka, 64/10, 24/11, 121/12, 42/13 – odluka US, 50/13- odluka US, 98/13 – odluka US, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19- dr.zakon 9/20 i 52/2021), člana 26., 27.stav 10., člana 28.stav 2., 29. stav 1. i stav 4. Zakona o javnoj svojini („Sl.glasnik RS“ , br.72//11, 88/13, 105/14, 104/16,- dr.zakon , 108/16, 113/17, 95/18, 153/2020), člana 3.stav2.i 3. Uredbe o uslovima pribavljanja i otuđenja nepokretnosti neposrednom pogodbom i davanja u zakup stvari u javnoj svojini, odnosno pribavljanja i ustupanja iskorišćavanja drugih imovinskih prava, kao i postupcima javnog nadmetanja i prikupljanja pismenih ponuda („Sl. Glasnik RS“, broj 16/18), člana 5., člana 15.stav 2., i člana 16. stav 1. Odluke o pribavljanju, raspolaganju, upravljanju i korišćenju stvari u javnoj svojini Opštine Prijepolje („Sl.glasnik Opštine Prijepolje“, br. 3/21 „)člana 32. Zakona o lokalnoj samoupravi („Sl.glasnik RS „129/2007,83/2014-dr.zakon, 101/16- dr.zakon i 47/2018), člana 62. Statuta Opštine Prijepolje („Sl.glasnik Opštine Prijepolje br. 3/19, 3/21 i 6/22) i člana 42. Statuta Opštine Prijepolje („Sl.glasnik Opštine Prijepolje, br. 3/19, 3/21, 6/22) na sednici održanoj dana donela je:

**ODLUKU
O OTUĐENJU KATASTARSKE PARCELE BROJ 1398/5 K.O.PRIJEPOLJE IZ JAVNE
SVOJINE OPŠTINE PRIJEPOLJE NEPOSREDNOM POGODBOM**

Član 1.

Ovom Odlukom otuđuje se neposrednom pogodbom po tržišnim uslovima građevinsko zemljište na k.p. broj 1398/5 K.O.Prijepolje, površine 122 m², upisano u Listu nepokretnosti broj 2158 radi formiranja građevinske parcele od delova k.p. br.1397/12, 1399/1 i k.p.1398/5 K.O.Prijepolje.

Član 2.

Nepokretnost iz člana 1. ove Odluke iz javne svojine Opštine Prijepolje otuđuje se neposrednom pogodbom kupcu Bitoveks D.O.O PRIJEPOLJE koga zastupa direktor Željko Dučić.

Član 3.

Nepokretnost iz člana 1. ove Odluke otuđuje se po tržišnoj ceni od **2.000,00** dinara / m², koju je utvrdila Poreska uprava – Sektor za izdvojene aktivnosti – Odsek za kontrolu Prijepolje br.084 – 464- 08 -00005/2023 - 0000 od 16.01.2023.godine

Na osnovu Zapisnika o proceni tržišne vrednosti nepokretnosti bez izlaska na teren i imovinskih interesa Opštine Prijepolje, ponuđena je i uz saglasnost kupca utvrđena vrednost nepokretnosti iz člana 1. ove Odluke u iznosu od **244.000, 00 dinara.**

O otuđenju nepokretnosti iz člana 1. ove Odluke iz javne svojine Opštine Prijepolje kupac BITOVEKS D.O.O.PRIJEPOLJE, kao vlasnik kat.parcela broj 1397/12 i 1399/1 K.O.Prijepolje u obavezi je da sa Opštinom Prijepolje zaključi ugovor u roku od 30 dana od dana donošenja ove Odluke.

Član 4.

Razlozi za otuđenje nepokretnosti iz člana 1. ove Odluke postupkom neposredne pogodbe sadržani su u činjenici da je Planom detaljne regulacije „Šehovića polje – multifunkcionalni prostor“ („Službeni glasnik Opštine Prijepolje „ br. 7/2018) i Izmena i dopuna Plana detaljne regulacije „Šehovića polje - multifunkcionalni prostor („Službeni glasnik opštine Prijepolje“ br. 12/2022.godine) predviđeno formiranje jedinstvenog bloka oivičenog ulicama Dušana Tomaševića Ćirka, Nova 1, Nova 3 i Nova 4 i da je planom za ovu zonu definisan plan parcelacije koji podrazumeva promenu geometrije i oblika parcela radi njihovog efikasnijeg korišćenja.

Navedenim planom je predviđeno formiranje građevinske parcele obeležene kao P1- poslovno uslužne delatnosti i to od delova kat.parcela broj 1397/12, 1399/1 i k.p. 1398/5 K.O.Prijepolje.

Član 5.

Ugovor o otuđenju nepokretnosti iz člana 1. ove Odluke u ime opštine potpisuje predsednik opštine Prijepolje u roku od 30 dana od dana donošenja ove Odluke, nakon pribavljenog mišljenja Opštinskog pravobranioca.

Član 6.

Ova Odluka stupa na snagu osmog dana od dana objavljivanja u „Službenom glasniku opštine Prijepolje“.

SKUPŠTINA OPŠTINE
PRIJEPOLJE
Broj: 463-70/22
Dana: .godine

PREDSEDNIK SKUPŠTINE

Izudin Šantić

Obrazloženje:

Pravni osnov za donošenje ove odluke sadržan je u članu 100. Zakona o planiranju i izgradnji kojim su propisani slučajevi otuđenja građevinskog zemljišta u javnoj svojini neposrednom pogodbom, a u vezi sa članom 65., 66., i 68., Zakona o planiranju i izgradnji ("Službeni glasnik RS", br. 72/09, 81/09 - ispravka, 64/10, 24/11, 121/12, 42/13 – odluka US, 50/13- odluka US, 98/13 – odluka US, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19- dr.zakon 9/20 i 52/2021).

Članom 65. Zakona o planiranju i izgradnji je propisano da se na većem broju kat.parcela može obrazovati jedna ili više građevinskih parcela na osnovu projekta preparcelacije, na način i pod uslovima utvrđenim u planskom dokumentu, a ukoliko planski dokument nije donet, obrazovaće se na osnovu podzakonskog akta kojim se uređuju opšta pravila parcelacije, regulacije i izgradnje, dok je članom 66. stav 2. propisano da se uz zahtev za provođenje preparcelacije odnosno parcelacije **podnosi dokaz o rešenim imovinsko – pravnim odnosima za sve katastarske parcele i projekat preparcelacije.**

Projektom preparcelacije se menjaju granice dve ili više katastarskih parcela tako da se formira jedna ili više novih parcela, drugačijeg oblika, dimenzija i površine.

Članom 68. stav 1. propisano je da se ispravka granica susednih kat.parcela, spajanje susednih katastarskih parcela istog vlasnika, spajanje susednih parcela na kojima je isto lice vlasnik ili dugoročni zakupac na osnovu ranijih propisa, **kao i obrazovanje većeg broja građevinskih parcela prema planiranoj ili postojećoj nameni građevinske parcele**, vrši na osnovu elaborata geodetskih radova, a koji je sastavni deo projekta preparcelacije

Stavom 3. istog člana propisano je da **pre izrade elaborata geodetskih radova, vlasnik katastarske parcele rešava imovinsko pravne odnose.**

Članom 26.stav 1. tačka 4. Zakona o javnoj svojini („Sl.glasnik Rs“, br.72//11, 88/13, 105/14, 104/16,- dr,zakon , 108/16, 113/17, 95/18 i 153/2020) – u daljem tekstu Zakon o javnoj svojini, propisano je da se pod raspolaganjem stvari smatra i otuđenje stvari .

Članom 27.stav 10. Zakona o javnoj svojini propisano je da o pribavljanju stvari i raspolaganju stvarima u javnoj svojini jedinice lokalne samouprave pod uslovima propisanim zakonom, odlučuje organ jedinice lokalne samouprave određen u skladu sa zakonom i statutom jedinice lokalne samouprave.

Članom 28. stav 2. Zakona propisano je da se organ nadležan za odlučivanje i predlaganje akata o pribavljanju, korišćenju, upravljanju i raspolaganju stvarima koje koriste organi autonomne pokrajine i jedinice lokalne samouprave utvrđuje propisom autonomne pokrajine odnosno jedinice lokalne samouprave.

Članom 29.stav 1. Zakona propisano je da se nepokretne stvari pribavljaju u javnu svojinu i otuđuju iz javne svojine polazeći od tržišne vrednosti nepokretnosti koju je procenio poreski ili drugi nadležni organ ili licencirani procenitelj, u postupku javnog nadmetanja, odnosno prikupljanjem pismenih ponuda, ako zakonom nije drugačije određeno, dok je stavom 4.istog zakona propisano da se izuzetno od stava 1. nepokretne stvari mogu pribaviti ili otuđiti neposrednom pogodbom ali ne ispod od strane nadležnog organa procenjene tržišne vrednosti nepokretnosti (kod otuđenja) odnosno ne iznad te vrednosti (kod pribavljanja) ako u konkretnom slučaju to predstavlja jedino moguće rešenje.Predlog akta odnosno akt o ovakvom raspolaganju mora da sadrži obrazloženje iz koga se može utvrditi postojanje ovih okolnosti.

Članom 3. Uredbe o uslovima pribavljanja i otuđenja nepokretnosti neposrednom pogodbom i davanja u zakup stvari u javnoj svojini, odnosno pribavljanja i ustupanja iskorišćavanja drugih imovinskih prava, kao i postupcima javnog nadmetanja i prikupljanja pismenih ponuda („Sl. Glasnik RS“, broj 16/18), propisano je da se nepokretnosti u javnoj svojini mogu otuđiti iz javne svojine neposrednom pogodbom ali ne ispod od strane nadležnog organa procenjene tržišne vrednosti nepokretnosti, ako u konkretnom slučaju to predstavlja jedino moguće rešenje , uz posebno obrazloženje razloga opravdanosti i celishodnosti otuđenja i razloga zbog kojih se otuđenje ne bi moglo realizovati javnim nadmetanjem odnosno prikupljanjem pismenih ponuda.

Članom 5.stav 1. Odluke o pribavljanju , raspolaganju, upravljanju korišćenju stvari u javnoj svojini Opštine Prijepolje („Službeni glasnik Opštine Prijepolje , br.3/21)propisano je da skupština Opštine odlučuje o pribavljanju i raspolaganju nepokretnostima u javnoj svojini Opštine .

Članom 15. Stav 2. Odluke predviđeno je da se nepokretnosti u javnoj svojini mogu otuđiti iz javne svojine neposrednom pogodbom, ali ne ispod od strane nadležnog organa procenjene tržišne vrednosti nepokretnosti akou konkretnom slučaju to predstavlja jedino moguće rešenje.

Razlog za otuđenje nepokretnosti iz člana 1. ove Odluke neposrednom pogodbom je taj što je preduzeće BITOVEKS D.O.O. Prijepolje, čiji su direktori Željko Dučić i Goran Varaklić(Uvid u podatke APR – a), Zahtevom od 31.10.2022.godine tražio od Opštinskog Veća Opštine Prijepolje da ovom preduzeću proda neposrednom pogodbom kat.parcelu broj 1398/5 K.O. Prijepolje, upisana u Listu nepokretnosti broj 2158, površine 122 m2, po vrsti zemljište u građevinskom području.

U zahtevu je navedeno da je Opština Prijepolje projektom parcelacije u cilju izgradnje saobraćajnice – nastavak ulice Ćirkove, formirala kat.parcele koje su planskim dokumentom predviđene za izgradnju saobraćajnice odnosno da je navedenim projektom od kat.parcele broj 1398/1 KO Prijepolje formirano više parcela među kojima je i kat.parcela broj **1398/5 KO Prijepolje**.Dalje je u zahtevu navedeno da se kat.parcela broj 1398/5 KO Prijepolje neposredno graniči sa kat.parcelama broj 1399 i 1397/3 KO Prijepolje koje su u privatnoj svojini podnosioca zahteva, firme BITOVEKS D.O.O. Prijepolje i da je razlog za podnošenje zahteva za otuđenje kat.parcele broj 1398/5 KO Prijepolje iz javne svojine Opštine Prijepolje taj što je nakon sprovedenog projekta parcelacije za izgradnju saobraćajnice onemogućen izlaz na buduću saobraćajnicu vlasniku kat.parcela broj 1399/1 i 1397/3 K.O.Prijepolje(svojina BITOVEKS D.O.O. PRIJEPOLJE), te da parcela broj 1398/5 K.O.Prijepolje, iako male površine od 122 m2 može predstavljati ogromne probleme sadašnjim ali i budućim vlasnicima kat.parcela broj 1399/1 i 1397/3 KO Prijepolje u pogledu pribavljanja dokumentacije za izgradnju određenog objekta, kao i da je podnosilac zahteva trenutno u pregovorima da kat.parcele broj 1399/1 i 1397/3 K.O.Prijepolje otuđi vlasniku velikog trgovinskog lanca, te da je jedan od preduslova za realizaciju ovog pravnog posla i nesmetan prilaz parcelama odnosno budućim objektima.

Opštinsko Veće Opštine Prijepolje donelo je Zaključak o pokretanju postupka otuđenja kat.parcele broj 1398/5 K.O.Prijepolje po prethodno pribavljenom mišljenju opštinskog pravobranioca opštine Prijepolje od 07.12.2022.godine i mišljenja Odeljenja za urbanizam, komunalno stambene i imovinsko pravne poslove od 14.12.2022.godine i formiralo Komisiju za sprovođenje postupka.

Tokom postupka je utvrđeno da se prema Informaciji o lokaciji broj 350-2/88 od 29.11.2022.godine kat.parcela broj 1398/5 K.O.Prijepolje nalazi u granicama Plana detaljne regulacije „Šehovića polje – multifunkcionalni prostor“, („Službeni glasnik Opštine Prijepolje“, br.7/2018) i Izmena i dopuna Plana detaljne regulacije „Šehovića polje - multifunkcionalni prostor“ („Sl.glasnik Opštine Prijepolje“, br. 12/2022), i to u okviru celine 4. Šehovića polje sever, podcelina Blok 4.1.celina 4. se nalazi u severnom delu obuhvata plana na ukrštanju Državnog puta i reke Lim.Prema Informaciji o lokaciji, planirana namena površina u okviru celine 4.Šehovića polje su **pretežno usluge i poslovanje** i u okviru ove celine moguća je izgradnja objekata;sportskog centra, trgovine velikog kapaciteta – tržni centar , hipermarket, usluga, hotela i dr.

Iz Informacije o lokaciji je takođe utvrđeno da je pomenutim planom predviđeno formiranje jedinstvenog bloka oivičenog ulicama Dušana Tomaševića Ćirka, Nova 1, Nova 3 i Nova 4., **te da je planom za ovu zonu definisan plan parcelacije koji podrazumeva promenu geometrije i oblika parcela radi njihovog efikasnijeg korišćenja.**

Prema karti 6a- Plan građevinskih parcela sa podelom na javne i ostale namene sa smernicama za sprovođenje predviđeno je formiranje građevinske parcele obeležene kao **GP1 - poslovno uslužne delatnosti i to od delova kat.parcela broj 1399/1, 1397/12 i k.p. 1398/5 K.O. Prijepolje.**

Kako je iz navedenih akata utvrđeno da je Planom detaljne regulacije Šehovića polje – multifunkcionalni prostor(„Službeni glasnik Opštine Prijepolje“, br.7/2018) i Izmenom i dopunom Plana detaljne regulacije „Šehovića polje - multifunkcionalni prostor“ („Sl.glasnik Opštine Prijepolje“, br. 12/2022), predviđeno formiranje građevinske parcele i to od delova kat.parcela broj **1397/12(nastala od 1397/3), 1399/1 i k.p. 1398/5 K.O. Prijepolje**, Komisija je izvršila uvid u Kopiju plana, planski dokument i List nepokretnosti broj 3550 za kat.parcelu broj 1399/1 K.O.Prijepolje i utvrdila da je ova kat.parcela po vrsti zemljište u građevinskom području, površine 7394 m², **u svojini BITOVEKS D.O.O PRIJEPOLJE** i uvid u List nepokretnosti broj 3550 za kat.parcelu broj **1397/12**, koja je takođe po vrsti zemljište u građevinskom području, po kulturi njiva 1.klase, površine 3620 m², **u svojini BITOVEKS D.O.O. PRIJEPOLJE.**

Kako je iz kopije plana utvrđeno da se kat.parcela broj 1398/5 K.O. Prijepolje graniči i sa kat.parcelom broj 1397/13 K.O. Prijepolje i kat.parcelom broj 1399/2 K.O.Prijepolje, **obe u svojini BITOVEKS D.O.O. PRIJEPOLJE**, Komisija je prema podacima evidencije iz imovinsko pravne službe utvrdila da su obe kat.parcele obuhvaćene Predlogom za eksproprijaciju radi izgradnje saobraćajnice – nastavak ulice Ćirkove i da je pred imovinsko pravnom službom, po predlogu Opštinskog pravobranioca u toku postupak eksproprijacije za predmetne nepokretnosti.

Tokom postupka pribavljeno je mišljenje Opštinskog pravobranioca koji je u svom odgovoru broj 463-70/-22 od 07.12.2022.godine istakla da postoji pravni interes Opštine Prijepolje da se kat.parcela broj 1398/5 KO Prijepolje, uz ispunjenost svih drugih zakonskih uslova, otuđi podnosiocu zahteva BITOVEKS D.O.O. PRIJEPOLJE, shodno članu 2. i 20.stav 7. Zakona o lokalnoj samoupravi.

Da bi preduzeće BITOVEKS D.O.O PRIJEPOLJE projekat preparcelacije kojim se u skladu sa planskim dokumentom vrši formiranje građevinske parcele GP – 1 od delova kat.parcela broj 1397/12 i 1399/1 i k.p. 1398/5 K.O.Prijepolje sproveo u evidenciji katastra nepokretnosti

neophodno je da u skladu sa odredbama Zakona o planiranju i izgradnji prethodno reši imovinsko pravne odnose sa Opštinom Prijepolje.

U vezi sa navedenim, a shodno osnovanosti podnosioca zahteva, dalje je tokom postupka, u skladu sa članom 29. Zakona o javnoj svojini pribavljena tržišna vrednost nepokretnosti koju je utvrdila Poreska uprava – Sektor za izdvojene aktivnosti – Odsek za kontrolu Prijepolje br.084 – 464- 08 -00005/2023 - 0000 od 16.01.2023.godine, po ceni od **2.000,00** din.po metru kvadratnom.

Dana 06.02.2023.godine podnosilac zahteva dostavio je pismeno izjašnjenje da je saglasan da kat.parcelu broj 1398/5 K.O.Prijepolje pribavi u svojinu po ceni koju je utvrdila poreska uprava – Sektor za izdvojene aktivnosti Prijepolje.

Kako je tokom postupka utvrđeno da kat.parcela broj 1398/5 K.O.Prijepolje, površine 122 m² ne ispunjava uslove za građevinsku parcelu, da se neposredno graniči sa parcelama koje su u svojini podnosioca zahteva sa jedne strane i sa druge strane sa parcelama koje su planskim dokumentom predviđene za izgradnju saobraćajnice, i da kat.parcela broj 1398/5 K.O.Prijepolje po svojoj nameni - **pretežno usluge i poslovanje**, odgovara nameni kat.parcela broj 1397/12 i 1399/1 K.O.Prijepolje za koje je planskim dokumentom predviđeno formiranje građevinske parcele obeležene kao **GP1 - poslovno uslužne delatnosti (od delova kat.parcela broj 1399/1, 1397/12 i k.p. 1398/5 K.O. Prijepolje)**, zbog čega nije moguće otuđenje predmetne nepokretnosti postupkom javnog nadmetanja odnosno prikupljanja pismenih ponuda, to je tokom postupka utvrđena osnovanost podnosioca zahteva pa su se stekli svi zakonski uslovi za otuđenje predmetne nepokretnosti iz javne svojine Opštine Prijepolje neposrednom pogodbom.

NAČELNIK OPŠTINSKE UPRAVE

Miodrag Cubić

