

## МОДЕЛ АДМИНИСТРАТИВНОГ ПОСТУПКА

# ОТУЂЕЊЕ НЕИЗГРАЂЕНОГ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА У ЈАВНОЈ СВОЈИНИ ПУТЕМ ЈАВНОГ ОГЛАСА

Област: Имовинско-правни послови – поверени послови

### Ко покреће поступак и на који начин

Поступак отуђења 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 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.

Предмет отуђења не могу бити постојеће и планиране површине јавне намене нити се може отуђивати грађевинско земљиште у јавној својини ако није донет плански документ на основу којег се могу издати локацијски услови односно грађевинска дозвола.

## **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 отуђења 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 отуђење као и за припрему јавног огласа за отуђење 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 отуђује лицу које понуди највећу цену за грађевинско земљиште које је предмет отуђења 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 отуђење 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, надлежни орган доноси одлуку – решење о отуђењу, које се доставља свим учесницима у поступку јавног надметања односно прикупљања понуда.

Уговор о отуђењу неизграђеног грађевинског земљишта власник тог земљишта са најповољнијим понуђачем закључује у року од 30 дана од дана доношења одлуке о отуђењу.

Уобичајено је да одлуку о покретању поступка отуђења 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 отуђењу а потом и уговор о отуђењу потписује лице које је статутом јединице локалне самоуправе овлашћено за вршење свих радњи у вези отуђења непокретности у јавној својини.

**Упутство о правном средству:** Сваки учесник у поступку јавног надметања односно прикупљања понуда има право, у случају да сматра да је отуђење 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.

**Законски рок је: 120 дана**

**Препоручени рок: 102 дана**

## ФАЗЕ У ПОСТУПКУ

Назив поступка: Отуђење неизграђеног грађевинског земљишта у јавној својини путем јавног огласа

Шифра поступка: \_\_\_\_\_

<b>Информације које се траже од подносиоца иницијативе<sup>1</sup></b>	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)
--	--

<b>РАТ/ЛАТ/ЛН</b>	РАТ Трифни број 1
-------------------	-------------------

Фазе поступка	Законски / препоручен и рок	Надлежност за поступање	Документа и подаци				Т/Н	Правни основ	
			Обавезна документа <sup>2</sup>	Доставља странка	По службеној дужности				
					Прибавља се по службеној дужности	Подаци који се траже по службеној дужности из докумената			Ко води службену евиденцију
1.1 Подношење иницијативе	Одмах	Странка	1. Попуњен образац иницијативе	✓		н/а	н/а	Да	<b>Члан 99 ст. 1 – 9, 15, 16 и 17 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)</b>  <b>Одлука ЈЛС о грађевинском земљишту</b>  <b>Статут ЈЛС</b>
			2. Копија плана		✓	Подаци о кат. парцели на коју се односи захтев	РГЗ	(у складу са Правилником о висини таксе за пружање услуга РГЗ)	

<sup>1</sup> Иницијативу осим странке (физичког или правног лица) може поднети и орган ком је општим актом јејднице локалне самоуправе за подношење ове иницијативе дата надлежност

<sup>2</sup> 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 Члан 99 ст. 1 – 9, 15, 16 и 17 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)  Одлука ЈЛС о грађевинском земљишту  Статут ЈЛС	
			Обавезна документа <sup>2</sup>	Доставља странка	По службеној дужности				
					Прибавља се по службеној дужности	Подаци који се траже по службеној дужности из докумената			Ко води службену евиденцију
			3. Лист непокретности		✓	Доказ власништва	РГЗ		
			4. Информација о локацији		✓	Информација о намени земљишта предвиђеној важећим планским документом	Орган ЈЛС надлежан за урбанизам		
			5. Доказ о уплати РАТ за подношење захтева						
1.2 Пријем иницијативе	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  Члан 99 ст. 1 – 9, 15, 16 и 17 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)  Одлука ЈЛС о грађевинском земљишту  Статут ЈЛС	
			Обавезна документа <sup>2</sup>	Доставља странка	По службеној дужности				
					Прибавља се по службеној дужности	Подаци који се траже по службеној дужности из докумената			Ко води службену евиденцију
2. Утврђивање чињеница и околности од стране надлежног органа	У року од 1 дан од дана пријема иницијативе	Службено лице НО						Чл. 102. Закона о општем управном поступку („Службени гласник РС“ број 18/2016)	
И/Или 3. Обавештавање подносиоца иницијативе о потреби уређивања поднеска (у смислу чл. 59 ЗУП-а)	У року од 1 дан (од дана пријема иницијативе)	Службено лице НО обавештава подносиоца иницијативе						Чл. 59. и 103. Закона о општем управном поступку („Службени гласник РС“ број 18/2016)	
И 4. Захтев за прибављање по службеној дужности:  А) Копије плана и листа непокретности (РГЗ СКН=НО2)  Б) Информације о локацији (орган надлежан за послове урбанизма = НО3)	У року од 1 дана од пријема иницијативе	Службено лице НО обраћа се НО2, НО3						Чл. 103. Закона о општем управном поступку („Службени гласник РС“ број 18/2016)	

Фазе поступка	Законски / препоручен и рок	Надлежност за поступање	Документа и подаци				Т/Н	Правни основ Члан 99 ст. 1 – 9, 15, 16 и 17 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)  Одлука ЈЛС о грађевинском земљишту  Статут ЈЛС	
			Обавезна документа <sup>2</sup>	Доставља странка	По службеној дужности				
					Прибавља се по службеној дужности	Подаци који се траже по службеној дужности из докумената			Ко води службену евиденцију
<p>5. Издавање потребних докумената<sup>3</sup></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>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)<sup>4</sup></p>	

<sup>3</sup>Укупан 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.

Фазе поступка	Законски / препоручен и рок	Надлежност за поступање	Документа и подаци					Т/Н	Правни основ Члан 99 ст. 1 – 9, 15, 16 и 17 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)  Одлука ЈЛС о грађевинском земљишту  Статут ЈЛС
			Обавезна документа <sup>2</sup>	Доставља странка	По службеној дужности				
					Прибавља се по службеној дужности	Подаци који се траже по службеној дужности из документа	Ко води службену евиденцију		
6. Утврђивање испуњености услова за отуђење грађевинског земљишта и обавештавање органа ЈЛС надлежног за покретање поступка јавног оглашавања о поднетој иницијативи за отуђење	У року од 3 дана по пријему документа која се прибављају по службеној дужности	Службено лице НО							Члан 102. Закона о општем управном поступку („Службени гласник РС“ број 18/2016) Члан 99. ст. 2 и 6 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)  Одлука ЈЛС о грађевинском Земљишту
7. Доношење одлуке о покретању поступка отуђења грађевинског земљишта јавним оглашавањем	У року од 7 дана од дана пријема обавештења НО	Орган ЈЛС који је надлежан по општем акту ЈЛС за одлучивање о покретању поступка јавног оглашавања							
8. Припрема и израда јавног огласа	У року од 8 дана од дана пријема одлуке о покретању поступка јавног оглашавања  А) Рок 3	Службено лице НО  ЛПА							



Фазе поступка	Законски / препоручен и рок	Надлежност за поступање	Документа и подаци				Т/Н	Правни основ Члан 99 ст. 1 – 9, 15, 16 и 17 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)  Одлука ЈЛС о грађевинском земљишту  Статут ЈЛС	
			Обавезна документа <sup>2</sup>	Доставља странка	По службеној дужности				
					Прибавља се по службеној дужности	Подаци који се траже по службеној дужности из докумената			Ко води службену евиденцију
<p>А) прибављање података о тржишној вредности грађевинског земљишта од ЛПА</p> <p>Б) Утврђивање висине почетне цене по 1м<sup>2</sup> предметног грађевинског земљишта</p> <p>Ц) Израда текста јавног огласа и достављање на сагласност органу ЈЛС надлежном по општем акту ЈЛС да одлучује о покретању поступка јавног оглашавања</p> <p>9. <b>Давање сагласности на текст јавног огласа</b></p> <p>10. <b>Објављивање јавног огласа</b></p>	<p><b>дана</b> од дана пријема одлуке о покретању поступка јавног оглашавања</p> <p><b>Б) рок 3 дана</b> од дана прибављања података од ЛПА</p> <p><b>Ц) рок 2 дана</b> од утврђивања висине почетне цене</p> <p><b>У року од 7 дана</b> од пријема захтева НО</p> <p><b>У року од 3 дана</b> од дана</p>	<p><b>Орган/Комисија у складу са општим актом ЈЛС</b></p> <p><b>Службено лице НО</b></p> <p><b>Орган ЈЛС који је надлежан по општем акту ЈЛС да одлучује о покретању поступка јавног оглашавања</b></p> <p><b>Штампани и електронски медији</b></p>							

Фазе поступка	Законски / препоручен и рок	Надлежност за поступање	Документа и подаци				Т/Н	Правни основ  Члан 99 ст. 1 – 9, 15, 16 и 17 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)  Одлука ЈЛС о грађевинском земљишту  Статут ЈЛС	
			Обавезна документа <sup>2</sup>	Доставља странка	По службеној дужности				
					Прибавља се по службеној дужности	Подаци који се траже по службеној дужности из докумената			Ко води службену евиденцију
<p>11. <b>Јавно надметање/јавно отварање писаних понуда</b></p> <p>А) одржавање јавног надметања/отварања писаних понуда</p> <p>Б) састављање записника о најповољнијој понуди са предлогом надлежном органу да донесе одлуку о отуђењу</p>	<p>пријема сагласности</p> <p>У року од 30 дана од дана објављивања јавног огласа</p> <p>На дан који је одређен у јавном огласу</p> <p>Одмах</p>	<p>Комисија ЈЛС у присуству учесника - подносиоца понуда</p> <p>Службено лице НО (саставља текст одлуке и доставља)</p>							
<p>12. <b>Састављање одлуке о отуђењу, достављање надлежном органу на потпис – доношење одлуке о отуђењу грађевинског земљишта</b></p>	<p>У року од 5 дана од дана пријема Записника Комисије</p>	<p>Орган ЈЛС који је надлежан по општем акту ЈЛС да одлучује о отуђењу непокретности у јавној својини ЈЛС (доноси одлуку односно потписује)</p>							

Фазе поступка	Законски / препоручен и рок	Надлежност за поступање	Документа и подаци					Т/Н	Правни основ  Члан 99 ст. 1 – 9, 15, 16 и 17 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)  Одлука ЈЛС о грађевинском земљишту  Статут ЈЛС
			Обавезна документа <sup>2</sup>	Доставља странка	По службеној дужности				
					Прибавља се по службеној дужности	Подаци који се траже по службеној дужности из докумената	Ко води службену евиденцију		
13. Достављање одлуке о отуђењу грађевинског земљишта учесницима јавног надметања/подноси оцима писаних понуда	Одмах по пријему одлуке о отуђењу	Службено лице НО							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)
14. Израда нацрта уговора о отуђењу и достављање нацрта уговора правобраниоцу ЈЛС ради давања правног мишљења	У року од 3 дана од пријема одлуке о отуђењу грађевинског земљишта	Службено лице НО							Одлука ЈЛС о грађевинском земљишту  Закон о промету непокретности (Сл. гласник РС бр. 93/2014, 121/2014 и 6/2015)

Фазе поступка	Законски / препоручен и рок	Надлежност за поступање	Документа и подаци				Т/Н	Правни основ	
			Обавезна документа <sup>2</sup>	Доставља странка	По службеној дужности				
					Прибавља се по службеној дужности	Подаци који се траже по службеној дужности из докумената			Ко води службену евиденцију
15. Давање правног мишљења на нацрт уговора	У року од 3 дана (од дана пријема нацрта)	Правобранилац ЈЛС						Члан 99 ст. 1 – 9, 15, 16 и 17 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)  Одлука ЈЛС о грађевинском земљишту  Статут ЈЛС	
16. Достављање нацрта утврђеног предлога уговора са правним мишљењем правобраниоца ЈЛС лицу надлежном за закључење уговора о отуђењу и потписивање уговора од стране тог лица <sup>6</sup>	<sup>5</sup> У року од 30 дана (од дана доношења одлуке о отуђењу)	Службено лице НО (доставља)  Лице/орган овлашћен општим актом/Статутом ЈЛС за располагање грађевинским земљиштем						Члан 17. Закона о правобранилаштву („Службени гласник РС“ број 55/2014)  Статут ЈЛС Одлука ЈЛС о грађевинском земљишту	

<sup>5</sup>Рок од 3 дана израду нацрта уговора и достављање правобраниоцу на мишљење као и рок од 3 дана за давање мишљења од стране правобраниоца садржани су у року од 30 дана за потписивање уговора од стране овлашћеног лица/органа који је надлежан за располагање грађевинским земљиштем у јавној својини

<sup>6</sup>Овлашћено 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 Члан 99 ст. 1 – 9, 15, 16 и 17 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)  Одлука ЈЛС о грађевинском земљишту  Статут ЈЛС
			Обавезна документа <sup>2</sup>	Доставља странка	По службеној дужности				
					Прибавља се по службеној дужности	Подаци који се траже по службеној дужности из докумената	Ко води службену евиденцију		
17. 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	Закон о промету непокретности („Службени гласник РС“ број 93/2014, 121/2014 и 6/2015) Члан 93. Закона о јавном бележничтву („Службени гласник РС“ број 31/2011, 85/2012, 19/2013, 55/2014 – др. закон, 93/2014 – др. закон, 121/2014, 6/2015 и 106/2015)

#### Скраћенице и значења:

Надлежни орган – НО

Други надлежни орган – НО 2

Дан - радни дан

Законски рок – рок који је утврђен одговарајућим законом

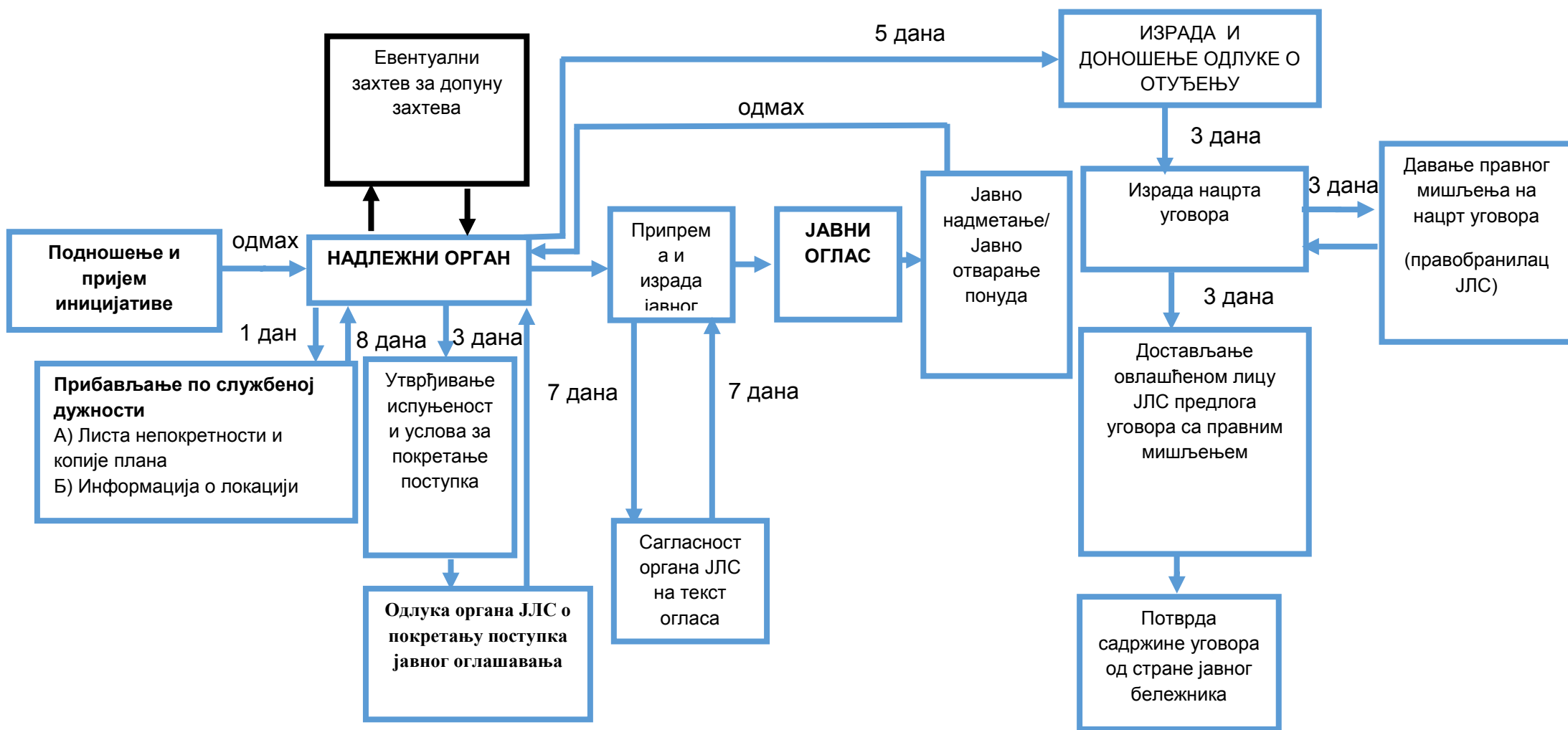
Препоручени рок - скраћени рок који је објективно утврђен и у ком року је препоручено да НО поступа

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 ЈАВНОГ ОГЛАСА



## ЛЕГЕНДА:

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