

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

Област: Имовинско-правни послови – поверени послови

Ко покреће поступак и на који начин

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.

Правни основ

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 Одлуком о грађевинском земљишту, којом се сходно члану 99. став 17. истог Закона уређују услови, поступак, начин и садржина уговора о о давању у закуп.

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 пројеката 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 – 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 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 објекта, 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 писмено 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 имовинскоправне 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 плану. 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.

Акт којим се одлучује у поступку

По спроведеном поступку јавног надметања односно прикупљања понуда, Градско веће града Сомбора на предлог Комисије деоноси Закључак и исти прослеђује Скупштини града на доношење Одлуке 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, Служба за имовинско правне послове 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 Градоначелник града Сомбора и подносилац најбоље понуде или лице које је излциитирало предметно грађевинско земљиште. 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: 120 дана