На основу члана 27. став 10., члана 28. став 2., члана 29. став 1. с став 3. Закона о јавној својини ( „Службени гласник РС“ бр.72/2011 и 88/2013) , члана 3. став 1. тачка 1) , став 3. и став 4. Уредбе о условима прибављања и отуђења непокретности непосредном погодбом, давања у закуп ствари у јавној својини и поступцима јавног надметања и прикупљања писмених понуда („Службени гласник РС“ бр.24/2012), члана 12ж. став1. и члана 12ѕ. Статута општине Гаџин Хан ( „Службени лист града Ниша“ бр.63/2008, 31/2011, 46/2011 и 26/2013), члана 3. став 1. Одлуке о условима прибављања и отуђења непокретности у јаној својини, отуђења покретних ствари у јавној својини, давања у закуп ствари у јавној својини и поступцима јавног надметања, прикупљања писмених понуда и непосредне погодбе („Службени лист града Ниша“ бр.83/2013), члана 3. став 1. тачка 11) Одлуке о Општинском већу општине Гаџин Хан ( „Службени гласник града Ниша бр.83/2012), члана 18. Пословника Општинског већа општине Гаџин Хан („Службени лист града Ниша“ бр.93/2004),

 Општинско веће општине Гаџин Хан на својој 66. седници одржаној дана 22. јула 2014. године, доноси

**О Д Л У К У**

**о прибављању непокретне имовине у јавну својину**

1. **ПРИБАВИТИ** **путем непосредне погодбе са сувласником на делу објекта Јавном грађевинском дирекцијом Србије Д.О.О. Београд**, **до износа средстава од 14,600.000,оо динара** предвиђених Одлуком о првом ребалансу буџета општине Гаџин Хан за 2014. годину („Службени лист града Ниша бр.48/2014), на позицији 32, економска класификација 511000 - зграде и грађевински објекти, извор - примања „од домаћих задуживања за куповину стамбене згрде у Гаџином Хану“ и не изнад од стране надлежног органа процењене тржишне вредности непокретности непокретну имовину и то: **12 стамбених јединица и 8 локала укупне нето пројектоване површине 1.128,86м2,**, од чега нето пројектована површина за пословни простор 282,90м2 и нето пројектоване стамбене површине 845,96м2, које стамбене јединице и пословни простор се налазе у стамбеној згради-објекту у изградњи у Насељу Гаџин Хан, постојећем на кп.бр.2895, , кп.бр.2896, кп.бр.2897/2, кп.бр.2899, кп.бр.2900, кп.бр.2901/1, кп.бр.2901/2, кп.бр.2901/3, кп.бр.29012 и кп.бр.6190/4 све у К.О. Гаџин Хан, спратности П+2 и представљају 81,85% од укупне нето пројектоване корисне површине од **1.379,22м2** предметног целог објекта- зграде која се састоји од две ламеле Л1 и Л2 , са укупно 16 стамбених јединица и 8 локала, у јавну својину општине Гаџин Хан, која је као суинвеститор власник 4 стана укупне пројектоване површине 250,35м2.
2. Непокретност из става 1. изреке одлуке прибавља се непосредном погодбом како би општина Гаџин Хан довршила изградњу стамбено пословне зграде или је отуђила, те је неопходно да се претходно реше имовинско правни односи са Грађевинском дирекцијом Србије Д.О.О. Београд а да би општина Гаџин Хан била искључиви власник ове непокретности.
3. На основу ове одлуке донети решење о формирању комисије за прибављање непокретсности из става 1. изреке непосредном погодбом.
4. **ОВЛАШЋУЈЕ СЕ** председник општине Саша Ђорђевић да може у име и за рачун општине Гаџин Хан да да понуду цене непокретности, на основу предлога комисије формиране од стране Општинског већа општине Гаџин Хан за спровођење поступка непосредне погодбе, коју је општина Гаџин Хан спремна да плати за предметну непокретност из тачке 1) ове одлуке, као и да закључи уговбор о купопродаји непокретности са власником непокретности исти потпише и пред судом овери, уколико буде прихваћена понуда општине Гаџин Хан.
5. Ову одлуку доставити Грађевинској дирекцији Србије Д.О.О. Београд, ул. Булевар Арсенија Чарнојевића бр.110, комисији из става 3. изреке и архиви.

**О б р а з л о ж е њ е**

Извршни одбор Скупштине општинеГаџин Хан дана 03.08.2000. године донео је одлуку о додели локације за градњу стамбене зграде од 24 стана Републичкој дирекцији за обнову земље, чији је правни следбеник Грађевинска дирекција Србије д.о.о. без накнаде.

Техничку документацију израдио је „НИШ ПРОЈЕКТ из Ниша по уговору 1942-2/00 од 31.07.2000. године.

За објекат је издата привремена грађевинска дозвола бр.03-351-1072 од 18.12.2001. године, која гласи на Грађевинску дирекцију Србије Д.О.О. Београд.

Дана 11.12.2013. године поднета је пријава за легализацију објекта у име инвеститора Грађевинске дирекције Србије и суинвеститора-Фонд за солидарну изградњу – Гаџин Хан.

Између Грађевинске дирекције Србије Д.О.О. Београд као инвеститора и Фонда за солидарну стамбену изградњу –Гаџин Хан, чији је правни следбеник општина Гаџин Хан, као суинвеститора, закључена је следећа уговорна документација:

1. Уговор о заједничкој изградњи стамбено-пословног објекта у Гаџином Хану, који је код инвеститора заведен под бројем 81-4/02 од 29.04.2002. године, а код суинвеститора под бројем 10/02 од 25.04.2002. године, а који није оверен пред надлежним судом;
2. Анекс уговора о заједничкој изградњи стамбено-пословног објекта у Гаџином Хану, који је код инвеститора заведен под бројем 2364565 од 09.07.2004. године, а код суинвеститора под бројем 9/04 од 12.07.2004. године, који није оверен пред надлежним судом;

на основу које уговорне документације утврђује се:

1. да се **предметни стамбени објекат састоји** од две ламеле (Л1 и Л2) са укупно 16 станова, укупне нето стамбене површине од 1.096,32 м2 и 8 локала укупно нето површине 282,90м2, што укупно чини 1.379,22м2, те да је обавеза инвеститора да финансира 1.128,86м2 нето корисне површине предметног објеката, што представља 81,85% укупне површине, а обавеза суинвеститора да финансира 250,36м2 нето корисне површине предметног објекта, што представља 18,15% укупне површине и то станова бр.3 и 4 типа Ц1 на првом спрату и станове бр.7 и 8 типа Ц1 на другом спрату;
2. да **укупна улагања Грађевинску дирекцију Србије Д.О.О. Београд по основу изградње објеката** из претходне тачке износе **14,563.263,73** динара од чега и то:

-по основу уговора о изградњи стамбеног објекта закљученог са Д.Г.П. Рад из Гаџиног Хана и Анекса тог уговора **13,635.213,73** динара,

-по основу Уговора за израду техничке документације, сакљученог са „НИШПРОЈЕКТ“ д.д. из Ниша и записника о коначном обрачуну који је код Грађевинске дирекције Србије д.о.о. заведен под бр.3825183 од 27.06.2005. године **853.050,оо** динара,

-по основу Уговора о изради урбанистичких услова за издавање урбанистичке дозволе, закљученог између Грађевинске дирекције Србије и „Завода за урбанизам Ниш“, који је у Грађевинској дирекцији Србије д.о.о. заведен под бр.2330-2/00 од 03.10.2000. године **75.000,оо** динара,

1. да **изведеност објекта износи 47,60%** према извештају Комисије формиране решењем директора бр.170064 од 18.04.2013. године и решења о допуни решења бр.171371 од 09.05.2013. године, који је у Грађевинској дирекцији Србије Д.О.О. Београд заведен под бр.173458 од 31.05.2013. године, **а који проценат изведености подразумева следеће стање објекта**:

-објекат није повезан на инфраструктуру,

-конструктивни систем објекта је зидана конструкција правилно диспонирана у оба ортогонална правца са прописним дебљинама зидова и хоризонталним и вертикалним армирано-бетонским серклажима. Међуспратна конструкција је система ТМ3. Објекат је темељен на тракастим темељним стопама,

-преградни зидови између станова, зидови у стану и у склопу фасадног зида рађени су од гитер блока димензија 24см, 19см, као и шупљом опеком од 12см као и на кант. Поједине делове зидова треба заменити јер су константно били под утицајем атмосферских утицаја и попуцали су од мраза али нису склони паду,

-изведено степениште је једнокрако са и има 16 степеника, који премошћују висинску разлику са етаже на етажу. Степениште је необезбеђено без икаквих мера сигурности, рукохвата или заштитне ограде,

-фасада на објекту је рађена као сендвич зид, гитер блок + термичка изолација ( камена вуна или на појединим деловима стиропор) + гитер блок 10см малтерисан са спољне стране. Већи део фасаде је омалтерисан са спољне стране на Л1 док је приземни део остао немалтерисан. Фасада на Л2 је на спратовима малтерисана али су остали делови на северној и западној страни који нису малтерисани уопште или само делимично. Призмени део фасаде око Л2 није рађен,

-фасадна столарија је углавном постављена на Л1 али не у целости. Постављену фасадну столарију неопходно је довршити са фарбањем заштитног премаза који никада није ни рађен и потребно је заменити поломљена стакла. Потребно је ампасовати столарију. Унутрашња столарија није постављена.

-Кровна конструкција је рађена од суве борове грађе. Конструкција је одлично урађена, везе спајања су коректне и нема назнака било каквог померања кровне конструкције. Потребне интервенције на крову и кровној конструкцији своде се на промену поломљених црепова, дела ламперије која је од процуривања оштећена и по потреби замена оштећених рогова који су од атмосферских неприлика страдали, уз обавезно препокривање дела крова,

-лимарски радови на крову око димњачких и вентилационих канала су урађени, хоризонтални олуци делимично постављени док остали радови нису извођени осим изолатерских на позицијама темеља,

-инсталације водовода и канализације у Л1 су изведене и види се остављени прикључак на инфраструктуру, али спајање није извршено. Инсталација није испитана. У Л2 инсталације нису изведене,

-машинске инсталације нису изведене,

-у Л1 изведене су електро инсталације. Инсталација није испитана.

Законом о јавној својини ( „Службени гласник РС“ бр.72/2011 и 88/2013) прописано је:

Члан 27. став 10.: *„ О прибављању ствари и располагању стварима у јавној својини јединице локалне самоуправе под условима прописаним законом, одлучује орган јединице локалне самопураве одређен у складу са законом и статутом јединице локалне самоуправе“,*

Члан 28. став 2.: *„Орган надлежан за одлучивање и предлагање акта о прибављању, коришћењу, управљању и располагању стварима које користе органи аутономне покрајине и јединице локалне самоуправе утврђује се прописом аутономне покрајине, односно јединице локалне самоуправе“,*

Члан 29. став 1:*“ 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, у поступку јавног надметања, односно прикупљањем писмених понуда, ако законом није другачије одређено“,*  и став 3.: *Изузетно од става 1. овог члана непокретне ствари се могу прибавити или отуђити непосредном погодбом, али не испод од стране надлежног органа процењене тржишне вредности непопкретности ( код отуђења), односно не изнад те вредности ( код прибављања), ако у конкретном случају то представља једино могуће решење. Предлог акта, односно акт о оваквом располагању мора да садржи образложење из кога се може утврдити постојање ових околности“.*

Уредба о условима прибављања и отуђења непокретности непосредном погодбом, давања у закуп ствари у јавној својини и поступцима јавног надметања и прикупљања писмених понуда ( „Службени гласник Рс“ бр.24/2012) прописује:

Чланом 3. став 1. тачка 1) :*“ 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, односно јединице локалне самоуправе и разлоге због којих се прибављање не би могло реализовати јавним надметањем, односно прикупљањем писмених понуда“.*

Чланом 12ж став 1. Статута општине гаџин Хан ( „Службени лист града Ниша“ број 63/2008, 31/2011, 46/2011 и 26/2013) прописано је: *„ О прибављању и располагању непокретностима у својини општине Гаџин Хан за потребе њених органа и организација, о преносу права јавне својине на непокретностима у својини општине Гаџин Хан на другог носиоца јавне својине ( пренос укључује размену, давања на коришћење са накнадом или без накнаде или у закуп другом носиоцу јавне својине), као и о прибављању и отуђењу превозних средстава и опреме веће вредности за потребе општине Гаџин Хан, одлучује Општинско веће општине Гаџин Хан“,*

 а чланом 12з : „*Председник општине Гаџин Хан је лице надлежно за закључивање уговора о прибављању и располагању стварима у својини општине Гаџин Хан“.*

Одлуком о условима прибављања и отуђења непокретности у јавној својини, отуђења покретних ствари у јавној својини, давања у закуп ствари у јавној својини и поступцима јавног надметања, прикупљања писмених понуда и непосредне погодбе ( „Службени лист града Ниша“ бр.78/2013) прописано је: чланом 2. Став 1. :“ *Непокретности из члана 1. Прибављају се и отуђују у поступку јавног надметања или прикупљања писмених понуда, а изузетно непосредном погодбом, под условима утврђеним законом, Уредбом о условима прибављања и отуђења непокретности непосредном погодбом, давања у закуп ствари у јавној својини и поступцима јавног надметања и прикупљања писмених понуда* ( „ Службени гласник РС“ бр.24/2012) *и овом одлуком“*

Чланом 18. Пословника Општинског већа општине Гаџин Хан („Службени лист града Ниша“ број 93/2004) прописано је: *„ По завршеном претресу Општинско веће одлучује односно доноси одговарајућу одлуку иоли одговарајући акт“.*

Имајући у виду однос суинвеститора, чињеницу да објекат годинама стоји незавршен, те како прибављање предметне непокретности представља једино могуће решење како би општина Гаџин Хан довршила изградњу стамбено пословне зграде или је отуђила, а неопходно је да се претходно реше имовинско правни односи са Грађевинском дирекцијом Србије д.о.о. а да би општина Гаџин Хан била искуљчиви власник ове непокретности, то је донета одлука као у изреци.

**ОПШТИНСКО ВЕЋЕ ОПШТИНЕ ГАЏИН ХАН**

Број:06-464-442/14-III

У Гаџином Хану, дана 22. јула 2014. године ПРЕДСЕДНИК Саша Ђорђевић