На основу члана 37. Статута Града Ниша ("Службени лист града Ниша", број 88/2008 и 143/2016), Скупштина Града Ниша на седници одржаној дана \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2017.године, доноси

**ОДЛУКУ**

**О УСВАЈАЊУ ЕЛАБОРАТА О ОПРАВДАНОСТИ ОТУЂЕЊА ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА У ЈАВНОЈ СВОЈИНИ ИСПОД ТРЖИШНЕ ЦЕНЕ,**

**ОДНОСНО ЗАКУПНИНЕ ИЛИ БЕЗ НАКНАДЕ**

**НА ТЕРИТОРИЈИ ГРАДА НИША НА ЛОКАЦИЈИ ''ЛОЗНИ КАЛЕМ''**

**ЈАВНИМ НАДМЕТАЊЕМ**

Члан 1.

Усваја се Eлаборат о оправданости отуђења грађевинског земљишта у јавној својини испод тржишне цене, односно закупнине или без накнаде, на територији Града Ниша на локацији ''Лозни калем'', јавним надметањем.

Грађевинску парцелу за коју се предлаже отуђење чине постојеће катастарске парцеле, и то К.П. бр.: 8804, 2568/1, 2561/1, све у К.О. Нишка Бања.

Члан 2.

Саставни део ове Одлуке чини Eлаборат о оправданости отуђења грађевинског земљишта у јавној својини испод тржишне цене, односно закупнине или без накнаде, на територији Града Ниша на локацији ''Лозни калем'', јавним надметањем.

Члан 3.

Одлука ступа на снагу наредног дана од дана објављивања у "Службеном листу града Ниша".

**БРОЈ:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**У НИШУ,\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2017.године**

**СКУПШИНА ГРАДА НИША**

**П Р Е Д С Е Д Н И К**

**мр Раде Рајковић**

О Б Р А З Л О Ж Е Њ Е

Иницијатива за израду Елабората о оправданости отуђења грађевинског земљишта у јавној својини, на територији Града Ниша, испод тржишне цене, односно закупнине или без накнаде јавним надметањем, површине 54.235 м2 на локацији ''Лозни калем'' у Нишу, на територији ГО Нишка Бања покреће се на основу потписаног Писма о намерама везано за реализацију пројекта Аква парка на Лозном калему, ГО Нишка Бања бр. 03/17-01 од 14.03. 2017. од привредног друштва ''AQUATERRA SOLUTIONS DOO Београд'', које заступа *Сахрет Хадјарпашић,* Заступник, а у складу са Уредбом о условима, начину и поступку под којим 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 напокретности (''Службени гласник РС'' бр. 61/2015 и 88/2015).

Чланом 7 ст. 1 Уредбе прописано је да се грађевинско земљиште може отуђити ради изградње објеката у функцији реализације инвестиционог пројекта којим се унапређује локални економски развој.

Чланом 9 ст. 1 наведене Уредбе је прописано да су пројекти локалног економског развоја из члана 7. став 1. тачка 1 пројекти који су од посебног значаја за реализацију привредног развоја Републике Србије и локалног економског развоја, чијом реализацијом се повећава број запослених у привреди за најмање 1% и сразмерно увећавају јавни приходи.

Чланом 9 ст. 2 је прописано да када јединица локалне самоуправе у свом саставу има градске општине, проценат повећања броја запослених из става 1. овог члана односи се на градску општину.

Чланом 10 Уредбе је прописано да износ умањења тржишне вредности цене, за пројекте локалног економског развоја из члана 7. став 1. тачка 1) ове уредбе не може бити већи од очекиваног износа увећања јавних прихода по основу реализације тог пројекта, односно инвестиције, у периоду од пет година од почетка реализације пројекта, односно инвестиције.

Писмо о намерама везано за реализацију пројекта изградње Аква парка на локацији ''Лозни калем'', на територији ГО Нишка Бања бр. 03/17-01 од 14.03.2017. године, које је иницијални акт за доношење овог закључка је документ у коме је заинтересовани субјект, ПД ''AQUATERRA SOLUTIONS DOO Београд'' изразило намеру да изгради аква парк на наведној локацији, који би имао отворени и затворени део са пратећим садржајима. Како се наводи у писму о намерама, обе фазе би биле реализоване у року од три године од дана стицања услова за почетак реализације ове инвестиције – потписивања и овере Уговора о отуђењу земљишта. Укупна инвестициона вредност изградње обе фазе аква парка би била мања од 9.000.000,00 (девет милиона еура).

Такође, заинтересовани субјект је спреман да се обавеже да ће отворити најмање 40 радних места на неодређено време, у периоду од три године од дана стварања предуслова за почетак реализације ове инвестиције, те да тај број запослених одржи у периоду од пет година од дана постизања пуне запослености и реализације инвестиције, а током летње сезоне предвиђени број запослених на одређено време биће минимално 80 запослених, што ће током летње сезоне чинити укупно 120 радника запослених на неодређено и одређено време.

Заинтересовани субјект је спреман да да гаранцију у висини тржишне вредности земљишта на период реализације пројекта, а заинтересован је такође да стекне право својине на парцелама које су у валсништву Града Ниша, а које су намењене за изградњу аква парка на локацији ''Лозни калем'', ГО Нишка Бања.

На основу наведених чињеница и применом наведених прописа, Градско Веће Града Ниша је одлучило да је у најбољем интересу Града обезбедити транспарентност поступка отуђења грађевинског земљишта на локацији ''Лозни калем'', као и лојалну конкуренцију Заинтересованом субјекту. У том циљу ће се спровести поступак отуђења прикупљањем понуда јавним огласом или јавним надметањем, на начин и под условима предвиђеним Уредбом, имајући притом у виду понуду и намере Заинтересованог субјекта, изражене у горе наведеном Писму о намерама. Тако ће се приликом расписивања јавног огласа имати у виду понуда Заинтересованог субјекта садржана у у Писму о намерама, односно идејном пројекту који је његов саставни део и то: укупна бруто развијена грађевинска површина надземно = 8.696м2, укупна бруто изграђена површина = 9.341 м2, укупна нето површина = 7.472м2, површина приземља = 6.650м2, површина земљишта под објектом (заузетост) = 8.313м2, (15,32%), 7 базена са тобоганима у отвореном и затвореном делу, садржај за децу и ’’SPA Wellnes’’ комплекс. Услови из јавног огласа не могу бити неповољнији за Град од оних понуђених у Писму о намерама и идејном пројекту Заинтересованог понуђача. Имајући у виду значај наведеног пројекта за развој ГО Нишка Бања и Града Ниша, приликом расписивања јавног огласа, потребно је водити рачуна о финансијском и пословном капацитету понуђача, укључујући и искуство у изградњи и управљању објектима овог типа у региону.

Чланом 11 Уредбе је прописано да за пројекте економског развоја из члана 7. став 1. тачка 1) ове уредбе, ако се отуђење врши прикупљањем понуда јавним огласом, пре подношења захтева за давање претходне сагласности за отуђење грађевинског земљишта у јавној својини по цени која је мања од тржишне цене или за отуђење грађевинског земљишта у јавној својини без накнаде, јединица локалне самоуправе је дужна да сачини елаборат о оправданости.

На основу наведених прописа Градско веће Града Ниша је донело Заакључак бр. 408/2017-03 од 27.03.2017. године којим се покреће иницијатива за израду Елабората о оправданости отуђења грађевинцког земљишта у својини града Ниша испод тржишне цене, односно закупнине или без накнаде јавним надметањем површине 54.235 м2 на локацији ''Лозни калем'' у Нишу, коју чине постојеће катастарске парцеле, и то КП бр.: 8804, 2568/1, 2561/1, све у КО Нишка Бања (у даљем тексту: грађевинска парцела), на коме је према важећем планском документу, Прве измене и допуне Плана генералне регулације подручја ГО Нишка Бања - I фаза (''Сл. Лист Града Ниша'' 136/2016), планирана изградња спортско - рекреативног центра.

Градско веће је дана 17.5.2017. године донело Закључак број 647-1/2017-03 којим је утврђен нацрт Елабората о оправданости отуђења грађевинског земљишта у јавној својини, на територији Града Ниша на локацији ''Лозни калем'' испод тржишне цене, односно закупнине или без накнаде јавним надметањем и наложило Канцеларији за локални економски развој и пројекте да спроведе јавни увид у трајању од најмање осам дана.

Након спроведеног јавног увида у трајању од осам дана, Канцеларија за локални економски развој и пројекте, исправила техничке грешке и прецизирала неопходне елементе Елабората прописане Уредбом о условима, начину и поступку под којим 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 (''Службени гласник РС'' бр. 61/2015 и 88/2015 ), сачинила је Обавештење о обављеном јавном увиду бр. 410-2/2017-25 од 29.05.2017. године, након сумирања јавног увида, током кога није било примедби, сачинила доставила је предлог Решења Градског већа о утврђивању Предлога одлуке o усвајању Елабората о оправданости отуђења грађевинског земљишта у јавној својини, на територији Града Ниша на локацији ''Лозни калем'' испод тржишне цене, односно закупнине или без накнаде јавним надметањем и Предлог одлуке Скупштине Града Ниша o усвајању Елабората о оправданости отуђења грађевинског земљишта у јавној својини, на територији Града Ниша на локацији ''Лозни калем'' испод тржишне цене, односно закупнине или без накнаде јавним надметањем и доставила Градском већу на даље поступање.

У складу са Уредбом о условима, начину и поступку под којим 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 (''Службени гласник РС'' бр. 61/2015 и 88/2015 ).

Чланом 3. Одлуке предвиђено је да Одлука ступа на снагу наредног дана од дана објављивања у "Службеном листу града Ниша" због хитности у прибављању претходне саглсности Владе Републике Србије и реализацији пројекта изградње Аква парка.

В.Д. Начелник

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

др Милан Ранђеловић