

На основу члана 32. став 3. Закона о пољопривредном земљишту („Сл. гласник РС“, број 62/2006, 65/2008-др. закон, 41/2009, 112/2015 и 80/2017), чл. 42. и чл. 128. Статута општине Сокобања („Службени лист општине Сокобања“ број 3/08, 7/13, 11/14, 24/14) и у складу са Програмом Комасације („Службени лист општине Сокобања“ број 23/18) Скупштина општине Сокобања на седници одржаној дана 16.10. 2018. године, донела је

О Д Л У К У О
НАЧЕЛИМА КОМАСАЦИЈЕ
У ДЕЛОВИМА КАТАСТАРСКИХ ОПШТИНА БЕЛИ ПОТОК, ЖУЧКОВАЦ
ПОРУЖНИЦА, РЕСНИК, СОКОБАЊА, ТРГОВИШТЕ И ТРУБАРЕВАЦ

І ОПШТЕ ОДРЕДБЕ

Члан 1.

Овим начелима уређује се:

1. Предмет комасације;
2. Утврђивање фактичког стања;
3. Принципи расподеле комасационе масе и груписања пољопривредног земљишта учесника комасације;
4. Комасациона процена земљишта;
5. Пројекат мреже пољских путева;
6. Дугогодишњи 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 деловима катастарских општина Бели Поток, Жучковац, Поружница, Ресник, Сокобања, Трговиште и Трубаревац општина Сокобања, спроводи Комисија за комасацију (у даљем тексту: Комисија) формирана Одлуком Скупштине општине Сокобања.

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 са 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 комасационом подручју (пољопривредна, шумска, грађевинско земљиште уколико га има и земљишта под објектима) у деловима катастарских општина Бели Поток, Жучковац, Поружница, Ресник, Сокобања, Трговиште и Трубаревац општина Сокобања

III УТВРЂИВАЊЕ ФАКТИЧКОГ СТАЊА

Члан 7.

Подаци о праву својине и другим правима на земљишту који се уносе у комасациону масу, узимају се са стањем из катастра непокретности који води Служба за катастар непокретности у општини Сокобања, 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:

- измене 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 плодуживања,
- развргнуће имовинских (сувласничких) заједница,
- остали случајеви који се откривају у поступку утврђивања фактичког стања (откривање ништавих уговора и др.).

Радње из става 2. овог члана се могу вршити до почетка поступка узимања изјава о груписању поседа (узимање жеља).

Утврђено фактичко стање се уноси у Записник о утврђивању фактичког стања, кога потписују учесници у поступку и председник Комисије за комасацију.

Спорове услед неслагања фактичког и правног стања решава надлежни суд.

IV ПРИНЦИПИ РАСПОДЕЛЕ КОМАСАЦИОНЕ МАСЕ И ГРУПИСАЊА ПОЉОПРИВРЕДНОГ ЗЕМЉИШТА УЧЕСНИКА КОМАСАЦИЈЕ

4.1. Општи принципи расподеле комасационе масе и груписања поседа

Члан 8.

Сваки власник, односно корисник земљишта добија из комасационе масе земљиште одговарајуће вредности по могућности исте катастарске културе 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 земљиште правилнијег облика и на мањем броју места него што је унео у комасациону масу уколико је унео земљиште на два или више места.

Додељено земљиште треба да је на приближно истом одстојању од економског дворишта као и унето земљиште, са сличним утицајем вода на искоришћење земљишта.

Члан 9.

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.

Члан 10.

После усвајања прегледног плана комасационе процене 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 11.

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 пројекта комасације, границе парцеле свих учесника комасације са уписаним бројем одговарајућег исказа земљишта.

Рок излагања прегледног плана расподеле земљишта је најмање 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 12.

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

Члан 13.

Власници земљишта који поседују земљиште поред тврдих путева, у поступку комасације добиће земљиште уз тврди пут, уколико је то могуће.

4.2. Посебне одредбе о груписању земљишта

Члан 14.

Учесници комасације биће позивани на јавну расправу о груписању земљишта коју спроводи Комисија и њена тела тако да прво буду позивани учесници који имају објекте, воћњаке и винограде, учесници који имају већи посед земљишта и то земљиште бољег квалитета из виших процембених разреда, те који имају груписано земљиште на једном месту.

Члан 15.

Учесници комасације који чине једно домаћинство (родитељ и деца, супружници, браћа и слично) биће наделени по правилу, уколико је то могуће тако да земљиште добију једно уз

друго.

Члан 16.

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

Члан 17.

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 излагања 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 18.

За укупан посед сувласника учесника комасације, може се вршити физичка деоба, и ако је то могуће, лоцираће се један поред другог.

Члан 19.

Власници могу изразити потребу да приликом поделе 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, ако је то могуће без нарушавања основних принципа у смислу члана 16. ових начела комасације.

Члан 20.

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

Члан 21.

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 22.

Учесници комасације уколико буду добили из комасационе масе земљиште нижих процембених разреда пошто не могу добити накнаду у земљишту, разлика им се надокнађује у новцу.

Члан 23.

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

V КОМАСАЦИОНА ПРОЦЕНА ЗЕМЉИШТА

Члан 24.

У поступку комасационе процене, 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 усвја Прегледни план комасационе процене.

VI ПРОЈЕКАТ МРЕЖЕ ПОЉСКИХ ПУТЕВА

Члан 25.

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 мора прибавити мишљење Одбора учесника комасације.

Члан 26.

У поступку пројектовања мреже пољских путева настојаће се да се дугогодишњи 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 27.

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

VII ДУГОГОДИШЊИ ЗАСАДИ И СТАЛНИ ОБЈЕКТИ

Члан 28.

Од дана објављивања одлуке о спровођењу комасације не може се вршити изградња објеката и подизање вишегодишњих засада и усева на комасационом подручју.

Власник земљишта нема право накнаде за улагања у објекат или вишегодишњи засад на земљишту у комасационој маси, ако је та улагања извршио после дана објављивања одлуке о спровођењу комасације

Виногради, воћњаци, земљиште под дугогодишњим засадима и земљишта на којима постоје објекти, по правилу остају ранијим власницима, учесницима комасације, а у комасацији се има евентуално извршити само исправка неправилних међних линија.

Члан 29.

Ако је земљиште на коме се налази неки објекат, воћњак, виноград или пуцериште 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.

Члан 30.

Земљиште под детелином луцерком, уколико је засејана на површини већој од 10 ари, ако није старија од пет година, сматраће се дугогодишњим засадом и накнада за ово земљиште власнику земљишта исплаћиваће се у виду потребне количине семена за предметну површину и трошкове дубоког орања.

Учесници комасације који имају засађену луцерку дужни су пријавити своје луцериште најдаље месец дана пре напуштања старог поседа Комисији за комасацију која ће преко подкомисије извршити процену луцеришта.

Земљиште засејано другим врстама детелине као и земљиште засејано луцерком у површини мањој од 10 ари неће се сматрати дугогодишњим засадом и третираће се као „голо“ земљиште.

VIII ОБЕЗБЕЂЕЊЕ ЗЕМЉИШТА ЗА ЗАЈЕДНИЧКЕ ПОТРЕБЕ

Члан 31.

У поступку комасације обезбеђује се земљиште за заједничке потребе насеља (земљишта за изградњу мреже пољских путева, уређење каналске мреже, система за одводњавање и наводњавање 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 државна својина, односно својина Општине Сокобања.

IX ВРЕМЕ И НАЧИН ПРИВРЕМЕНЕ ПРИМОПРЕДАЈЕ ЗЕМЉИШТА ИЗ КОМАСАЦИОНЕ МАСЕ

Члан 32.

Привремена примопредаја земљишта из комасационе масе отпочеће кад се стекну сви фактички и формално – правни услови,

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

Члан 33.

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 34.

Трошкове геодетско-техничких радова у поступку комасације, трошкове рада Комисије за комасацију и њених поткомисија и трошкове инвестиционих улагања у вези са спровођењем комасације сноси Општина Сокобања, од којих део обезбеђује Министарство пољопривреде, шумарства и водопривреде - Управа за пољопривредно земљиште.

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 35.

Комисија доноси решења о расподели комасационе масе.

Против решења о расподели комасационе масе учесник комасације може изјавити жалбу Министарству пољопривреде, шумарства и водопривреде у року од 15 дана од дана његовог достављања.

Члан 36.

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 дугогодишњим засадима изазване крчењем и чишћењем терена, ископом водотокова и извођење геодетско – техничких радова) могу да се решавају поравнањем пред Комисијом.

XII ОСТАЛЕ ОДРЕДБЕ

Члан 37.

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.

Учесници комасације су дужни, да без накнаде, уклоне дрвну масу са међа и парцела под деградираним вишегодишњим засадима.

Члан 38.

Све службености установљене на пољопривредном земљишту, престају да постоје.

Члан 39.

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

Члан 40.

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

Члан 41.

Учесници комасације могу користити земљиште унето у комасациону масу (стари посед) до правноснажности решења о расподели комасационе масе. Након тога земљиште (стари посед) не треба ђубрити, орати и слично у сврху употребе за наредну годину.

Члан 42.

Учесници комасације дужни су да земљиште унето у комасациону масу (стари посед) очисте од кукурузовине, сламе, сена и друго.

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

XIII ЗАВРШНА ОДРЕДБА

Члан 43.

Начела комасације ступају на снагу осмог дана од дана објављивања у „Службеном листу општине Сокобања“.

I Број: 320-158/2018

У Сокобањи, дана 16.10.2018. године

СКУПШТИНА ОПШТИНЕ СОКОБАЊА

ПРЕДСЕДНИК
Драгољуб Јевтић