



## МОДЕЛ АДМИНИСТРАТИВНОГ ПОСТУПКА

# 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,

- 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,
- лица чији је положај одређен законом којим се уређује спорт, као и удружења,
- друштвена предузећа носиоци права коришћења на грађевинском земљишту,
- 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 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, надлежни орган 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)

**Препоручени рок: 21 дан** за утврђивање услова за закључење уговора (предвиђених Законом о конверзији) и 11 дана за закључење уговора о закупу (од дана испуњења услова предвиђених Законом о конверзији)

## ФАЗЕ У ПОСТУПКУ

Назив поступка: Заснивање права закупа на грађевинском земљишту које подлеже примени Закона о конверзији

Шифра поступка: \_\_\_\_\_

<b>Информације које се траже од странке у захтеву</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 захтев)
---	---

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	
			Обавезна документа/подаци из докумената	Доставља странка <sup>1</sup>	По службеној дужности				
					Прибавља се по службеној дужности	Подаци који се траже по службеној дужности из докумената			Ко води службену евиденцију
1.1 Подношење захтева	Одмах	Странка	1. Попуњен образац захтева	✓		н/а	н/а	Да  (у складу са Правилником о висини таксе за пружање услуга РГЗ)	Уредба о канцеларијском пословању органа државне управе / Упутство о канцеларијском пословању органа државне управе
			2. Копија плана		✓	Подаци о кат. парцели на коју се односи захтев	РГЗ		
			3. Основ стицања права коришћења (уговор, закључак суда...)	✓		Правни основ којим се доказује легитимација за вођење поступка	н/а		
			4. Потврда о пренумерацији/уверење о кретању кат. парцеле		✓	Информација о евентуалној промени броја кат. парцеле у односу на	РГЗ		

<sup>1</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 Закон о претварању права коришћења у право својине на грађевинском земљишту уз накнаду („Службени гласник РС“ број 64/2015)	
					По службеној дужности				
			Обавезна документа/подаци из докумената	Доставља странка <sup>1</sup>	Прибавља се по службеној дужности	Подаци који се траже по службеној дужности из докумената			Ко води службену евиденцију
						првобитну кат. парцелу			
			5. 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  Закон о претварању права коришћења у право својине на грађевинском земљишту уз накнаду („Службени гласник РС“ број 64/2015)	
			Обавезна документа/подаци из докумената	Доставља странка <sup>1</sup>	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 <sup>2</sup>	У року од 1 дан од дана пријема захтева	Службено лице НО	Сви подаци из докумената под редним бројем 2 и 4.					Члан 18. Закона о претварању права у право својине на грађевинском земљишту уз накнаду („Службени гласник РС“ број 64/2015)	
А) Обавештавање подносиоца захтева о потреби допуне захтева (уз одређивање рока за допуну предлога) <sup>3</sup>	У року од 2 дана (од дана пријема захтева)	Службено лице НО обавештава подносиоца захтева						Члан 4. ст. 1 и члан 18. Ст. 5 Закона о претварању права коришћења у право својине на грађевинском земљишту уз накнаду („Службени гласник РС“ број 64/2015)	
И									
А) Захтев за достављање акта о тржишној вредности предметног грађевинског земљишта (ЛПА = НО2) Б) Захтев за достављање информације о локацији (орган надлежан за послове урбанизма = НО3) Ц) захтев за издавање Листа непокретности (РГЗ = НО4) Д) захтев за достављање потврде да ли је грађевинско земљиште предмет реституције (Агенција за реституцију = НО5)		Службено лице НО обраћа се НО2, НО3, НО4, НО5						Члан 12. Ст. 1 – 3 Закона о претварању права коришћења у право својине на грађевинском земљишту уз накнаду („Службени гласник РС“ број 64/2015)	

<sup>2</sup>Члан 11. ст. 5 – 7 Закона о конверзији регулише поступање надлежног органа и подносиоца захтева у случају када је захтев неуредан. Из тог разлога не примењују се одредбе члана 53 ЗУП-а.

<sup>3</sup>Члан 11 ст. 5 Закона о конверзији прописује рок од 5 дана од дана подношења захтева у ком је НО дужан да обавести подносиоца захтева да изврши допуну захтева; препоручује се НО органу да ово обавештење изврши у року од 3 дана од дана пријема захтева. Исти члан Закона у ст. 7 предвиђа рок од 10 дана за допуну захтева који се у овом случају не може скраћивати.

Фазе поступка	Законски / препоручен и рок	Надлежност за поступање	Документа и подаци					Т/Н	Правни основ  Закон о претварању права коришћења у право својине на грађевинском земљишту уз накнаду („Службени гласник РС“ број 64/2015)
					По службеној дужности				
			Обавезна документа/подаци из докумената	Доставља странка <sup>1</sup>	Прибавља се по службеној дужности	Подаци који се траже по службеној дужности из докумената	Ко води службену евиденцију		
3. Издавање потребних докумената <sup>4</sup>									
А) ЛПА	<sup>5</sup> У року од 3 дана од дана пријема захтева НО	Службено лице НО2						Не	Члан 12 ст. 2 Закона о претварању права коришћења у право својине на грађевинском земљишту уз накнаду („Службени гласник РС“ број 64/2015) <sup>7</sup>  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>8</sup>
Б) Орган ЈЛС надлежан са послове урбанизма	У року од 8 дана од дана пријема захтева НО	Службено лице НО3					Да		
Ц) РГЗ СКН	Одмах	Службено лице НО4					у складу са посебним актима/важећим тарифницама НО3, НО4 и НО5		
Д) Агенција за реституцију	<sup>6</sup> У року од 15 дана од дана пријема захтева НО	Службено лице НО5							

<sup>4</sup>Укупан рок за прибављање свих докумената по службеној дужности је 15 дана рачунајући од дана када је Агенција за реституцију примила захтев за издавање потврде; рокови за прибављање по службеној дужности осталих докумената урачунати су у овај рок; НО је дужан док чека достављање осталих докумената која је затражио по службеној дужности, одмах по пријему акта од ЛПА да обавести подносиоца захтева у смислу чл. 12 ст. 1, 2 и 3 Закона о конверзији.

<sup>5</sup>Законом прописани рок је 5 дана, али како је ЛПА организациони део једне исте ЈЛС предложено је скраћење овог рока на 3 дана

<sup>6</sup>За издавање докумената за које је Законом о конверзији предвиђено да их надлежни орган прибавља по службеној дужности примењује се општи рок од 15 дана који је прописан у члану 103 ст. 2 ЗУП-а у свим случајевима када се ради о издавању података о којима други државни орган води службену евиденцију



Фазе поступка	Законски / препоручен и рок	Надлежност за поступање	Документа и подаци					Т/Н	Правни основ  Закон о претварању права коришћења у право својине на грађевинском земљишту уз накнаду („Службени гласник РС“ број 64/2015)
					По службеној дужности				
			Обавезна документа/подаци из докумената	Доставља странка <sup>1</sup>	Прибавља се по службеној дужности	Подаци који се траже по службеној дужности из докумената	Ко води службену евиденцију		
4. <b>A1.)</b> Обрачун висине закупнине за период до 99 година и висине годишње закупнине и обавештавање подносиоца захтева  <b>A2.)</b> Изјашњење подносиоца захтева о тржишној вредности грађевинског земљишта и врсти средства обезбеђења	<b>Одмах по пријему акта ЛПА</b>  <b>У року од 15 дана</b> од дана пријема обавештења	<b>Службено лице НО</b>  <b>Подносилац захтева</b>							<b>Члан 18. ст. 3 и 4 Закона о претварању права коришћења у право својине на грађевинском земљишту уз накнаду („Службени гласник РС“ број 64/2015)</b>  <b>Члан 12 ст. 7 Закона о претварању права коришћења у право својине на грађевинском земљишту уз накнаду („Службени гласник РС“ број 64/2015)</b>

Фазе поступка	Законски / препоручен и рок	Надлежност за поступање	Документа и подаци					Т/Н	Правни основ  Закон о претварању права коришћења у право својине на грађевинском земљишту уз накнаду („Службени гласник РС“ број 64/2015)
			Обавезна документа/подаци из докумената	Доставља странка <sup>1</sup>	По службеној дужности				
					Прибавља се по службеној дужности	Подаци који се траже по службеној дужности из докумената	Ко води службену евиденцију		
5. <b>Израда нацрта уговора о закупу и достављање нацрта уговора правобраниоцу ЈЛС ради давања правног мишљења</b>	У року од 2 дана од дана када надлежни орган утврди да су испуњени услови прописани Законом о конверзији	Службено лице НО							Члан 14 Закона о претварању права коришћења у право својине на грађевинском земљишту уз накнаду („Службени гласник РС“ број 64/2015)  Члан 136. 140. и 141. Закона о општем управном поступку („Службени гласник РС“ број 18/2016)
6. <b>Давање правног мишљења на нацрт уговора</b>	У року од 3 дана (од дана пријема нацрта)	Правобранилац ЈЛС							Члан 17. Закона о правобранилаштву („Службени гласник РС“ број 55/2014)
7. <b>Достављање нацрта утврђеног предлога уговора са правним мишљењем правобраниоца ЈЛС лицу надлежном за закључење уговора о закупу</b>	У року од 2 дана (од дана пријема правног мишљења Правобраниоца ЈЛС )	НО							Статут ЈЛС

<sup>9</sup> Уколико НО, по добијању потврде од Агенције та реституцију не донесе закључак о прекиду поступка док се не оконча поступак реституције.

Фазе поступка	Законски / препоручен и рок	Надлежност за поступање	Документа и подаци					Т/Н	Правни основ  Закон о претварању права коришћења у право својине на грађевинском земљишту уз накнаду („Службени гласник РС“ број 64/2015)
					По службеној дужности				
			Обавезна документа/подаци из докумената	Доставља странка <sup>1</sup>	Прибавља се по службеној дужности	Подаци који се траже по службеној дужности из докумената	Ко води службену евиденцију		
8. Потврда садржине уговора о закупу	У року од 4 <sup>10</sup> дана (од дана пријема потписаног уговора о закупу од стране овлашћеног лица)	Јавни бележник у присуству подносиоца захтева 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) <b>Члан 93. Закона о јавном бележничтву</b> („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

<sup>10</sup>Овлашћено лице ЈЛС након потписа предлога уговора о закупу у року од 1 дана доставља потписан уговор о закупу НО ради даље организације и заказивања потврде садржине уговора од стране јавног бележника

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



