



МОДЕЛ АДМИНИСТРАТИВНОГ ПОСТУПКА

ОТУЂЕЊЕ НЕИЗГРАЂЕНОГ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА У ЈАВНОЈ СВОЈИНИ ПУТЕМ НЕПОСРЕДНЕ ПОГОДБЕ

Област: Имовинско-правни послови – поверени послови

Ко покреће поступак и на који начин

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

Правни основ

Члан 99. Закона о планирању и изградњи предвиђа да се отуђење 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 5.

истог Закона регулише поступак, услови, начин и програм отуђења грађевинског земљишта у јавној својини те јединице локалне самоуправе. Општи акт – одлука о грађевинском земљишту мора бити усклађена са Уредбом Владе РС о условима прибављања отуђења непокретности непосредном погодбом, давању у закуп ствари у јавној својини и поступцима јавног надметања о прикупљања писмених понуда („Службени гласник РС“ број 24/2012, 48/2015 и 99/2015).

Неизграђено грађевинско земљиште у јавној својини, сходно члану 100. ст. 1. Закона о планирању и изградњи, може се отуђити и непосредном погодбом у случају:

1. изградње објекта за потребе обављања послова из надлежности државних органа и организација, органа јединица територијалне аутономије и локалне самоуправе, као и других објекта у јавној својини,
2. исправке граница суседних катастарских парцела,
3. формирања грађевинске парцеле у складу са чланом 70. овог закона,
4. отуђења из члана 99. став 10 и 12 Закона о планирању и изградњи, односно давања у закуп из члана 86 истог Закона,
5. споразумног давања земљишта ранијем власнику непокретности која је била предмет експропријације, у складу са прописима о експропријацији,
6. отуђења неизграђеног грађевинског земљишта у поступку враћања одузете имовине и обештећења у складу са посебним законом,
7. размене грађевинског земљишта.

У случајевима из члана 99. став 10 и 12 ближе услове и поступак отуђења грађевинског земљишта односно ближе услове и поступак отуђења у случајевима из члана 100. ст. 1. тач. 4 и ст. 3. и 4. истог Закона прописује Влада Републике Србије, док је поступак отуђења неизграђеног грађевинског земљишта у јавној својини путем непосредне погодбе у осталим случајевима регулисан чланом 99. и 100. Закона о планирању и изградњи и, сходно чл. 99. ст. 5 истог Закона, општим актом јединице локалне самоуправе – одлуком о грађевинском земљишту.

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

Уз захтев подносилац захтева је дужан, поред исправе која доказује његово својство лица из члана 100. став 1. тач. 1 – 7 Закона о планирању и изградњи које има право на отуђење односно стицање предметног грађевинског земљишта путем непосредне погодбе, да достави и: друге документе у зависности од конкретног случаја, доказ о уплати одговарајуће административне таксе.

Надлежни орган сходно члановима 9. и 103. Закона о општем управном поступку прибавља или врши увиди у следеће податке/документа: копију плана, извод из листа непокретности, информацију о локацији,

Лица из члана 100. став 1. тач. 3 Закона о планирању и изградњи евентуално, у зависности од конкретног случаја, достављају и: обавештење о могућности озакоњења објекта или решење о упису права својине на објекту у складу са Законом о посебним условима за упис права својине на објектима изграђеним без грађевинске дозволе (Сл. гласник РС бр. 25/13) или доказ да је поднео захтев за утврђивање земљишта за редовну употребу у ком је утврђено да су испуњени услови из члана 70 Закона о планирању и изградњи.

У случајевима отуђења неизграђеног грађевинског земљишта у јавној својини, из члана 100 став 1 тач. 5 и 6 Закона о планирању и изградњи, обзиром да се у смислу чл. 99 ст. 3 истог Закона и размена сматра отуђењем путем непосредне погодбе, као и у случају из члана 100 ст. 1. тач. 6. истог Закона, **поступак се може покренути и по службеној дужности.**

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 решењем да одбаци захтев. Против овог решења дозвољена је жалба у року од 8 дана од дана пријема решења.

Надлежни орган по подношењу уредног захтева, утврђује да ли су испуњени услови за отуђење 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 накнаде за отуђење по 1 м² тог 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, припрема нацрт одлуке о отуђењу предметног неизграђеног 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 отуђењу, након 30 дана од дана доношења те одлуке, надлежни орган саставља нацрт уговора о отуђењу, прибавља правно мишљење правобраниоца у складу са чланом 13. Закона о правобранилаштву а потом се приступа закључењу уговора о отуђењу. Уговор о отуђењу неизграђеног грађевинског земљишта у јавној својини закључују овлашћено лице јединице локалне самоуправе и подносилац захтева.

Јавни бележник потврђује садржину уговора о отуђењу 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 подноси РГЗ СКН захтев за упис права својине на предметној непокретности у своје име и за свој рачун.

Законски рок је: 60 дана

Препоручени рок: 54 дана

ФАЗЕ У ПОСТУПКУ

Назив поступка: Отуђење неизграђеног грађевинског земљишта у јавној својини путем непосредне погодбе

Шифра поступка: _____

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)
--	--

РАТ/ЛАТ/ЛН	РАТ (Тар. бр. 1 тарифе РАТ)
-------------------	-----------------------------

Фазе поступка	Законски / препоручен и рок	Надлежност за поступање	Документа и подаци		Т/Н	Правни основ
				По службеној дужности		
						Члан 100 ст. 1 тач. 1 – 7 Закона о планирању и изградњи („Службени

			Обавезна документа /подаци	Доставља странка ¹	Прибавља се по службеној дужности	Подаци који се траже по службеној дужности из докумената	Ко води службену евиденцију	<p>гласник РС" број 72/2009, 812009 – испр., 64/2010 – одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 – одлука УС, 50/2013 – одлука УС, 98/2013 – одлука УС, 132/2014 и 145/2014)</p> <p>Уредба о условима прибављања о отуђења непокретности непосредном погодбом, давању у закуп ствари у јавној својини и поступцима јавног надметања о прикупљања писмених понуда („Службени гласник РС“ број 24/2012, 48/2015 и 99/2015)</p> <p>Одлука ЈЛС о грађевинском земљишту</p> <p>Статут ЈЛС</p>
1.1 Подношење захтева	Одмах	Странка	1. Попуњен образац захтева	✓		н/а	н/а	Уредба о канцеларијском пословању органа државне управе / Упутство о канцеларијском пословању органа државне управе
			2. Исправа којом се доказује својство лица из чл. 100 ст. 1 – 7 ЗПИ	✓		Подаци на основу којих се може утврдити активна легитимација подносиоца захтева	н/а	
			3. Опционо а) Обавештење о могућности озакоњења или б) Решење о упису права својине на објекту у складу са законом о посебним условима за упис права својине на објект изграђеном без грађевинске дозволе или ц) доказ о поднетом захтеву за утврђивање земљишта за редовну употребу објекта	✓		Случајеви у којима је по самом закону могуће отуђење гз непосредном погодбом	н/а	
			4. Друга документа	✓			н/а	

¹ Странка може сама уз захтев да приложи и документацију која се прибавља по службеној дужности.

Фазе поступка	Законски / препоручен и рок	Надлежност за поступање	Документа и подаци				Т/Н	Правни основ	
			Обавезна документа / подаци	Доставља странка ¹	По службеној дужности				
					Прибавља се по службеној дужности	Подаци који се траже по службеној дужности из докумената			Ко води службену евиденцију
			5. Копија плана		✓	Подаци о кат. парцели на коју се односи захтев	РГЗ	<p>Члан 100 ст. 1 тач. 1 – 7 Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“ број 72/2009, 812009 – испр., 64/2010 – одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 – одлука УС, 50/2013 – одлука УС, 98/2013 – одлука УС, 132/2014 и 145/2014)</p> <p>Уредба о условима прибављања о отуђења непокретности непосредном погодбом, давању у закуп ствари у јавној својини и поступцима јавног надметања о прикупљања писмених понуда („Службени гласник РС“ број 24/2012, 48/2015 и 99/2015)</p> <p>Одлука ЈЛС о грађевинском земљишту</p> <p>Статут ЈЛС</p>	
			6. Лист непокретности		✓	Доказ власништва	РГЗ		
			7. Информација о локацији		✓	Информација о намени земљишта предвиђеној важећим планским документом	Орган ЈЛС надлежан за урбанизам		
			8. Доказ о уплати адм. такси			Плаћена такса / накнада	н/а		
1.2 Пријем захтева	Одмах	Писарница /орган надлежан за пријем поднесака странака						Уредба о канцеларијском пословању органа државне управе / Упутство о канцеларијском пословању органа државне управе	

Фазе поступка	Законски / препоручен и рок	Надлежност за поступање	Документа и подаци				Т/Н	Правни основ	
			Обавезна документа / подаци	Доставља странка ¹	По службеној дужности				
					Прибавља се по службеној дужности	Подаци који се траже по службеној дужности из докумената			Ко води службену евиденцију
<p>1. Утврђивање чињеница и околности од стране надлежног органа</p> <p>И/Или</p> <p>2. Обавештавање подносиоца иницијативе о потреби уређивања поднеска (у смислу чл. 59 ЗУП-а)</p> <p>И</p> <p>3. Захтев за прибављање по службеној дужности:</p> <p>А) Копије плана и листа непокретности (РГЗ СКН=НО2)</p> <p>Б) Информације о локацији (орган надлежан за послове урбанизма = НО3)</p>	<p>У року од 1 дан од дана пријема иницијативе</p> <p>У року од 1 дан (од дана пријема иницијативе)</p> <p>У року од 1 дана од пријема иницијативе</p>	<p>Службено лице НО</p> <p>Службено лице НО обавештава подносиоца захтева</p> <p>Службено лице НО обраћа се НО2, НО3</p>	<p>Сва документа/подаци под редним бројем: 5,6 и 7.</p>					<p>Члан 100 ст. 1 тач. 1 – 7 Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“ број 72/2009, 812009 – испр., 64/2010 – одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 – одлука УС, 50/2013 – одлука УС, 98/2013 – одлука УС, 132/2014 и 145/2014)</p> <p>Уредба о условима прибављања о отуђења непокретности непосредном погодбом, давању у закуп ствари у јавној својини и поступцима јавног надметања о прикупљања писмених понуда („Службени гласник РС“ број 24/2012, 48/2015 и 99/2015)</p> <p>Одлука ЈЛС о грађевинском земљишту</p> <p>Статут ЈЛС</p> <p>Чл. 102. Закона о општем управном поступку(Сл. гласник РС бр. 18/2016)</p> <p>Чл. 59. и 103. Закона о општем управном поступку („Службени гласник РС“ број 18/2016)</p> <p>Чл. 103. Закона о општем управном поступку („Службени гласник РС“ број 18/2016)</p>	

<p>4. Издавање потребних докумената²</p> <p>А) РГЗ СКН</p> <p>Б) Орган ЈЛС надлежан са послове урбанизма</p>	<p>Одмах</p> <p>У року од 8 дана од дана пријема захтева НО</p>	<p>Службено лице НО2</p> <p>Службено лице НО3</p>						<p>Да (у складу са Правилником о висини таксе за пружање услуга РГЗ)</p> <p>Не</p>	<p>Чл. 99 ст. 2, 6 и члан 53 ст. 2 Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“ број 72/2009, 812009 – испр., 64/2010 – одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 – одлука УС, 50/2013 – одлука УС, 98/2013 – одлука УС, 132/2014 и 145/2014) Члан 103. ст. 2 Закона о општем управном поступку („Службени гласник РС“ број 18/2016)³</p>
---	---	---	--	--	--	--	--	--	--

Фазе поступка	Законски / препоручен и рок	Надлежност за поступање	Документа и подаци					Т/Н	Правни основ
			Обавезна документа / подаци	Доставља странка ¹	По службеној дужности				
					Прибавља се по службеној дужности	Подаци који се траже по службеној дужности из докумената	Ко води службену евиденцију		
5. Утврђивање испуњености услова за отуђење грађевинског земљишта непосредном погодбом А) прибављање података тржишној вредности грађевинског земљишта од ЛПА	У року од 5 дана по подношењу уредног захтева или пријему докумената која се прибављају по службеној дужности ⁴ У року од 3 дана од дана пријема обавештења НО	Службено лице НО						<p>Члан 100 ст. 1 тач. 1 – 7 Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“ број 72/2009, 812009 – испр., 64/2010 – одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 – одлука УС, 50/2013 – одлука УС, 98/2013 – одлука УС, 132/2014 и 145/2014)</p> <p>Уредба о условима прибављања о отуђења непокретности непосредном погодбом, давању у закуп ствари у јавној својини и поступцима јавног надметања о прикупљања писмених понуда („Службени гласник РС“ број 24/2012, 48/2015 и 99/2015)</p> <p>Одлука ЈЛС о грађевинском земљишту</p> <p>Статут ЈЛС</p>	
								<p>Члан 102. и 103. Закона о општем управном поступку („Службени гласник РС“ број 18/2016)</p> <p>Члан 99. и 100 Закона о планирању и изградњи (Сл. гласник РС бр. 72/2009, 812009 – испр., 64/2010 – одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 – одлука УС, 50/2013 – одлука УС, 98/2013 – одлука УС, 132/2014 и 145/2014)</p> <p>Одлука ЈЛС о грађевинском земљишту/статут ЈЛС</p>	

²Укупан рок за прибављање свих докумената по службеној дужности је 8 дана рачунајући од дана када је захтев примио орган надлежан за послове урбанизма обзиром да је у члану 53. ст. 2 Закона о планирању и изградњи прописан рок од 8 дана за издавање информације о локацији. За поступање РГЗ СКН није прописан рок за поступање и из тог разлога је рок за издавање ових докумената садржан у укупном року од 8 дана.

⁴Овај рок је садржан у року од 5 дана у којем НО утврђује испуњеност услова за отуђење грађевинског земљишта

Фазе поступка	Законски / препоручен и рок	Надлежност за поступање	Документа и подаци					Т/Н	Правни основ Члан 100 ст. 1 тач. 1 – 7 Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“ број 72/2009, 812009 – испр., 64/2010 – одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 – одлука УС, 50/2013 – одлука УС, 98/2013 – одлука УС, 132/2014 и 145/2014) Уредба о условима прибављања о отуђења непокретности непосредном погодбом, давању у закуп ствари у јавној својини и поступцима јавног надметања о прикупљања писмених понуда („Службени гласник РС“ број 24/2012, 48/2015 и 99/2015) Одлука ЈЛС о грађевинском земљишту Статут ЈЛС
			Обавезна документа / подаци	Доставља странка ¹	По службеној дужности				
					Прибавља се по службеној дужности	Подаци који се траже по службеној дужности из докумената	Ко води службену евиденцију		
Б) утврђивање висине накнаде за отуђење по 1м ² грађевинског земљишта 6. Састављање нацрта одлуке о отуђењу неизграђеног грађевинског земљишта путем непосредне погодбе и достављање органу надлежном за доношење одлуке 7. Доношење одлуке о отуђењу (потписивање од стране надлежног органа) и достављање потписане одлуке НО 8. Достављање одлуке о отуђењу грађевинског земљишта подносиоцу захтева	У року од 2 дана од прибављања података о тржишној вредности У року од 5 дана дана пријема нацрта одлуке Одмах	Орган ЈЛС који је надлежан по општем акту ЈЛС/Статуту за располагање грађевинским земљиштем у јавној својини Службено лице НО Службено лице НО							

Фазе поступка	Законски / препоручен и рок	Надлежност за поступање	Документа и подаци					Т/Н	Правни основ
			Обавезна документа / подаци	Доставља странка ¹	По службеној дужности				
					Прибавља се по службеној дужности	Подаци који се траже по службеној дужности из докумената	Ко води службену евиденцију		
9. Израда нацрта уговора о отуђењу и достављање нацрта уговора правобраниоцу ЈЛС ради давања правног мишљења	У року од 3 дана од дана доношења одлуке о отуђењу								<p>Члан 100 ст. 1 тач. 1 – 7 Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“ број 72/2009, 812009 – испр., 64/2010 – одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 – одлука УС, 50/2013 – одлука УС, 98/2013 – одлука УС, 132/2014 и 145/2014)</p> <p>Уредба о условима прибављања о отуђења непокретности непосредном погодбом, давању у закуп ствари у јавној својини и поступцима јавног надметања о прикупљања писмених понуда („Службени гласник РС“ број 24/2012, 48/2015 и 99/2015)</p> <p>Одлука ЈЛС о грађевинском земљишту</p> <p>Статут ЈЛС</p>
10. Давање правног мишљења на нацрт уговора	У року од 3 дана (од дана пријема нацрта)	Правобранилац ЈЛС							Члан 17. Закона о правобранилаштву („Службени гласник РС“ број 55/2014)

Фазе поступка	Законски / препоручен и рок	Надлежност за поступање	Документа и подаци				Т/Н	Правни основ	
			Обавезна документа /подаци	Доставља странка ¹	По службеној дужности				
					Прибавља се по службеној дужности	Подаци који се траже по службеној дужности из докумената			Ко води службену евиденцију
11. Достављање нацрта утврђеног предлога уговора са правним мишљењем правобраниоца ЈЛС лицу надлежном за закључење уговора о отуђењу и потписивање уговора од стране тог лица ⁶	⁵ У року од 30 дана (од дана доношења одлуке о отуђењу)	Службено лице НО (доставља) Овлашћено лице/орган одређен општим актом/Статутом потписује уговор						<p>Члан 100 ст. 1 тач. 1 – 7 Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“ број 72/2009, 812009 – испр., 64/2010 – одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 – одлука УС, 50/2013 – одлука УС, 98/2013 – одлука УС, 132/2014 и 145/2014)</p> <p>Уредба о условима прибављања о отуђења непокретности непосредном погодбом, давању у закуп ствари у јавној својини и поступцима јавног надметања о прикупљања писмених понуда („Службени гласник РС“ број 24/2012, 48/2015 и 99/2015)</p> <p>Одлука ЈЛС о грађевинском земљишту</p> <p>Статут ЈЛС</p>	
								<p>Статут ЈЛС Одлука ЈЛС о грађевинском земљишту</p>	

⁴Овлашћено лице ЈЛС након потписа предлога уговора истог дана доставља потписани уговор НО ради даље организације и заказивања потврде садржине уговора од стране јавног бележника

Фазе поступка	Законски / препоручен и рок	Надлежност за поступање	Документа и подаци					Т/Н	Правни основ
			Обавезна документа / подаци	Доставља странка ¹	По службеној дужности				
					Прибавља се по службеној дужности	Подаци који се траже по службеној дужности из докумената	Ко води службену евиденцију		
12. Потврда садржине уговора о отуђењу грађевинског земљишта од стране јавног бележника (солемнизација)	У року од 3 дана (од дана пријема потписаног уговора од стране овлашћеног лица)	Јавни бележник у присуству власника гз и овлашћеног лица ЈЛС						Да у складу са Јавнобележничком тарифом	<p>Члан 100 ст. 1 тач. 1 – 7 Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“ број 72/2009, 812009 – испр., 64/2010 – одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 – одлука УС, 50/2013 – одлука УС, 98/2013 – одлука УС, 132/2014 и 145/2014)</p> <p>Уредба о условима прибављања о отуђења непокретности непосредном погодбом, давању у закуп ствари у јавној својини и поступцима јавног надметања о прикупљања писмених понуда („Службени гласник РС“ број 24/2012, 48/2015 и 99/2015)</p> <p>Одлука ЈЛС о грађевинском земљишту</p> <p>Статут ЈЛС</p>

Скраћенице и значења:

Надлежни орган – НО

Други надлежни орган – НО 2

Дан - радни дан

Законски рок – рок који је утврђен одговарајућим законом

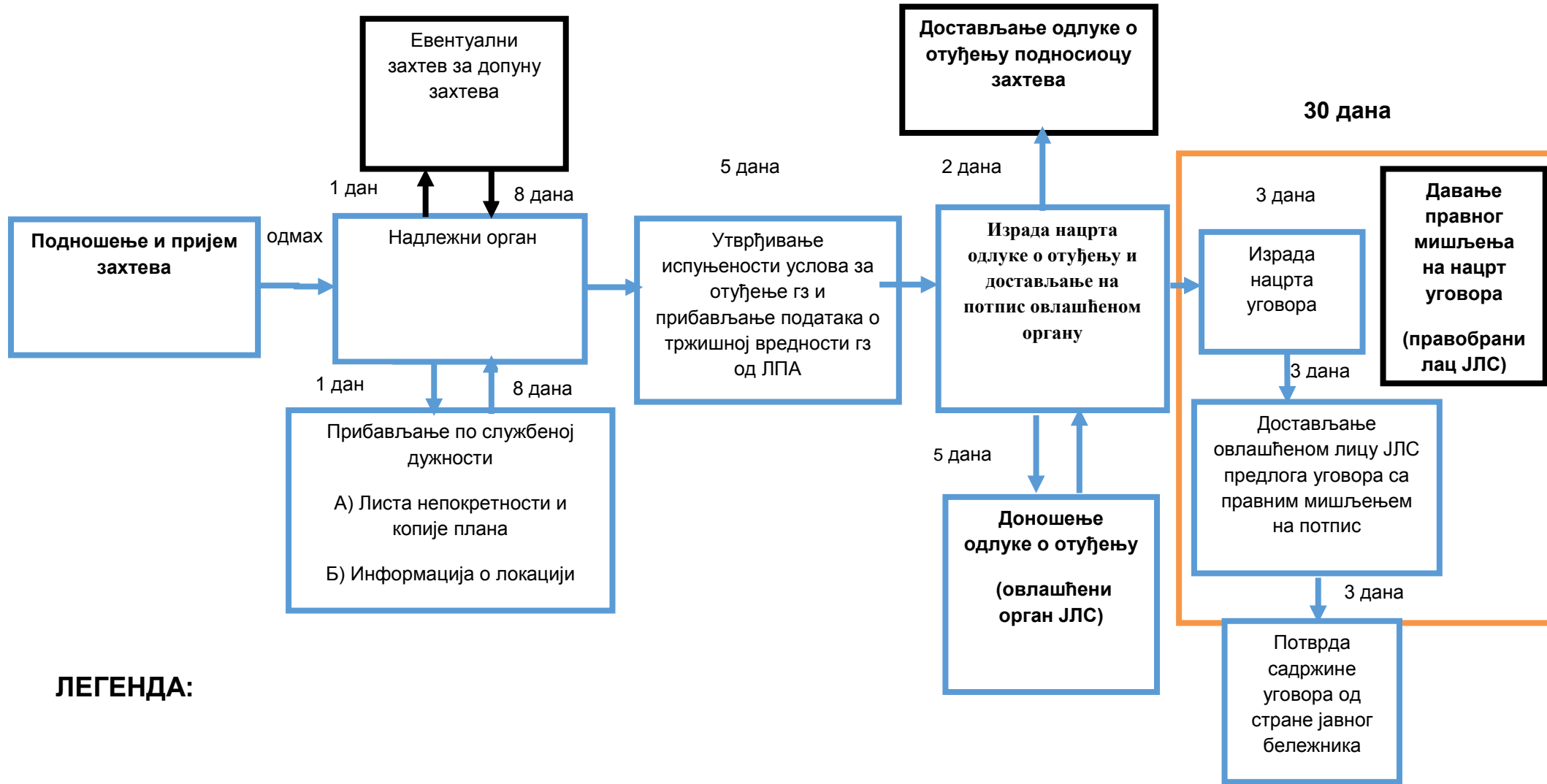
Препоручени рок - скраћени рок који је објективно утврђен и у ком року је препоручено да НО поступа

РАТ – републичка административна такса

ЛАТ/ЛН– локална административна такса/локална накнада (у складу са локалном одлуком о таксама и накнадама)

Т/Н - Трошкови прибављања докумената по службеној дужности

ОТУЂЕЊЕ НЕИЗГРАЂЕНОГ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА У ЈАВНОЈ СВОЈИНИ ПУТЕМ НЕПОСРЕДНЕ ПОГОДБЕ



ЛЕГЕНДА:

→ рок за спровођење административног поступка од подношења уредног-потпуног захтева

→ радње за допуну захтева