|  |
| --- |
| **УГОВОР**  **O ОТУЂЕЊУ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА**  **У ЈАВНОЈ СВОЈИНИ БЕЗ OБАВЕЗЕ ПЛАЋАЊА НАКНАДЕ** |
| Закључен у Нишу, дана \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2016. године, између:  **1. Града Ниша,** улица 7 јули број 2 матични број: 17620541, ПИБ: 100232752 кога заступа Градоначелник града Ниша Проф. др Зоран Перишић (даље: **Oтуђилац**), и  **2. JOHNSON ELECTRIC** д.о.о. Ниш, улица Ваздухопловаца бб 18000 Ниш MB: 20945028 PIB: 108169643; (даље: **Прибавилац**),  на начин како следи, |
| **Предмет уговора**  **Члан 1.**  Град Ниш отуђује грађевинско земљиште и то део катастарскe парцелe бр. 43/20 КО Ниш-Црвени Крст површине 96м2, јавна својина Града Ниша на уделу 96/26644 уписане у листу непокретности број 5439 РГЗ Службе за катастар непокретности Ниш, чија намена је Планом генералне регулације подручја ГО Црвени Крст I фаза („Сл.лист града Ниша“, бр.102/2012), одређена за пословно производно трговински комплекс, са доминантном наменом пословање, производња, складиштење и трговина (у даљем тексту: грађевинско земљиште).  Процењена тржишна вредност грађевинског земљишта на основу процене Министарства финансија Пореска управа Филијала Ниш, број 073-464-08-00054/2016 од 05.02.2016. године износи 10.072,65 динара по квадратном метру, што за површину од 96 м2 износи 966.974,40 динара.  Уговорне стране сагласно констатују да ће отуђење преосталог удела 26548/26644 катастарскe парцелe 43/20, КО Ниш-Црвени Крст у јавној својини Републике Србије у површини од 26548м2 бити предмет посебног уговора између Републике Србије, као Отуђиоца и Johnson Electric d.o.o. Ниш, као Прибавиоца.  Уколико одредбе овог уговора нису усаглашене са одредбама уговора закљученог између Републике Србије, као отуђиоца и Johnson Electric d.o.o. Ниш као прибавиоца, обавезује се Град Ниш да Анексом овог уговора, исти усагласи са уговором закљученим између Републуке Србије, као већинским власиком на предметној грађевинској парцели и Johnson Electric d.o.o. Ниш.  Уколико рокови који су одређени овим уговором нису усаглашени са роковима одређеним уговором закљученим између Републике Србије, као отуђиоца и Johnson Electric d.o.o. Ниш, као прибавиоца, рачунаће се они касније одређени.  Парцела дефинисана у ставу 1. овог члана отуђује се Прибавиоцу ради изградње производног погона, намењеног за производњу електро мотора који имају примену у аутомобилској и другим гранама индустрије у Граду Нишу (Фаза два изградње и индустријског опремања).  Овај уговор је основ за стицање права својине Прибавиоца, а престанак права јавне својине Отуђиоца на грађевинском земљишту ближе описаном у ставу 1. овог члана. |
| **Претпоставке за закључење уговора**  **Члан 2.**  Уговарне стране сагласно констатују да су испуњене претпоставке за закључење овог Уговора, предвиђене Уредбом о условима, начину и поступку под којима се грађевинско земљиште у јавној својини може отуђити или дати у закуп по цени мањој од тржишне цене, односно закупнине или без накнаде, као и услове, начин и поступак размене непокретности („Сл.гласник РС“, бр.61/2015, и 88/2015).  Такође сагласно констатују:  - да је Комисија за контролу државне помоћи Решењем број: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ од \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_2016. године утврдила да се државна помоћ сматра дозвољеном;  - да је добијена претходна сагласност Владе РС за отуђење грађевинског земљишта које је предмет овог уговора, и то: Закључком бр. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ од \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2016. године;  - да је парцелa којa се отуђујe намењенa je за изградњу објекта у функцији реализације пројекта економског развоја, и то пословно производно трговинског комплекса;  - да се земљиште отуђује непосредном погодбом;  - да је Одлуком Скупштине Града Ниша бр.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ од \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_2016. године за потписивање овог Уговора овлашћен Градоначелник Града Ниша, проф. др Зоран Перишић.  По спроведеном поступку непосредне погодбе, од стране Градоначелника Града Ниша донето је Решење о отуђењу грађевинског земљишта бр. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ од \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_2016. године, које је коначно, чиме су испуњене претпоставке за закључење овог уговора, предвиђене чланом 99. став 10. важећег Закона о планирању и изградњи (“Службени гласник РС“, број 72/09, 81/09, 64/10, 24/11, 121/12, 42/13, 50/13, 98/13, 132/14 и 145/14).  Део парцеле која је предмет отуђења, у површини од **96м2,** неизграђена је и налази се у зони грађевинског земљишта, које је уређено и опремљено објектима комуналне инфраструктуре и на њој се не налази ни један објекат који је легално или нелегално изграђен. |
| **Отуђење грађевинског земљишта без обавезе плаћања накнаде**  **Члан 3.**  Прибавиоцу се грађевинско земљиште отуђује у својину, без обавезе плаћања накнаде за отуђење, јер је очекивано увећање јавних прихода по основу изградње објеката и обављања делатности Прибавиоца у периоду од 5 (пет) година, рачунајући од дана почетка обављања делатности**.** Пројекат је од посебног економског значаја за развој Града Ниша, у складу са Елаборатом о оправданости отуђења грађевинског земљишта у Индустријској зони Север у Нишу (у даљем тексту: Елаборат).  Са отуђењем без обавезе плаћања накнаде за отуђење, сагласна је Скупштина Града Ниша на основу Одлуке бр. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ од \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2016. године, као и Влада Републике Србије која је дала претходну сагласност под бројем \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ од \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2016. године. |
| **Увођење у посед**  **Члан 4.**  Отуђилац је дужан да одмах по закључењу овог уговора уведе Прибавиоца у посед грађевинског земљишта које је предмет овог Уговора.  О увођењу у посед и стању у коме се грађевинско земљиште налази, биће сачињен записник. |
| **Привођење земљишта намени**  **Члан 5.**  Прибавилац је дужан да, **у року до пет (5) година** од дана закључења овог Уговора и Уговора са Републиком Србијом, земљиште приведе намени, а у складуса Планом генералне регулације подручја ГО Црвени Крст, тако што ће на њему изградити производни погон величине од приближно 13.000м2, и изврши укупно улагање у основна средства у вредности од 50.000.000 (педесетмилиона) евра, што је укупна обавеза по основу оба наведена уговора.  Полазећи од чињенице да је грађевинско земљиште ближе описано у члану 1. овог Уговора у сусвојини Републике Србије и Града Ниша, са реално одређеним уделима, обавеза Прибавиоца да у року од пет година oд дана закључења овог Уговора и Уговора са Републиком Србијом запосли раднике на неодређено време је јединствена обавеза по основу оба закључена уговора, а тачан број запослених биће одређен Елаборатом о оправданости.  Прибавилац се обавезује да о испуњењу обавезе из овог члана благовремено обавести Отуђиоца и приложи доказ да је почео са обављањем делатности, односно да је запослио предвиђени број радника, кao и да одржава обим делатности и уговорени број запослених у даљем периоду од 5(пет) година, са бројем запослених који је предвиђен Елаборатом.  **Члан 6.**  Прибавилац се обавезује:  - да запосли не мање од 2.400 нових радника у периоду од 5 година од закључења Уговора, због прибављања грађевинског земљишта без накнаде, које стиче у својину на основу закључења овог Уговора за удео Града Ниша од 96м2  и Уговора који ће закључити са Републиком Србијом за удео Републике Србије од 26548м2, све на кп бр. 43/20 КО Ниш-Црвени Крст укупне површине од 26644м2., а у складу са одредбама „Меморандума о разумевању“, бр. 2495/2015-01 закљученим 23.07.2015. године, између Републике Србије, Града Ниша, компаније Johnson Electric д.о.о. Ниш.  Обавеза запошљавања не мање од 2.400 нових радника је укупна, јединствена уговорна обавеза за целу грађевинску парцелу и њено испуњење представља испуњење уговорне обавезе и према Граду Нишу и према Републици Србији.  - да одржава достигнути број запослених, из алинеје 1. овог става, као додатак броју од 1000 запослених, на шта се обавезао Уговором ов. бр. 3 3528/13 од 24.09.2013. године, најмање 5 (пет) година од дана достизања пуне запослености.  - да почетне инвестиције и новоотворена радна места повезана са овим инвестицијама морају опстати на територији Града Ниша.  - инвеститор се обавезује да обезбеди учешће од најмање 25% оправданих трошкова из сопствених средстава или из других извора који не садрже државну помоћ. |
| **Неиспуњење обавеза Прибавиоца**  **Члан 7.**  Aко Прибавилац не испуни своју обавезу изградње објекта у року који је предвиђен овим уговором, односно уколико не запосли број радника на неодређено време одређен посебним уговором закљученим између Републике Србије и Прибавиоца и уколико не одржава број запослених наредних 5(пет) година односи између Отуђиоца и Прибавиоца ће се регулисати на начин како је то уређено посебним Уговором закљученим између Републике Србије и Прибавиоца. |
| **Упис права својине у регистар**  **Члан 8.**  Прибавилац има право да на основу овог Уговора, без икакве даље сагласности или одобрења од стране Отуђиоца захтева упис права својине на грађевинском земљишту ближе описаном у члану 1. став 1. овог Уговора у јевне књиге о евиденцији непокретности и правима на њима *(Clausula Intabulandi)*. |
| **Гаранција Отуђиоца**  **Члан 9.**  Отуђилац гарантује Прибавиоцу да на отуђеном земљишту нема терета или ограничења која би искључивала или ограничавала његово право својине онако како је оно установљено овим Уговором и обавезан је да заштити и да обештети Прибавиоца у погледу било којих захтева трећих лица који се односе на предметно грађевинско земљиште. |
| **Гаранција Прибавиоца**  **Члан 10.**  На име обезбеђења извршења уговорних обавеза Прибавилац се обавезује да у року од 15 (петнаест) дана од дана закључења овог Уговора преда Oтуђиоцу банкарску гаранцију, неопозиву и плативу на први позив у корист Отуђиоца, извршиву у року одређеном за извршавање обавеза предвиђених овим Уговором, и то у износу од **1.199.627,52** динара, који представља  износ збира тржишне вредности грађевинског земљишта које је проценила Пореска управа– Филијала Ниш, дана **05.01.2016**. године, што за удео Отуђиоца од **96м2** (**10.072,65** динара по квадратном метру) износи **966.974,40** динара и накнаде доприноса за уређење грађевинског земљишта за **96м2** (**2.423,47** динара по квадратном метру) износи **232.653,12** динара, која ће се реализовати уколико Прибавилац не испуни обавезе предвиђене чланом 5. и 6. овог уговора.  Обезбеђењем у смислу става 1. овог члана сматра се и приложена платива гаранција на износ одређен Уговором који ће бити закључен са Републиком Србијом за њен удео од 26548м2., у складу са важећом Уредбом о условима и начину привлачења директних инвестиција.  У случају да Прибавилац испуни обавезе одређене у члану 5. и 6. овог Уговора у одређеном року, Отуђилац је дужан да Прибавиоцу врати банкарску гаранцију у року од 8 (осам) дана од испуњења обавеза, као и да банку издаваоца гаранције обавести да је Прибавилац у уговореном року испунио своју обавезу на име чијег обезбеђења је банкарска гаранција издата.  Уговорне стране сагласно констатују да Отуђилац има право провере бонитета банке издаваоца банкарске гаранције, као и исправности саме банкарске гаранције за све време важења банкарске гаранције, те у случају да Отуђилац посумња у њену наплативост уговорне стране се могу споразумети да Прибавилац одмах достави банкарску гаранцију друге банке, под истим условима означеним у ставу 1. и 2. овог члана. |
| **Члан 11.**  Ако Прибавилац не испуни своју обавезу изградње објекта у року који је предвиђен овим уговором, односно уколико не запосли број радника на неодређено време одређен Уговором закљученим између Републике Србије и Прибавиоца и уколико не одржава наведени број запослених наредне 5(пет) године, Отуђилац је овлашћен да једнострано раскине уговор због неиспуњења. У том случају, Прибавилац је дужан да парцелу преда у својину и државину Отуђиоца у року од 30 дана од дана престанка права својине, тако што ће омогућити Отуђиоцу успостављање фактичке власти на парцели, као и упис права својине Отуђиоца у РГЗ Служби за катастар непокретности без присуства и сагласности Прибавиоца.  Прибавилац и Отуђилац се могу споразумети да по раскиду овог уговора делови објекта у изградњи остану на парцели, као и да права стечена за потребе изградње објекта, као што су право на прикључење на комуналне објекте и инсталације припадну новом Прибавиоцу или закупцу земљишта, ако се исти са тим сагласи, уз обавезу плаћања накнаде Прибавиоцу за уступање дела изграђеног објекта и права стечених за потребе изградње објекта.  У случају из ст.1 овог члана овлашћује се Отуђилац да активира банкарску гаранцију, у износу штете коју је Град Ниш претрпео услед неипуњења уговорених обавеза Прибавиоца.  Уговорне стране су се сагласиле да је износ накнаде штете, коју Отуђилац може захтевати од Прибавиоца у складу са ставом 3. овог члана, ограничен на висину тржишне вредности замљишта и накнаде за уређење грађевинског земљишта утврђене чланом 10. став 1. и у складу са Елаборатом о оправданости отуђења грађевинског земљишта у јавној својини без обавезе плаћања накнаде, на територији Града Ниша, у оквири Индистријске зоне Север. |
| **Трошкови преноса права**  **Члан 12.**  Сви трошкови преноса права, укључујући и трошкове плаћања пореза падају на терет Прибавиоца. |
| **Измене уговора**  **Члан 13.**  Овај уговор може бити измењен у погледу обавеза Прибавиоца.  У случају немогућности Прибавиоца да у роковима предвиђеним овим уговором изгради Објекат или да запосли горе неведени број запослених из разлога који му се не могу приписати у кривицу, односно уколико наступе околности предвиђене законом о облигационим односима, за које није одговорна ниједна уговорна страна-виша сила (VIS MAJOR), Прибавилац је дужан да тражи продужење рока за изградњу Објекта, у року од 30 (тридесет) дана од дана наступања околности због којих се рок предвиђен за испуњење обавеза мора продужити, у супротном губи право на продужење рока.  Отуђилац ће прихватити предлог за продужење рока изградње и у том случају се рокови за извршење обавеза утврђених овим Уговором продужавају за период трајања више силе од тренутка обавештења. За време трајања више силе, банкарска гаранција која је достављена у складу са Уговором неће бити активирана.  У најкраћем могућем року по престанку више силе, Прибавилац ће обавестити Отуђиоца у писаној форми о престанку више силе и наставиће да извршава своје обавезе у складу са Уговором.  У случају да виша сила траје дуже од 30 узастопних дана, или се разумно може очекивати да траје толико или дуже, обе Стране ће предузети све разумне кораке како би на пријатељски начин решиле било које неспоразуме или извршиле прилагођавања која су потребна из разлога више силе.  У случају промењених околности, рок у коме је Прибавилац дужан да изврши обавезе предвиђене овим Уговором и запосли горе наведени број запослених ће бити продужен за период потребан за отклањање тих околности.  Промењеним оконостима сматраће се, без ограничења, и обавеза Прибавиоца да обезбеди Студију о животној средини и додатне лиценце. |
| **Решавање спорова**  **Члан 14.**  Све спорове који настану поводом права и обавеза из овог уговора уговарачи ће настојати да реше споразумно или пред Основним судом у Нишу као стварно и месно надлежним судом за територију на којој се отуђено земљиште налази**.** |
| **О Т У Ђ И Л А Ц:**  **ГРАД НИШ**  **Држава издавања Немачка**  **Градоначелник**  **Проф. Др Зоран Перишић**  **П Р И Б А В И Л А Ц:**  **JOHNSON ELECTRIC d.o.o. Niš**  **1. Laurent Cardon, заступник**  **Бр. пасоша 12CE06151,**  **Држава издавања Француска**  **2. Markus Schmitz, директор**  **Бр. пасоша C4ZLGN0Z7,** |
|  |
|  |
|  |
|  |
|  |
|  |