

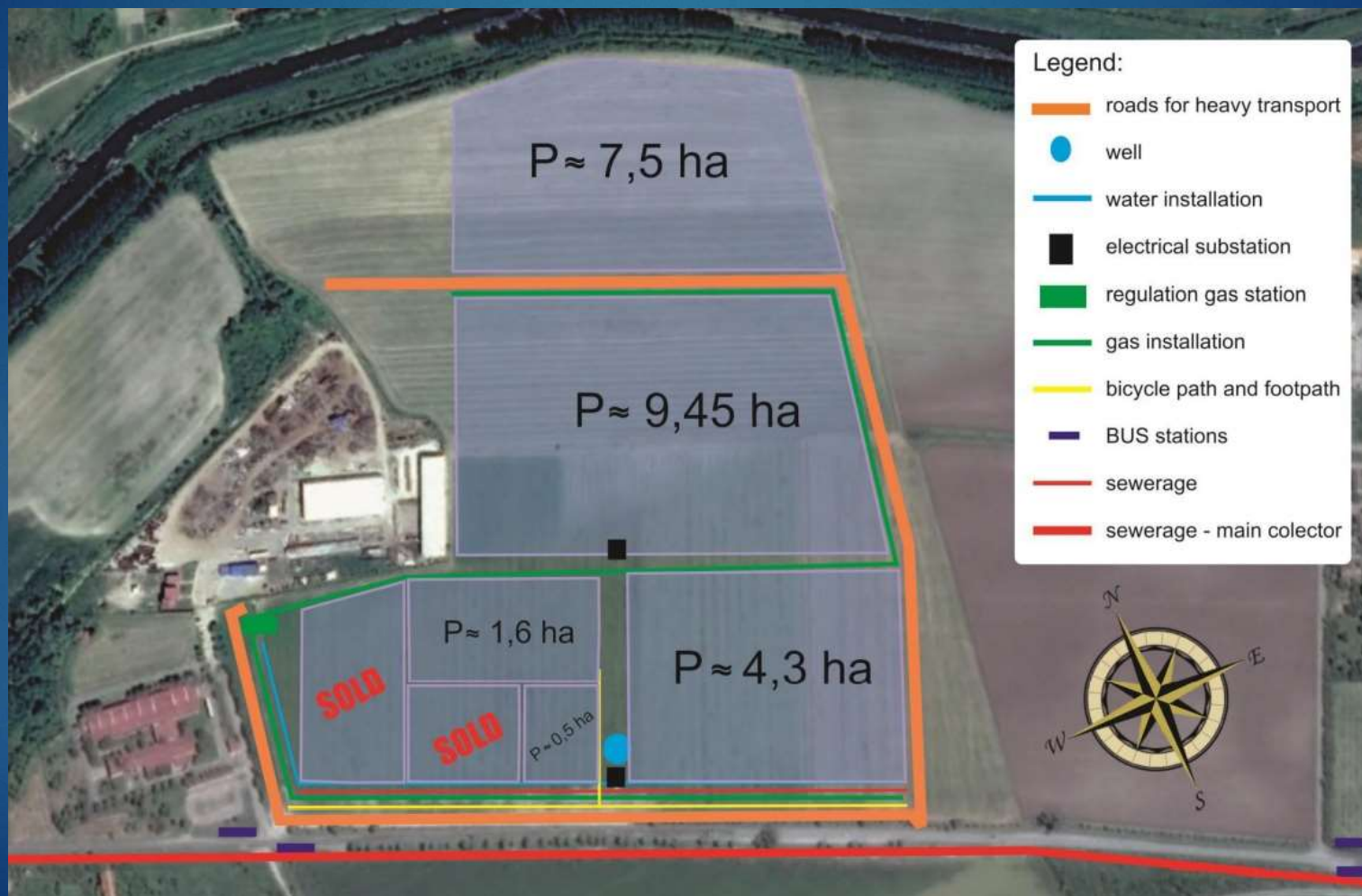


# Продаја или давање у закуп земљишта инвеститорима

# ПРАВНИ ОСНОВ

- ▶ Закон о планирању и изградњи из 2009. (неколико пута мењан и допуњаван, последњи пут 2021.)
- ▶ Закон о улагањима из 2015. (мењан 2018.)
- ▶ Уредба о условима, начину и поступку под којима се грађевинско земљиште у јавној својини може отуђити или дати у закуп по цени мањој од тржишне цене, односно закупнине или без накнаде, као и услове, начин и поступак размене непокретности (2015..... 2021.)
- ▶ Уредба о условима прибављања и отуђења непокретности непосредном погодбом и давања у закуп ствари у јавној својини, односно прибављања и уступања искоришћавања других имовинских права, као и поступцима јавног надметања и прикупљања писмених понуда (2018.)

# Предуслов 1



# Предуслов 2

## Писмо о намерама

- ▶ Информације о компанији (делатност, пословање, историја, величина, планови)
- ▶ Информације о инвестиционом пројекту у ЈЛС (врста пројекта, висина инвестиције, број запослених, планирана производња и извоз)
- ▶ Јасно дефинисане потребе за пројекат (величина парцеле, инфраструктурна и комунална опремљеност, специфични захтеви)
- ▶ Исказивање намере да се тај пројекат спроведе у ЈЛС

# Опције

1. Продаја земљишта
2. Уступање земљишта по умањеној цени или без накнаде
3. Давање у закуп на одређени временски период

# 1. Продаја земљишта

## Први корак

ЈЛС од локалне пореске службе тражи процену вредности м<sup>2</sup> на траженој локацији.

- ▶ Приликом процене вредности у обзир се узимају три скорија случаја процене са сличним површинама, позицијом и комуналном опремљеношћу

# 1. Продаја земљишта

## Други корак

Надлежна служба у ЈЛС расписује оглас/позив за продају дефинисане парцеле

- ▶ Дневне новине, Минимално трајање огласа је 30 дана
- ▶ Садржину чине информације о парцели (величина, позиција, опремљеност, дозвољена заузетост) почетна цена, услови за учешће, висину депозита (минимум 10%), итд.
- ▶ Отварање понуда – купац је понуђач највише цифре

# 1. Продаја земљишта

## Наредни кораци

- ▶ Прихватање понуде од стране Скупштине ЈЛС
- ▶ Потписивање уговора о купопродаји парцеле
- ▶ Пренос власништва на инвеститора у катастру
- ▶ Подношење захтева за грађевинску дозволу



## 2. Уступање земљишта по умањеној цени или без накнаде

### Први корак

ЈЛС од локалне пореске службе тражи процену вредности м<sup>2</sup> на траженој локацији.

- ▶ Приликом процене вредности у обзир се узимају три скорија случаја процене са сличним површинама, позицијом и комуналном опремљеношћу

## 2. Уступање земљишта по умањеној цени или без накнаде

### Други корак

Израда „Елабората о оправданости“ уступања  
земљишта по умањеној цени или без накнаде

- Предуслови:
  1. Да пројекат (изграђени објекат) служи унапређењу локалног економског развоја
  2. Да се пројектом број запслених у привреди у ЈЛС повећава за минимално 1% (0,5% у ЈЛС у 4 групи развијености)

# „Елаборат о оправданости“ уступања земљишта по умањеној цени или без накнаде

- ▶ Информације о парцели из планског документа (локација, површина, опремљеност, намена, коефицијент изграђености)
- ▶ Информације о потенцијалном инвеститору и пројекту
- ▶ Вредност парцеле
- ▶ Обавеза купца да обезбеди **банкарску гаранцију** за испуњење уговорних обавеза (5 година и 3 месеца – вредност умањења)
- ▶ **Економску анализу трошкова и прихода уколико се пројекат реализује**
- ▶ Информације о другим врстама подстицаја за наведени пројекат
- ▶ Анализу социјалних ефеката инвестиције у ЛС

## **Економска анализа трошкова и прихода уколико се пројекат реализује**

- ▶ Суштина ове анализе јесте у доказивању да ће приходи које ЛС остварује захваљујући овом пројекту у периоду од 5 година бити већи од губитка (трошка) због чињенице да није дошло до продаје парцеле већ уступања са умањеном накнадом или без ње.
- ▶ Анализа представља најкомплекснији део Елабората и треба да обухвати све потенцијалне изворе прихода као и процену висине тих прихода у петогодишњем периоду.
- ▶ Приходи које треба урачунати: део прихода од пореза и доприноса на зараде запослених који су пријављени на територији ЛС, порез на имовину (и приходе) компаније, приходе комуналних предузећа, локалне таксе итд...

## 2. Уступање земљишта по умањеној цени или без накнаде

### Наредни кораци

- ▶ Усвајање „Елабората о оправданости“ од стране општинског/градског већа
- ▶ Јавна дебата у трајању од 8 дана
- ▶ Усвајање „Елабората о оправданости“ од стране Скупштине ЈЛС
- ▶ Представник ЈЛС подноси Влади Србије „Захтев за давање претходне сагласности за отуђење грађевинског земљишта“
- ▶ Захтев и Елаборат прво прегледа и усваја комисија која је формирана од стране Владе а којом председава министар грађевине, а затим се и доставља Влади на усвајање.

## 2. Уступање земљишта по умањеној цени или без накнаде

### Наредни кораци

- ▶ Након добијања „Претходне сагласности“ спроводи се поступак непосредне погодбе и потписује уговор

### **ИЗУЗЕТАК**

*Уколико се инвестициони пројекат прогласи пројектом од интереса за Републику Србију – тада није потребна израда „Елабората о оправданости“*

# 3. Закуп земљишта

- ▶ Иако постоји као опција, закуп земљишта за потребе инвестиционог пројекта у индустријским/пословним зонама се у пракси ретко, или скоро уопште не користи.
- ▶ И ЈЛС и инвеститор желе чисте власничке односе приликом реализовања инвестиције и због тога се скоро увек иде на опцију продаје/уступања земљишта
- ▶ Уредба о условима прибављања и отуђења непокретности непосредном погодбом и давања у закуп ствари у јавној својини, односно прибављања и уступања искоришћавања других имовинских права, као и поступцима јавног надметања и прикупљања писмених понуда (2018.)

# Захтев за издавање грађевинске дозволе



**94847**

инвеститора



**153094**

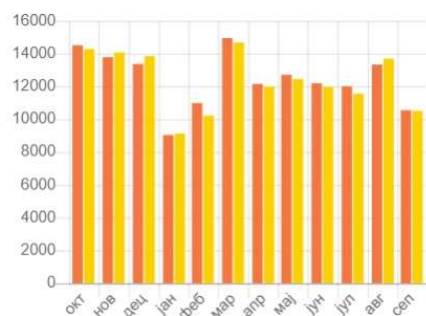
објекта



**731236**

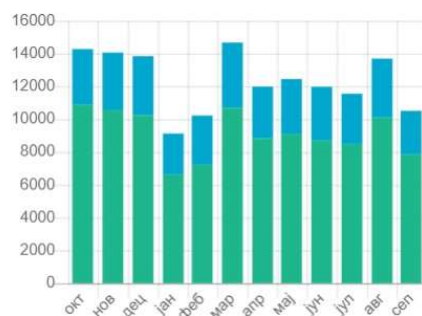
решених захтева

Укупно захтева у последњих 12 месеци



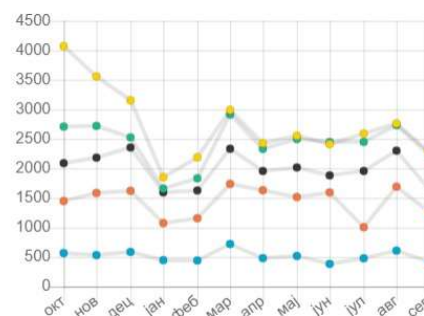
- Предати захтеви
- Решени захтеви

Начин решавања захтева у последњих 12 месеци



- Захтев усвојен
- Захтев није усвојен

Врсте решених захтева у последњих 12 месеци



- Локацијски услови
- Грађевинске дозволе
- Пријаве радова
- Употребне дозволе
- Остали захтеви

Систем за електронско подношење захтева: [сеор.apr.gov.rs](http://сеор.apr.gov.rs)



# Закључак

- ▶ Осим у случају инвестиција које јесу од интереса државе и инвеститора којима је сваки потрошени евро – превише, највећи број инвеститора купи земљиште.
- ▶ Два су кључна разлога за то:
  1. Цена земљишта потребног за пројекат чини најчешће једноцифрени проценат вредности укупне инвестиције
  2. Остваривање обавеза из уговора који прати „елаборат о оправданости“ као и обезбеђивање Банкарске гаранције често представља превише компликација и из угла инвеститора делује да је „јефтиније“ купити земљиште



# Хвала на пажњи!

Никола Жежељ

ПР „Страхор“ Чачак

064 802 7300

[zezeljnikola@gmail.com](mailto:zezeljnikola@gmail.com)