

Општина: Кучево

Орган [IV]: Општинска управа

Организациона јединица [03]: Одељење за имовинско-правне послове, урбанизам и привреду

Област [04]: стамбено-комунални послови

Назив процедуре (активности, пословног процеса) у оквиру области [(08)]:

ДАВАЊЕ У ЗАКУП СТАНОВА У ЈАВНОЈ СВОЈИНИ ЈЕДИНИЦЕ ЛОКАЛНЕ САМОУПРАВЕ

Кратак опис пословног процеса

Улаз:

Поступак се покреће захтевом носиоца станарског права за откуп стана у јавној својини ЈЛС по Закону о становању. Странка уз захтев прилаже потребну документацију и уверења.

Поступак се спроводи у поступку јавног надметања, односно прикупљањем писмених понуда, полазећи од тржишне висине закупнине.

Прилози (докази) за одлучивање у поступку који доставља странка и подаци о којима се води службена евиденција:

Пријава, односно понуда која се доставља, обавезно садржи: доказ о уплати депозита, износ закупнине која се нуди, као и: за физичка лица – име и презиме, адресу, број личне карте, јединствени матични број грађана; за предузетнике – име и презиме предузетника и порески идентификациони број, адресу, број личне карте, јединствени матични број грађана, назив радње, матични број; за правна лица – назив и седиште, решења о упису правног лица у регистар код надлежног органа и порески идентификациони број, као и пуномоћје за лице које заступа подносиоца пријаве, односно понуде. Надлежни орган у складу са члановима 9, 103. и 215. Закона о општем управном поступку („Службени гласник РС“, број 18/16) прибавља или врши увид у следећу документацију за предузетнике: извод из регистра надлежног органа, а за правна лица – решење о упису правног лица у регистар код надлежног органа. Странка може изричито да изјави да ће све, или неке од наведених докумената о којима се води службена евиденција, прибавити сама и да ће их доставити накнадно. Такође, странка изјављује да је сагласна да надлежни орган врши увид и прибави податке или документа неопходна за одлучивање.

Активности:

Овај поступак регулисан је чланом 34. Закона о јавној својини („Службени гласник РС“, број 72/11, 88/13, 105/14, 104/16 – др. закон, 108/16), чловима 6–16. 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“, број 24/12, 48/15, 99/15 и 42/17) и одговарајућим члановима локалних Одлука о прибављању и располагању стварима у јавној својини града/општине. Чланом 34. Закона о јавној својини прописано је да се ствари у јавној својини могу дати у закуп, полазећи од тржишне висине закупнине за одређену врсту ствари, у поступку јавног надметања, односно прикупљањем писмених понуда. Изузетно од ове одредбе, ствари у јавној својини се могу дати у закуп непосредном погодбом, ако је то у конкретном случају једино могуће решење. Ствари у јавној својини не могу се давати у подзакуп, а уговор закључен противно одредбама овог члана ништавно је. У складу са чланом 35. и чланом 54. став 4. Закона о јавној својини, општим актом органа ЈЛС, у у складу са Уредбом о условима прибављања и отуђења непокретности непосредном погодбом, давања у закуп ствари у јавној својини и поступцима јавног надметања и прикупљања писмених понуда, ближе се уређују критеријуми и поступак давања станова у закуп. Одлучивање у

поступку Непокретности у јавној својини, па и станови у јавној својини ЈЛС дају се у закуп полазећи од прописане висине закупнине у поступку јавног надметања или прикупљања писмених понуда, а изузетно и непосредном погодбом, у случајевима предвиђеним Законом, Уредбом и локалном одлуком. Оглас о давању непокретности у закуп садржи: назив органа и корисника непокретности која се даје у закуп (назив закуподавца); ближе податке о начину давања у закуп непокретности (јавно надметање или прикупљање писмених понуда); опис непокретности која се даје у закуп; услове под којима се непокретност даје у закуп (рок трајања закупа, делатности које се могу обављати и др.); обавезе закупца у вези са коришћењем непокретности за одређену сврху и намену; напомену да купац не сме предметну непокретност издати у подзакуп; време и место одржавања јавног надметања, односно разматрања приспелих понуда; начин, место и време за достављање пријава за учешће у поступку јавног надметања, односно достављања писмених понуда за учешће у поступку прикупљања писмених понуда; место и време увида у документацију у вези са непокретности која се даје у закуп; почетну, односно најнижу висину закупнине по којој се непокретност може дати у закуп; висину и начин полагања депозита; рок за повраћај депозита учесницима који нису успели на јавном надметању, односно у поступку прикупљања писмених понуда; критеријуме за избор најповољнијег понуђача; друге елементе битне за предмет давања у закуп, назнаку да се у пријави, односно понуди за давање у закуп непокретности у јавној својини обавезно наводи број рачуна на који ће се извршити повраћај депозита; датум и време разгледања непокретности која се даје у закуп. По добијању пријаве, надлежни орган проверава уредност захтева и достављену документацију. Евентуално, може доћи до примене члана 59. Закона о општем управном поступку („Службени гласник РС“, број 18/16), ако поднесак садржи неки формални недостатак који спречава поступање по поднеску или ако је неразумљив или непотпун, те орган обавештава подносиоца захтева на који начин да уреди поднесак и одређује подносиоцу рок у ком је дужан да недостатке отклони (рок који не може бити краћи од 8 дана), уз упозорење на правне последице ако не уреди поднесак у року, у ком случају ће се захтев сматрати неуредним и као такав одбацити. Подносиоци неблагоприятне или непотпуне пријаве, односно понуде, не могу учествовати у поступку јавног надметања или прикупљања писмених понуда, а непотпуне или неблагоприятне пријаве, односно понуде се одбацују. Непокретности у јавној својини ЈЛС (станови) могу се давати у закуп на одређено и неодређено време.

Када имовинско-правна служба прими захтев исти се прослеђује Комисији за становање која утврђује да ли подносилац захтева испуњава услове за откуп стана, да ли је поднео сву потребну документацију и доказе и купопродајну цену стана. По утврђивању чињеница записник са предлогом доставља се ОВ на доношење одлуке.

Резултат:

Избор најповољнијег понуђача врши се применом критеријума највише понуђене закупнине. Поступак давања у закуп станова у јавној својини ЈЛС спроводи комисија, коју образује надлежни орган у складу са чланом 22. Законом о јавној својини („Службени гласник РС“, број 24/12, 48/15, 99/15 и 42/17). Решење о давању у закуп стана доноси надлежни орган. На такво решење, сваки учесник у поступку може поднети приговор надлежном органу. Уговор о закупу стана са изабраним најповољнијим подносиоцем пријаве, односно понуде, закључује надлежни орган. Нацрт уговора о закупу израђује надлежна организациона јединица градске/општинске управе, након чега га доставља градском/општинском правобраниоцу, ради мишљења. По прибављеном мишљењу градског/општинског правобраниоца закључује се уговор.

Упутство о правном средству:

Против решења којим је захтев странке одбијен, странка има право приговора у року од 15 дана од дана обавештавања странке о решењу. Приговор се предаје надлежном органу јединице локалне самоуправе. Законски рок је: најкасније у року од 30 дана од покретања поступка (општи рок по члану 145. став 2. Закона о општем управном поступку).

Препоручени рок: 15 дана.