

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

Област: Имовинско-правни послови – поверени послови

Ко покреће поступак и на који начин:

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.

Правни основ:

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 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. 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 – 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 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.).

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, као и 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 све или неке од наведених докумената о којима се води службена евиденција прибавити сама и их 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) захтев. Уколико подносилац захтева не уреди захтев у прописаном року, надлежни орган је дужан закључком да одбаци 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 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 грађевинског земљишта.

Акт којим се одлучује у поступку:

Уколико су испуњени законом прописани услови, надлежни орган, као орган који врши стручно административне радње у овом поступку располагања,- Служба за имовинско правне послове, припрема предлог Закључка о давању у закуп предметног изграђеног грађевинског земљишта и доставља Градском већу., које усвојени Закључак прослеђује Скупштини на одлучивање 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 Градоначелник града Сомбора и подносилац захтева. 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.

Законски рок је: 60 дана