

Општина: Кучево

Орган [IV]: Општинска управа

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

Област [05]: имовинско-правни послови

Назив процедуре (активности, пословног процеса) у оквиру области [(07)]:

ДАВАЊЕ У ЗАКУП НЕИЗГРАЂЕНОГ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА У ЈАВНОЈ СВОЈИНИ ПУТЕМ ЈАВНОГ ОГЛАСА

Кратак опис пословног процеса

Улаз:

Поступак давања у закуп неизграђеног грађевинског земљишта у јавној својини путем јавног огласа може бити инициран од стране овлашћених лица јединице локалне самоуправе или иницијативом сваког друго заинтересованог лица.

Информације које се траже од подносиоца иницијативе:

1. Име и презиме, адреса пребивалишта, контакт телефон (за физичко лице);
2. Пословно име, седиште, МБ и ПИБ (за правно лице и предузетника);
3. Број кат. парцеле и кат. општина (за земљиште на које се односи иницијатива).

Активности:

Члан 99. Закона о планирању и изградњи предвиђа да се отуђење као и давање у закуп неизграђеног грађевинског земљишта у јавној својини врши јавним надметањем или прикупљањем понуда јавним огласом, по тржишним условима, у складу са овим Законом и важећим општим актом јединице локалне самоуправе – одлуком о грађевинском земљишту којом се сходно члану 99. став 17. истог Закона уређују услови, поступак, начин и садржина уговора о давању у закуп. Изузетно, неизграђено грађевинско земљиште у јавној својини може се дати у закуп у случајевима из члана 100. став 1. тач. 4. и став 2. и 3. Закона о планирању и изградњи и непосредном погодбом. Грађевинско земљиште у јавној својини може се дати у закуп у случају из члана 86. Закона о планирању и изградњи: 1. ради изградње објекта за који се издаје привремена грађевинска дозвола у складу са чланом 147. Закона о планирању и изградњи; 2. у случају реализације пројекта од значаја за Републику Србију; 3. у случајевима предвиђеним у члану 100. став 2. и 3. Закона о планирању и изградњи (давање концесије, поверавање комуналне делатности у складу са посебним законом, ради остваривања јавно-приватног партнерства. Уколико се ради о изградњи објекта за које је законом предвиђено издавање привремене грађевинске дозволе, уговор о закупу се закључује на одређено време, најдуже пет година, док је у осталим случајевима уобичајено трајање закупа од 50 до 99 година. Грађевинско земљиште у јавној својини не може се дати у закуп, ако није донет плански документ на основу кога се издају локацијски услови, односно грађевинска дозвола. Неизграђено грађевинско земљиште даје се у закуп уз одговарајућу накнаду која не може бити нижа од тржишне, с тим што се у случају давања у закуп без накнаде у случајевима из члана 100. став 3. и 4. Закона о планирању и изградњи примењује Уредба 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 („Службени гласник РС“, број 61/2015 и 88/2015). Овај модел регулише поступак давања у закуп неизграђеног грађевинског земљишта у јавној својини путем јавног огласа у случају када се ради о изградњи објекта за који се у складу са чланом 147. Закона о планирању и изградњи издаје привремена грађевинска дозвола (асфалтне базе, сепарације агрегата, фабрика бетона, самостојећи, анкерисани метеоролошки анамометарски стубови, привремене саобраћајнице и прикључци,

прикључци на комуналну мрежу за потребе изградње или експлоатације објеката, за извођење истражних радова на локацији и сл.).

Одлучивање у поступку: Уколико је иницијатива у смислу члана 59. ЗУП-а неуредна (неразумљива или непотпуна), обавеза је надлежног органа у року од 8 дана од дана пријема тог захтева, да обавести подносиоца иницијативе да је дужан, у року који не може бити краћи од 8 дана, да уреди поднесак на начин како је то наведено у обавештењу, уз упозорење да ће захтев као неуредан бити одбачен уколико не буде уређен у остављеном року. Поступак давања у закуп почиње објављивањем јавног огласа у штампаним и писаним медијима којим се сва заинтересована лица позивају да у року, који не може бити краћи од 30 дана од дана објављивања јавног огласа, поднесу пријаву надлежном органу за јавно надметање односно писмену понуду (ако се ради о прикупљању понуда). По доношењу одлуке о расписивању јавног огласа од стране лица овлашћеног општим актом јединице локалне самоуправе – одлуком о грађевинском земљишту, орган надлежан за имовинско-правне послове, као орган надлежан за стручне и административне послове у овом поступку располагања непокретности у јавној својини, прибавља по службеној дужности документацију неопходну за утврђивање испуњености услова прописаних законом за давање у закуп као и за припрему јавног огласа за давање у закуп предметног грађевинског земљишта: информацију о локацији, извод из листа непокретности и копију плана. У поступку јавног оглашавања (јавно надметање или прикупљање писаних понуда) грађевинско земљиште се даје у закуп лицу које понуди највећу цену за грађевинско земљиште које је предмет јавног огласа која се накнадно не може умањивати. Умањењем се не сматра попуст који власник грађевинског земљишта у јавној својини даје најповољнијем понуђачу, у случају једнократног плаћања накнаде за давање у закуп предметног грађевинског земљишта, који попуст је предвиђен важећим подзаконским актом односно општим актом јединице локалне самоуправе.

Резултат:

По спроведеном поступку јавног надметања односно прикупљања понуда, надлежни орган доноси одлуку – решење о давању у закуп, које се доставља свим учесницима у поступку јавног надметања односно прикупљања понуда. Уговор о давању у закуп неизграђеног грађевинског земљишта власник тог земљишта са најповољнијим понуђачем закључује у року од 30 дана од дана доношења одлуке о давању у закуп. Сваки учесник у поступку јавног надметања односно прикупљања понуда има право, у случају да сматра да је давање у закуп предметног грађевинског земљишта у поступку јавног оглашавања извршено супротно закону и да му је тиме повређено право као учеснику, да поднесе суду опште надлежности тужбу за поништај уговора у року од 8 дана од дана сазнања за закључење уговора а најкасније у року од 30 дана од дана закључења уговора.

По доношењу одлуке о давању у закуп, након 30 дана од дана доношења те одлуке, надлежни орган саставља нацрт уговора о закупу, прибавља правно мишљење правобраниоца у складу са чланом 13. Закона о правобранилаштву а потом се приступа закључењу уговора о закупу. Уговор о закупу неизграђеног грађевинског земљишта у јавној својини закључују овлашћено лице јединице локалне самоуправе и подносилац захтева. Обавезни елементи уговора о закупу прописани су у члану 99. став 16. Закона о планирању и изградњи док остале елементе овог уговора прописује јединица локалне самоуправе својим општим актом – одлуком о грађевинском земљишту. Јавни бележник потврђује садржину уговора о давању у закуп неизграђеног грађевинског земљишта у јавној својини непосредном погодбом у смислу Закона о промету непокретност и Закона о јавном бележничтву. Након солемнизације уговора од стране јавног бележника подносилац захтева може поднети РГЗ СКН захтев за забележбу или упис права закупа у јавним књигама за евиденцију права на непокретностима. Уобичајено је да одлуку о покретању поступка давања у закуп као и сагласност на текст јавног огласа доноси орган јединице локалне самоуправе који је за вршење ових радњи овлашћен важећом одлуком о грађевинском земљишту а да одлуку – решење о давању у закуп а потом и уговор о давању у закуп потписује лице које је Статутом јединице локалне самоуправе овлашћено за вршење свих радњи у вези располагања непокретностима у јавној својини.

Законски рок је: 120 дана.

Препоручени рок: 102 дана.