



ДИРЕКЦИЈА ЗА ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ И ИЗГРАДЊУ БЕОГРАДА Ј.П.

На основу Закона о планирању и изградњи („Сл. гласник Републике Србије”, бр. 72/09, 81/09 – исправка, 64/10 – Одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13 – Одлука УС, 50/13 – Одлука УС, 98/13 – Одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19 и 37/19 – др. закон, 9/20, 52/2021 и 62/23, Одлуке о грађевинском земљишту („Сл. гласник Београда”, бр. 20/15, 126/16, 2/17, 43/17, 118/18, 26/19 и 40/24) и Решења градоначелника Града Београда број: 463-3666/25-Г од 3. 7. 2025. године.

Дирекција за грађевинско земљиште и изградњу Београда Ј.П.

расписује:

ОГЛАС О ЈАВНОМ НАДМЕТАЊУ РАДИ ОТУЂЕЊА ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА У ЈАВНОЈ СВОЈИНИ ГРАДА БЕОГРАДА

1. Подаци о грађевинском земљишту

Предмет отуђења је локација која се налази у улици Кружни пут у насељу Бели поток, на територији градске општине Вождовац, на грађевинској парцели коју оглашава катастарска парцела 637/1 КО Бели поток, површине 24.518 м², уписана као јавна својина града Београда, са обимом удела 1/1.

Положај локације приказан је на слици:



2. Намена објекта

Локација је обухваћена Планом детаљне регулације за комерцијалну зону у Булеву потоку, између обилазнице и планиране железнице пруге, Градска Општина Вождовац („Сл. гласник Београда”, бр. 52/18) и Планом Генералне Регулације грађевинског подручја седишта јединица локалне самоуправе – град Београд целине I XIX („Сл. гласник Београда”, бр. 20/16, 97/16, 69/17, 97/17, 72/21, 27/22, 45/23, 66/23 и 91/23), на основу које је Секретаријат за урбанизам и грађевинске послове града Београда издао Информацију о локацији IX 06 број: 350.1.1382/2024 од 5. 3. 2024. године.

Према Плану детаљне регулације предметна парцела се налази у површинама осталих намена – комерцијални садржаји, зона К3, блок 4.
Правила грађевна за зону комерцијалних садржаја у зони ниске спратности (К3):
Основна намена површине: комерцијални садржаји. У овој зони могуће је изградња објеката у функцији трговине, дистрибуције, туризма и угоститељства, културе и забаве. Дозвољене компатибилне намене су привредне делатности и зоне, инфраструктуре површине, саобраћајне и зелене површине. Однос основне и компатибилне намене је мин. 80% : макс. 20%.

- Урбанистички параметри изградње:
- Индекс заузетости („З”) на парцели је до 60%;
- Максимална висина вена објекта је 13,0 м (максимална висина слемена објекта је 16,5 м);
- Максимална висина објекта у функцији техничке инфраструктуре одређује се у зависности од технолошког захтева објекта;
- На парцели се може градити више објеката у оквиру дозвољених параметара и поштујући правила за растојање између објеката;
- Планира се мин. 40% слободних и зелених површина;
- Паркирање решити на парцели изградњом гараже или на отвореном паркингу простору у оквиру парцеле, по нормативима из плана.

3. Степен комуналне опремљености:

- Предметна локација остварује приступ на јавну саобраћајну површину – на планиране саобраћајнице Нова 1 и Нова 2;
- Приступ предметном подручју остварује се са државног пута IА реда А1/Е75 (Обилазница око Београда) и то на две позције: преко планиране петље Булеву поток на стациономи КМ 595-970 и планираног девијансаног прелаза на стациономи КМ 595-250. Изградња предметног државног пута, петље и девијансаног прелаза није у надлежности Дирекције;
- У оквиру предметног простора планирају се саобраћајнице као део секундарне мреже са којима ће се приступати планираним садржајима, и то: Саобраћајница Нова 1, као централна саобраћајница са ширином коловоза од 7,0 м, обостраним зеленилом од по 5,0 м и обостраним тротоарима од 1,5 м до 2,5 м; Саобраћајница девијансаног прелаза је правца петље Булеву поток – Нова 5, са ширином коловоза од 7,2 м; Саобраћајница Нова 2, Нова 3, Нова 4, Нова 6 и Нова 7 са ширином коловоза од 7,0 м, обостраним зеленилом од 3,5 м до 8,2 м и обостраним тротоарима од 1,5 м;
- Према конфигурацији терена предметна локација припада II висинској зони. У близини не постоји водоводна мрежа. Постоји регионални водовод „Макши-Младеновац” Ø1200 mm, на који не може да се изврши прикључак;
- Предметна територија припада Болечком канализационом систему, где је предвиђен сепарациони начин канализације. Крајњи решењити за атмосферске воде су природни поток, а систем примарне фекалне канализације, укључујући и планирано ППОВ, још увек није законан;
- За утврђивање услова прикључења објекта на водовод и канализациону мрежу потребно је прибавити услове ЈКП БВК;
- За утврђивање услова прикључења објекта на ЕЕ и ТТ мрежу потребно је прибавити услове ЕПС Дистрибуције и „Телеком Србија” а.д.

4. Обавеза лица коме се отуђује грађевинско земљиште су:

- Да, о свом трошку, изведе све радове на припреману и опремању грађевинског земљишта у оквиру своје грађевинске парцеле, у циљу повезивања објекта са одговарајућим системом мерне инфраструктуре, односно у оквиру изградње објекта којима служе, који обухватају следеће радове: испитивање и санација терена, уклањање свих постојећих инсталација, као и изградња саобраћајних површина, пешачких комуникација и паркинга површина, извођење неопходних пројекција на саобраћајнице са пратећим објектима инфраструктуре водовода и канализације до прикључа на заједничку јавну мрежу ван грађевинске парцеле, као и уређење слободних површина са озелењавањем, водрантском мрежом и јавном осветлом у оквиру парцеле;
- Да, о свом трошку, обриси са локације све постојеће објекте, оград, настраничне и сл., бестрано изградити било у току поступка припремања локације за отуђење, као и након окончања поступка отуђења земљишта, а до закључења уговора о отуђењу грађевинског земљишта у јавној својини града Београда, преко надлежног органа;
- Да са надлежним комуналним предузећима и другим правним лицима уговори и плати трошкове за електродистрибутивну мрежу и објекте, телекомуникациону мрежу и објекте, кабловске дистрибутивне системе, мреже и објекте топлификације и гасификације и слично;
- Да, о свом трошку, изврши промену културе и класе земљишта, уколико исте буду потребне у поступку прибављања грађевинске и употребне дозvole.

5. Почetni износ цене за отуђење грађевинског земљишта утврђен је на основу процене тржишне вредности грађевинског земљишта која је извршена од стране Секретаријата за јавне приходе Градске управе града Београда, која је достављена Извештајем о процени XXVI-01 број: 464-60/2025 од 10. 4. 2025. године, а која износи 8.202.68 динар/м², што за површину комплекса од 24.518 м² укупно износи 201.113.308,24 динара.

6. Грађевинско земљиште у јавној својини се отуђује лицу које понуди највишу цену за предметно земљиште, а која мора бити иста или већа од почетног износа утврђеног огласом, и која се касније не може умањавати.

7. Рок и начин плаћања цене и последње пропуштања
Када се грађевинско земљиште отуђи у првом поступку јавног оглашавања, ако се плаћање врши једнократно, упулатом у року од 15 дана од дана достављања решења о отуђењу грађевинског земљишта, измилитирана цена се умањује за 30%.
Када цена грађевинског земљишта прелази износ од 1.200.000,00 динара, иста се може платити једнократно или на рате и то на највише 12 месечних рата.

Успех јавног надметања који је квалификује највиши износ цене у обавези је да се изјасни о начину плаћања потписаним изјавом којом уједно прихвата услове из објављеног огласа за отуђење грађевинског земљишта у јавној својини града Београда, као и да прихвата плаћање највише измилитираног износа.
Уколико се плаћање врши једнократно, лице коме се отуђује грађевинско земљиште је обавезно да плати цену у року од 15 дана од дана достављања решења о отуђењу грађевинског земљишта.

Уколико се плаћање врши на рате, лице коме се отуђује грађевинско земљиште је обавезно да износи 10% од утврђене цене плати у року од 15 дана од дана достављања решења о отуђењу грађевинског земљишта, док прелостали износ плаћа на једнаким месечним ратама, након закључења уговора о отуђењу.
Приликом плаћања на рате, као средство обезбеђења плаћања купца је дужан да, у року од 30 дана од дана закључења уговора, достави непопови банкарску гаранцију, наплативу на први позив, без приговора, која гласи на прелостали износ и која је издата на рок који мора бити дужи од три месеца од дана доспећа последње рате или успостави вријетну на другој непоповности која вреди најмање 30% више од укупног износа доспелих рата, у корист града Београда.

Висина цене прерачунава се у еврима на дан закључења уговора, по средњем курсу Народне банке Србије, са обавезом отплате доспелих рата у динарској противвредности по средњем курсу Народне банке Србије на дан плаћања.
Код плаћања цене на рате, упућени депозит на рачун у поступку јавног оглашавања не сматра се првом ратом.
У случају да лице коме је решењем отуђено грађевинско земљиште не плати цену у року утврђеном решењем о отуђењу, градоначелник на предлог Дирекције доноси решење о стављању ван снаге решења о отуђењу, при чему лице нема право на повраћај упућеног депозита по јавном огласу, а евентуално дата депозитна банкарска гаранција ће се наплатити.

8. Рок за закључење уговора о отуђењу и последње пропуштања
Обавеза лица коме се грађевинско земљиште отуђује је да, у року од 30 дана од дана достављања решења о отуђењу, закључи уговор о отуђењу након уплате укупне цене, уколико се плаћање врши једнократно, односно уплате 10% од цене, уколико се плаћање врши на рате.
У случају да лице коме је решењем отуђено грађевинско земљиште после извршеног плаћања укупне цене, уколико се плаћање врши једнократно, односно уплате 10% од цене, уколико се плаћање врши на рате, не приступи закључењу уговора о отуђењу, у року од 30 дана од дана достављања решења о отуђењу, градоначелник доноси решење о стављању ван снаге решења о отуђењу, при чему лице има право на повраћај упућеног износа на име цене, у номиналном износу, умањеном за износ депозита.

9. Рок за привођење грађевинског земљишта намени почиње да тече од дана подношења пријаве радова, у складу са чланом 140. и 148. Закона о планирању и изградњи.
10. Депозит (висина депозита, рок уплате и последње у случају одустанка, односно стављања ван снаге решења о отуђењу)
Ради учествовања у поступку јавног надметања подносилац пријаве је обавезан да уплати депозит у висини од 10% од почетног износа цене, што износи 20.111.330,82 динара или да за наведени износ депозита положи неопозив лиценцијационо банкарску гаранцију без „приговора” и наплативу „на први позив”, са роком важности до 180 дана од дана давања пријаве, а чији је корисник Дирекција за грађевинско земљиште и изградњу Београда Ј.П.

Назначени износ депозита потребно је уплатити на рачун Дирекције за грађевинско земљиште и изградњу Београда Ј.П. број: 190-2032/24, најкасније до 1. 9. 2025. године.
Депозит упућен у поступку јавног оглашавања представља део цене и по доношењу решења о отуђењу преноси се на одговарајући рачун Града.
Упућени депозит или дата депозитна банкарска гаранција од стране учесника у поступку отуђења грађевинског земљишта којима исто није отуђено, враћа се најкасније у року од пет дана од дана одржавања седнице Комисије за грађевинско земљиште.

Учесник у поступку јавног надметања који је понудио највиши износ цене нема право на повраћај депозитног депозита, а евентуално дата депозитна банкарска гаранција биће наплатива, уколико одустане пошто председник Комисије за грађевинско земљиште објави да је јавно надметање завршено, а пре доношења решења о отуђењу грађевинског земљишта.
Градоначелник доноси решење о стављању ван снаге решења о отуђењу, у случају да лице коме је решењем отуђено грађевинско земљиште:
- не плати цену у року утврђеном решењем о отуђењу;
- одустане од отуђења, после извршеног плаћања цене, а пре закључења уговора о отуђењу;
- не приступи закључењу уговора о отуђењу у року од 30 дана од дана достављања решења о отуђењу.

У наведеним случајевима не врши се повраћај упућеног депозита, а евентуално дата депозитна гаранција ће се наплатити.
11. Обавеза садржај пријаве и исправе које је потребно доставити у пријаву
Пријава за учествовање у поступку јавног надметања се доставља у затвореној коверти са видљивом назнаком на коју локацију и коју грађевинску парцелу се односи. На пољевити коверти обавезно је навести назив и адресу подносиоца пријаве.
Пријава (оригинал) мора да садржи назив и седиште, контакт телефон, назив банке и број рачуна на који се врши евентуални повраћај депозита и мора бити потписана од стране овлашћеног лица. У пријаву правног лица се прилаже извод из регистра привредних субјеката надлежног органа, не старији од 30 дана, као и копија решења о додељеном пореском идентификационом броју.

Пријава физичког лица мора да садржи име и презиме, адресу у контакт телефон, назив банке и број рачуна на који се врши евентуални повраћај депозита и мора бити потписана. У пријаву се прилаже фотокопија личне карте или одштампани извод биометријске личне карте, а за страна лица фотокопија пасоша.
Пријава предузетничког мора да садржи пословно име и седиште, контакт телефон, назив банке и број рачуна на који се врши евентуални повраћај депозита и мора бити потписана од стране овлашћеног лица. У пријаву предузетничког мора се сваки извод из регистра надлежног органа не старији од 30 дана, као и копија решења о додељеном пореском идентификационом броју.

У пријаву се подноси доказ о уплати депозита, односно депозитна банкарска гаранција.
За пријаву мора да се достави изјава подносиоца пријаве да прихвата све услове из јавног огласа.
Информативни обрасци за обавезан садржај пријаве за јавно надметање и исправе које је потребно доставити у пријаву налазе се на сајту Дирекције за грађевинско земљиште и изградњу Београда Ј.П. на адреси: https://www.beoland.com/ zemljiste/lokacije/da-dobede/obavestaj-sadrzaj-prijave-isprave/ или https://www.beoland.com/obrasci/.
У случају да подносиоца пријаве заступа пуномоћник, пуномоћје за заступање мора бити специјално, оверено на месту органа надлежног за оверу потписа и не сме бити старије од 30 дана пре одржавања јавног надметања (ова одредаба се односи и на случајеве када подносиоца пријаве – учесника у поступку јавног надметања заступа адвокат).

Пријава не могу поднети председник нити било који члан Комисије за грађевинско земљиште.
12. Рок за подношење пријава
Пријава се достављају на адресу Дирекције за грађевинско земљиште и изградњу Београда Ј.П., Негошева 84, 11111 Београд 17, ПAK 126016, поштом или на писарницу у приземљу зграде.
Пријава за учеће у поступку јавног надметања се достављају најкасније до 1. 9. 2025. године до 15.30 часова.

Пријава и документација морају бити на српском језику. У случају да су исте на страном језику, неопходно је приложити оверене превод на српски језик узимачем од стране овлашћеног судског тумача.
13. Место и време одржавања јавног надметања
Јавно надметање ће се одржати дана 2. 9. 2025. године, у Дирекцији за грађевинско земљиште и изградњу Београда Ј.П., Негошева 84, IV спрат – сала, са почетком у 12 часова.
Јавно надметање дужан је да присуствује подносилац пријаве, односно лице које поседује уредно овлашћење подносиоца пријаве.

14. Непотуне и неблаговремене пријаве
Пријава је непотунa ако не садржи све што је прописано, ако нису приложене све исправе, како су прописане јавним огласом или су подаци из супротно објављеним условима.
Благовременом се сматра пријава припрема до дана и дата датог у јавном огласу.
Комисија за грађевинско земљиште утврђује ко су подносиоци пријаве, које од подносилаца пријава присутни са овлашћењем да учествује у поступку јавног надметања и које су пријаве неблаговремене, односно непотуне.
Подносилац непотуне и неблаговремене пријаве, односно лице које нема уредно овлашћење подносиоца благовремене и потпуне пријаве, није моћи да учествује у поступку јавног надметања, а непотуне и неблаговремене пријаве ће бити одбачене.

Подносилац подносилац благовремене и потпуне пријаве не приступи јавном надметању, сматраће се да је одустао од пријаве.
Овај оглас се налази и на сајту Дирекције за грађевинско земљиште и изградњу Београда Ј.П. на адреси https://www.beoland.com
Детаљније информације у вези са овим огласом могу се добити у Дирекцији за грађевинско земљиште и изградњу Београда Ј.П., Сектор за планирање и локације, на телефон +381 (0)11 2041 302, сваког радног дана од 7.30 до 15.30 часова.