

ЗАСНИВАЊЕ ПРАВА ЗАКУПА НА ГРАЂЕВИНСКОМ ЗЕМЉИШТУ КОЈЕ ПОДЛЕЖЕ ПРИМЕНИ ЗАКОНА О КОНВЕРЗИЈИ

Област: Имовинско-правни послови – поверени послови

Правни основ:

Лица из члана 1. став 2. тач 1 – 5 Закона о претварању права коришћења у право својине на грађевинском земљишту уз накнаду (Службени гласник РС бр. 64/2015) – у даљем тексту: Закон о конверзији, имају право на конверзију уписаног права коришћења на грађевинском земљишту уз накнаду или право да до стицања и уписа права својине на грађевинском земљишту, у складу са тим законом закључе уговор о закупу тог грађевинског земљишта односно појединачних кат. парцела. Лица која имају право на заснивање закупа по основу члана 18. Закона о конверзији су иста лица која имају и право на конверзију уз накнаду, и то:

1. лица која су била или јесу субјекти приватизације, стечајног и извршног поступка, као и њихови правни следбеници у статусном смислу,
2. лица – носиоци права коришћења на неизграђеном грађевинском земљишту у државној својини које је стечено ради изградње у складу са раније важећим законима којима је уређено грађевинско земљиште до 13. маја 2003. год. или на основу одлуке надлежног органа,
3. лица чији је положај одређен законом којим се уређује спорт, као и удружења,
4. друштвена предузећа носиоци права коришћења на грађевинском земљишту,
5. лица на која се примењују одредбе прописа Републике Србије и билатералних међународних уговора којима се уређује спровођење Анекса Г Споразума о питањима сукцесије („Службени лист СРЈ – Међународни уговори“ број 6/02).

Закуп у смислу одредби Закона о конверзији, установљава се за период до 99 година односно уз обавезу носиоца права коришћења односно закупца, да плаћа годишњу закупнину. Висина закупнине се одређује тако што се тржишна вредност непокретности дели на 99 година и тако добијени износ представља износ годишње закупнине.

Прилози (докази) неопходни за одлучивање у поступку које доставља странка и подаци о којима се води службена евиденција: Уз захтев подносилац захтева доставља, исправу којом се доказује својство лица из члана 1. ст. 2 Закона о конверзији (уговор о купопродаји, уговор о давању на коришћење грађевинског земљишта, закључак суда донет у извршном или стечајном поступку и др.), доказ о плаћеним административним таксама (уколико се прописане)

Надлежни орган у складу са члановима 9. и 103. Закона о општем управном поступку прибавља или врши увиди у документа: копија плана и потврда о пренумерацији или уверење о историјату кат. парцеле, Уколико орган општинске/градске управе прибавља податке од другог органа који се наплаћују, странка је дужна да уз захтев приложи и доказ о уплаћеним административним таксама тј. трошковима прибављања докумената по службеној дужности. 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.

Одлучивање у поступку:

У случају да је захтев неуредан (непотпун) надлежни орган поступа у складу са чланом 11. ст. 5 Закона о конверзији и налаже подносиоцу захтева у року од 5 дана да захтев допуни. Подносилац захтева има право да захтев допуни у року од 10 дана (члан 11. ст. 7 Закона о конверзији), у

супротном, након истека овог рока надлежни орган је дужан да донесе решење о одбацивању захтева. Члан 18. став 5. Закона о конверзији предвиђа, да се уговор о закупу закључује у року од 15 дана уколико су испуњени услови прописани Законом. Могућност закључења уговора о закупу надлежни орган, као и у поступку конверзије изграђеног и неизграђеног грађевинског земљишта уз накнаду, утврђује након што прибави одређену документацију по службеној дужности. Надлежни орган у смислу члана 4. став 2. и 3. и члана 11. став 2. Закона о конверзији по службеној дужности, прибавља: лист непокретности, информацију о локацији, копију плана, потврду о пренумерацији или уверење о историјату кат. парцеле и потврду од Агенције за реституцију да ли је или није предметно земљиште предмет реституције од Агенције за реституцију. У смислу члана 12. став 1. Закона о конверзији, обавеза је надлежног органа да у року од 3 дана захтева од локалне пореске администрације да достави акт о утврђивању просечне цене квадратног метра одговарајућих непокретности по зонама за утврђивање пореза на имовину на чијој територији се налази грађевинско земљиште за које је поднет захтев за заснивање права закупа. Локална пореска администрација у року од 5 дана од дана пријема тог захтева израђује и доставља тај акт надлежном органу који потом утврђује укупну висину закупнине, а потом и годишњи износ закупнине.

Уговор о закупу грађевинског земљишта, уколико то грађевинско земљиште подлеже примени Закона о конверзији, може се закључити за грађевинско земљиште у својини Републике Србије са Републичком дирекцијом за имовину, са јединицом локалне самоуправе (уколико се ради о грађевинском земљишту у својини јединице локалне самоуправе) или са Аутономном покрајином (уколико се ради о грађевинском земљишту у својини Аутономне покрајине).

Уговор о закупу у име јединице локалне самоуправе са подносиоцем захтева закључује лице које је на то овлашћено Статутом јединице локалне самоуправе. Уговор о закупу обавезно садржи и средство обезбеђења измирења, односно плаћања уговорене закупнине. На нацрт уговора о закупу правно мишљење даје јавни правобранилац јединице локалне самоуправе у смислу одговарајућих одредаба Закона о правобранилаштву и у складу са одговарајућим одредбама Статута јединице локалне самоуправе.

Законски рок је: 26 дана за утврђивање услова за закључење уговора (предвиђених Законом о конверзији) и 15 дана за закључење уговора о закупу (од дана испуњења услова предвиђених Законом о конверзији)