

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 [(10)]:

ДАВАЊЕ У ЗАКУП НЕИЗГРАЂЕНОГ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА У ЈАВНОЈ СВОЈИНИ ПУТЕМ НЕПОСРЕДНЕ ПОГОДБЕ

Кратак опис пословног процеса

Улаз:

Поступак давања у закуп неизграђеног грађевинског земљишта у јавној својини путем непосредне погодбе покреће се захтевом лица (физичког или правног лица) које има правног интереса за стицањем права закупа на предметном неизграђеном грађевинском земљишту, под условом да су испуњени законом предвиђени услови за стицање тог грађевинског земљишта путем непосредне погодбе.

Информације које се траже од подносиоца захтева:

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 одавању у закуп. Сходно члану 100. Закона о планирању и изградњи неизграђено грађевинско земљиште у јавној својини може се дати у закуп непосредном погодбом у случајевима прописаним у члану 86. Закона о планирању и изградњи, и то: 1. ради изградње објекта 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. ст. 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 чл. 100. став 3. и 4. Закона 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 непосредне погодбе 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.).

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

Уз захтев подносилац захтева је дужан, поред исправе која доказује својство лица из члана 100. став 1. тач. 4. Закона о планирању и изградњи које има право на давање у закуп предметног грађевинског земљишта путем непосредне погодбе, да достави и: друге документе у зависности од конкретног случаја, доказ о уплати одговарајуће административне таксе. Надлежни орган по службеној дужности из службених евиденција прибавља или врши увид у складу са члановима 9. и 103. Закона о општем управном поступку следећу документацију/податке: копију плана, извод из листа непокретности, информацију о локацији. 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.

Одлучивање у поступку: Уколико је захтев неуредан (непотпун), надлежни орган је дужан у року од 5 дана од дана подношења захтева, да наложи подносиоцу захтева да допуни захтев. Подносилац захтева је дужан да уреди (допуни) захтев у року од 10 дана од дана пријема обавештења надлежног органа за уређење (допуну) захтева. Уколико подносилац захтева не уреди захтев у прописаном року, надлежни орган је дужан закључком да одбаца захтев. Против овог закључка дозвољена је жалба у року од 8 дана од дана пријема закључка. Надлежни орган по подношењу уредног захтева, утврђује да ли су испуњени услови за давање у закуп предметног грађевинског земљишта у јавној својини непосредном погодбом који су прописани Законом, а потом предузима радње које су прописане општим актом јединице локалне самоуправе – одлуком о грађевинском земљишту. Надлежни орган је дужан да прибави податке од ЛПА о тржишној вредности предметног грађевинског земљишта како би се утврдила висина закупнине за то грађевинско земљиште.

Резултат:

Уколико су испуњени законом прописани услови, надлежни орган, као орган који врши стручно административне радње у овом поступку располагања, припрема нацрт одлуке о давању у закуп предметног изграђеног грађевинског земљишта и доставља је на потпис надлежном органу. Јединице локалне самоуправе својим општим актом о грађевинском земљишту или Статутом одређују орган који је надлежан да одлучује о располагању грађевинским земљиштем у јавној својини. 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 бележништву. 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.

Законски рок је: 60 дана.

Препоручени рок: 54 дана.