На основу члана 32. става 3. Закона о пољопривредном земљишту („Службени гласник РС“, бр. 62/06, 65/08 и 41/09), члана 40. Статута општине Сврљиг (“Службени лист града Ниша”, бр. 21/2019) и члана 7. Одлуке о спровођењу комасације у деловима катастарских општина Плужина и Нишевац, општина Сврљиг („Службени лист града Ниша“, број 110/2020), Скупштина општине Сврљиг, на седници одржаној дана 31.03.2021. године, донела је

**ОДЛУКУ**

**О НАЧЕЛИМА КОМАСАЦИЈЕ**

**У ДЕЛОВИМА КАТАСТАРСКИХ ОПШТИНА ПЛУЖИНА И НИШЕВАЦ, ОПШТИНА** **СВРЉИГ**

**I ОПШТЕ ОДРЕДБЕ**

**Члан 1.**

Овим начелима уређује се:

1. Предмет комасације;

2. Утврђивање фактичког стања;

3. Принципи расподеле земљишта комасационе масе и груписања земљишта учесника комасације;

4. Комасациона процена вредности земљишта;

5. Пројекaт мреже пољских путева;

6. Вишегодишњи засади и стални објекти;

7. Обезбеђење земљишта за заједничке потребе;

8. Време и начин привремене примопредаје земљишта из комасационе масе;

9. Трошкови комасације;

10. Решење о расподели комасационе масе;

11. Остале одредбе.

**Члан 2.**

Комасацију у у деловима катастарских општина Плужина и Нишевац, општина Сврљиг спроводи Комисија за комасацију (у даљем тексту: Комисија) формирана одлуком Скупштина општине Сврљиг, број 461-17/2020 од 03.12.2020.год.

**Члан 3.**

У поступку комасације сви учесници комасације су равноправни, без обзира на величину поседа и квалитет земљишта којег су унели у комасациону масу и без обзира да ли се ради о имаоцима права својине на земљишту у јавној (државној), задружној и приватној својини.

**Члан 4.**

Све радње у поступку комасације Комисија за комасацију и извођачи радова врше јавно, уз учешће учесника комасације.

Учесници комасације у току целог поступка комасације имају право увида у писмене исправе (записнике о утврђивању фактичког стања, исказе земљишта, прегледне планове комасационе процене, мреже пољских путева) и осталу документацију.

Комисија је дужна да учеснику комасације пружи сва потребна обавештења и да на увид податке у вези са комасацијом.

У току поступка комасације учесници комасације могу подносити приговоре и друга правна средства у, складу за законом.

**Члан 5.**

У поступку комасације није допуштен повраћај у пређашње стање и обнова поступка.

**II ПРЕДМЕТ КОМАСАЦИЈЕ**

**Члан 6.**

Предмет комасације су сва земљишта у ванграђевинском реону (пољопривредна, шумска и земљишта под објектима) у деловима катастарских општина Плужина и Нишевац, општина Сврљиг.

**III УТВРЂИВАЊЕ ФАКТИЧКОГ СТАЊА**

**Члан 7.**

Подаци о праву својине и другим правима на земљишту и објектима који се уносе у комасациону масу, узимају се са стањем из катастра непокретности који води Служба за катастар непокретности у Сврљигу, Републичког геодетског завода, или се узимају на основу фактичког стања. Ако је фактичко стање на терену спорно у погледу права својине и других права и не слаже се са стањем у катастру непокретности, земљиште и објекти ће се унети у комасациону масу на основу фактичког стања. У поступку утврђивања фактичког стања могу се, без такси и пореза, вршити:

 измена података о имаоцима права на непокретностима,

 споразумна замена парцела-земљишта,

 поклони парцела-земљишта,

 спровођење уговора о промету који нису имали прописану форму (писани без судске овере и усмени који су у целости извршени),

 оставинска расправа (само у случају ако су присутни сви наследници и ако споразумно одреде деобу и начин деобе),

 уговори о доживотном издржавању;

 брисање права плодоуживања,

 пренос права на основу изјава сведока о одржају,

 развргнуће имовинских (сувласничких) заједница,

 остали случајеви који се откривају у у поступку утврђивања фактичког стања (откривање ништавих уговора и др.).

Радње из става 2. овог члана се могу вршити до завршетка поступка утврђивања фактичког стања.

Утврђено фактичко стање се уноси у Записник о утврђивању фактичког стања, кога потписују учесници у поступку и председник Комисије за комасацију или председник подкомисије за утврђивање фактичког стања који је овлашћен од стране Комисије за комасацију.

Спорове услед неслагања фактичког и правног стања решава надлежни суд.

**IV ПРИНЦИПИ РАСПОДЕЛЕ ЗЕМЉИШТА КОМАСАЦИОНЕ МАСЕ И ГРУПИСАЊА ПОЉОПРИВРЕДНОГ ЗЕМЉИШТА УЧЕСНИКА КОМАСАЦИЈЕ**

**Општи принципи расподеле земљишта комасационе масе и груписања поседа**

**Члан 8.**

Сваки власник земљишта добија из комасационе масе земљиште одговарајуће вредности и удаљености од насеља, као и положаја који пружа приближно једнаке могућности у погледу начина обраде које је имао пре комасације.

Просечна удаљеност се цени на основу укупне удаљености свих земљишта које је учесник комасације унео и земљишта које је добио из комасационе масе.

При расподели земљишта из комасационе масе сваки учесник комасације мора да добије што боље заокружено земљиште, земљиште правилнијег облика и на мањем броју места него што је унео у комасациону масу уколико је унео земљиште на два или више места.

Члан 16.

Укупна вредност земљишта које се даје из комасационе масе не може бити мања нити већа од 10% од укупне вредности земљишта унетог у комасациону масу (укључујући и умањење за заједничке потребе), а укупна површина земљишта која се даје из комасационе масе не може бити мања нити већа од 20% од укупне површине земљишта унетог у комасациону масу, осим ако се комисија и учесник комасације другачије не споразумеју.

Ако учесник комасације добије из комасационе масе већу вредност земљишта од унетог, умањеног за износ одбитка за заједничке потребе, разлику плаћа у новцу, односно ако добије мању вредност земљишта од унетог по одбитку за заједничке потребе, разлика му се исплаћује у новцу.

Решењем о расподели комасационе масе утврђује се висина накнаде за разлику у вредности земљишта унетог у комасациону масу и земљишта добијеног из комасационе масе.

**Члан 9.**

После усвајања прегледног плана комасационе процене вредности земљишта и пројекта комасације, комисија упознаје сваког учесника комасације са стањем у исказу земљишта, узима његову изјаву о предлогу груписања (жељу) и расподели земљишта које му припада из комасационе масе, и о томе саставља записник.

У записник се уноси и примедба на исказ земљишта.

**Члан 10.**

Предлог расподеле земљишта из комасационе масе који се приказују на прегледном плану расподеле земљишта, Комисија за комасацију излаже на јавни увид.

Прегледни план расподеле земљишта садржи нарочито: графички приказ пројеката комасације, границе парцела свих учесника комасације са уписаним бројем одговарајућег исказа земљишта.

Рок излагања прегледног плана расподеле земљишта је петнаест дана.

На предлог расподеле земљишта из комасационе масе учесници комасације могу да ставе примедбе.

О примедбама Комисија за комасацију решава све до привремене примопредаје земљишта добијеног из комасационе масе.

**Члан 11.**

Приликом расподеле комасационе масе настојаће се, уколико је то могуће, да се ранијем власнику поново доделе заливни системи, бунари, вишегодишњи засади уколико су они подигнути или саграђени пре почетка комасације.

**Члан 12.**

Власници земљишта који поседују земљиште поред тврдих путева, у поступку комасације добиће земљиште уз тврди пут, тј остаће на истој локацији.

**Посебне одредбе о груписању земљишта**

**Члан 13.**

Учесници комасације биће позивани на јавну расправу о груписању земљишта коју спроводи Комисија и њена тела.

**Члан 14.**

Учесници комасације који чине једно домаћинство (родитељ и деца, супружници, браћа и слично) биће надељени по правилу тако да земљиште добију једно уз друго.

**Члан 15.**

Уколико се чланови свих старачких домаћинстава учесника комасације усагласе, њихово пољопривредно земљиште се може груписати на једном месту и чинити комплекс.

**Члан 16.**

Поседници земљишта који у поступку утврђивања фактичког стања нису доказали право својине, а земљиште је остало у поседу, као и земљиште власника који нису присуствовали расправи приликом излагња старог (претходног) стања као и приликом утврђивања новог положаја земљишта (лице непознатог боравишта и слично) лоцираће се по правилу, ако је то могуће, на једном месту.

**Члан 17.**

Власници могу изразити потребу да приликом наделе земљишта добију посед формиран поред поседа својих сродника или других лица са којима обрађују земљу, а Комисија ће имати у виду овакву потребу учесника комасације.

**Члан 18.**

Учесници комасације који имају закључен уговор о доживотном издржвању и вишегодишњи уговор о закупу и плодоуживању, лоцираће се по правилу, и уколико је то могуће, уз земљиште даваоца издржавања односно закупопримца или плодоуживаоца.

**Члан 19.**

Учесници комасације који сачињавају исто пољопривредно газдинство могу од Комисије тражити да им се додели земљиште једно поред другог у циљу лакшег и економичног обрађивања земљишта.

Захтев из става 1. овог члана Комисија је дужна узети у обзир и настојати да се таквим захтевима удовољи, где је то могуће.

**Члан 20.**

Учесницима комасације који у поступку расподеле комасационе масе нису присуствовали расправи, обезбедиће се земљиште према стању које се води у катастру непокретности.

**Члан 20а.**

Непокретности обухваћене комасационим подручјем КО Нишевац које представљају локалитете са археолошким налазиштима, обзиром да се ради о добрима од јавног значаја биће надељени Општини Сврљиг као учеснику комасационог поступка.

**V КОМАСАЦИОНА ПРОЦЕНА ВРЕДНОСТИ ЗЕМЉИШТА**

**Члан 21.**

У поступку комасационе процене вредности земљишта, земљишта се разврставају у процембене разреде на основу педолошког састава и положаја земљишта као и других услова који су од значаја за утврђивање вредности земљишта.

Земљишта сличног квалитета и положаја сврставају се у посебне разреде.

Број процембених разреда зависи од педолошке разноликости земљишта, а међусобни однос процембених разреда произилази из производне вредности земљишта груписаних по процембеним разредима и тржишне вредности земљишта.

Подкомисија за комасациону процену земљишта саставља записник о комасационој процени и доставља га Комисији.

Прегледни план комасационе процене и записник о комасационој процени излажу се на јавни увид у трајању од 15 дана.

На Прегледни план комасационе процене и Записник о комасационој процени, учесници комасације за време трајања излагања могу да стављају примедбе.

По истеку рока за излагање на јавни увид Прегледног плана комасационе процене и разматрања примедби, Комисија коначно усваја Прегледни план комасационе процене.

**VI ПРОЈЕКАТ МРЕЖЕ ПОЉСКИХ ПУТЕВА**

**Члан 22.**

Мрежа пољских путева ће се изградити на основу главног пројекта.

Прегледни план мреже пољских путева излаже се на јавни увид у трајању од 15 дана у просторијама месне заједнице .

На Прегледни план мреже пољских путева, учесници комасације за време трајања излагања могу да стављају писмене примедбе.

По истеку рока за излагање на јавни увид Прегледног плана мреже пољских путева и разматрања примедби, Комисија коначно усваја Прегледни план.

Пре коначног усвајања Прегледног плана мреже пољских путева Комисија може прибавити мишљење Одбора учесника комасације.

**Члан 23.**

У поступку пројектовања мреже пољских путева настојаће се да се вишегодишњи засади и трајни објекти уклопе у пројекат мреже пољских путева и неће се рушити без обзира да ли су изграђени са дозволом или без дозволе.

**Члан 24.**

Земљиште у комасационом подручју које се користи за повртарску производњу (баште) по правилу ће се уклопити у пројекта мреже пољских путева са истом наменом.

**VII ВИШЕГОДИШЊИ ЗАСАДИ И СТАЛНИ ОБЈЕКТИ**

**Члан 25.**

Виногради, воћњаци, земљишта под вишегодишњим засадима и земљишта на којима постоје објекти, а не улазе у фактичко стање и следствено томе обухваћени су комасационим подручјем, по правилу остају ранијим власницима, учесницима комасације, а у комасацији се има евентуално извршити само исправка

неправилних међних линија.

**Члан 26.**

Уколико се груписањем земљишта не може вратити зграда, вишегодишњи засад и слично, исти има право на правичну накнаду у складу са законом.

Ако је земљиште на коме се налази неки објекат, воћњак или виноград одузето неком учеснику комасације у циљу груписања земљишта, онда је ранијем власнику дужан исплатити правичну накнаду нови имаоц права – учесник комасације.

Правична накнада се утврђује посредством Комисије за комасацију на основу споразума бившег власника и новог имаоца права на непокретности.

**VIII ОБЕЗБЕЂЕЊЕ ЗЕМЉИШТА ЗА ЗАЈЕДНИЧКЕ ПОТРЕБЕ**

**Члан 27.**

У поступку комасације обезбеђује се земљиште за заједничке потребе насеља (земљишта за изградњу мреже пољских путева и регулацију водотокова, за комуналне и друге потребе насеља).

Земљишта обезбеђују учесници комасације сразмерно унетој површини, односно вредности земљишта и то без накнаде.

Ако се услед смањења мреже путева и водотокова и осталих јавних објеката повећа укупна површина обрадивог земљишта у комасационој маси иста постаје својина општине Сврљиг, односно субјекта кога она одреди.

**IX ВРЕМЕ И НАЧИН ПРИВРЕМЕНЕ ПРИМОПРЕДАЈЕ ЗЕМЉИШТА ИЗ КОМАСАЦИОНЕ МАСЕ**

**Члан 28.**

Привремена примопредаја земљишта из комасацоине масе отпочеће кад се стекну сви фактички и формално-правни услови, а завршиће се најкасније до 15. новембра друге године комасционог процеса.

Привремена примопредаја земљишта извршиће се пре доношења Решења о расподели комасационе масе, о чему ће Комисија сачинити Записник о привременој примопредаји земљишта.

**Члан 29.**

Сви учесници комасације дужни су да приликом примопредаје земљишта очисте земљиште које се предаје у комасациону масу. Учесник комасације дужан је да очисти земљиште од пањева, шибља, од сламе, сена, кукурузовине и сличног до привремене примопредаје земљишта у посед.

Ако учесник комасације не поступи у складу са одредбама из наведених ставова Комисија ће дати налог да се потребни радови изврше на терет тог учесника комасације.

**X ТРОШКОВИ КОМАСАЦИЈЕ**

**Члан 30.**

Трошкове геодетско-техничких радова у поступку комасације, трошкове рада Комисије за комасацију и њених подкомисија и трошкове инвестиционих улагања у вези са спровођењем комасације сноси општина Сврљиг.

Под трошковима комасације подразумевају се трошкови оних радњи, односно радова који се искључиво или претежно изводе ради комасације.

Под трошковима инвестиционих улагања подразумевају се нарочито: трошкови изградње нове мреже пољских путева, мањих пропуста на водотоковима изграђених након пројекта нове мреже пољских путева, уклањање објеката, крчење шикара и чишћење и равнање терена.

**XI РЕШЕЊЕ О РАСПОДЕЛИ КОМАСАЦИОНЕ МАСЕ**

**Члан 31.**

Комисија доноси решења о расподели комасационе масе.

Против решења о расподели комасационе масе учесник комасације може изјавити жалбу Министарству пољопривреде и заштиту животне средине у року од 15 дана од дана његовог достављања.

**Члан 32.**

До правноснажности решења о расподели земљишта из комасационе масе, спорови који се у поступку комасације између учесника комасације појаве (сметње поседа привремено додељеног земљишта), и спорови о накнади штете између учесника комасације и извођача радова (штете на усевима и вишегодишњим засадима изазване крчењем и чишћењем терена, ископом водотокова и извођење геодетско- техничких радова) могу да се решавају поравнањем пред Комисијом.

**XII ОСТАЛЕ ОДРЕДБЕ**

**Члан 33.**

Учесницима комасације, којима је извођењем радова у поступку комасације, дошло до оштећења њихових парцела, имају право на накнаду за стварну штету уколико је земљиште било приведено култури а не изгубљену добит услед тога што су били спречени у обради свог поседа.

Учесници комасације из претходног става дужни су пријавити штету Комисији за комасацију у року од 30 дана од дана сазнања за штету а најкасније у року од 60 дана од дана настанка штете.

Стварну штету утврђује подкомисија образована од стране Комисије за комасацију, а споразум о накнади штете закључује се између Комисије и оштећеног учесника комасације.

**Члан 34.**

Све службености установљене на пољопривредном земљишту, престају да постоје.

**Члан 35**.

Престаће се са употребом и коришћењем старих пољских путева, у моменту увођења у посед надељеног земљишта.

**Члан 36.**

Стварни терети уписани на старом поседу учесника комасације преносе се на новодобијено земљиште.

**Члан 37.**

Учесници комасације могу користити земљиште унето у комасациону масу (стари посед) до тренутка увођења у посед. Након тога земљиште (стари посед) не треба ђубрити, орати и слично у сврху употребе за наредну годину.

**Члан 38.**

Учесници комасације дужни су да земљиште унето у комасациону масу (стари посед) очисте од кукурузовине, сламе, сена и друго, најдоцније у року до 1. новембра текуће године.

Ако учесници комасације не поступе према обавези из претходног става земљиште ће се очистити о трошку учесника.

**XIII ЗАВРШНА ОДРЕДБА**

**Члан 39.**

Начела комасације ступају на снагу наредног дана од дана објављивања у „Службеном листу града Ниша“, а примењиваће се од почетка предузимања радњи које се односе на поступак комасације.

I Број: 461-15/2021

У Сврљигу, 31.03.2021. године

**СКУПШТИНА ОПШТИНЕ СВРЉИГ**

**ПРЕДСЕДНИК**

**Милан Михајловић**