



## 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, 122/12, 42/13 – Одлука УС, 30/13 – 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. лист града Београда“, бр. 20/15, 126/16, 2/17, 43/17, 118/18, 26/19 и 40/24) и Ређења градоначелника града Београда број: 463-3673/25-Г од 3. 7. 2025. године

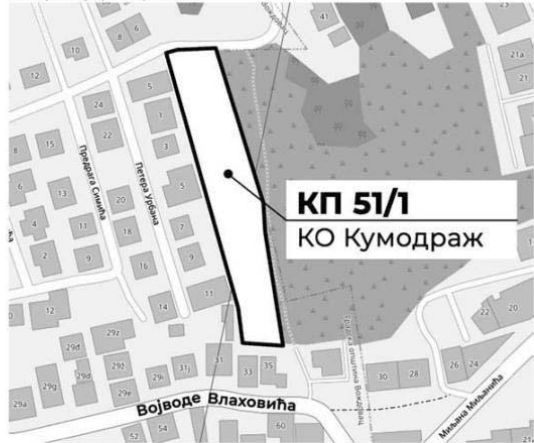
### Дирекција за грађевинско земљиште и изградњу Београда ЈП

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 насељу Падина, Градска општина Вождовац, на грађевинској парцели коју одговара катастарска парцела 51/1 – КО Кумодраж површине 3.843 m<sup>2</sup>, која је према подацима из катастра непокретности РГЗ-а, 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 четири месне заједнице Општине Звездара и Вождовац – насеље „Падина“ („Сл. лист града Београда“, бр. 14/2005) и Планом генералне регулације грађевинског поврхаја седишта Јединица локалне самоуправе – град Београд шифре IXX („Сл. лист града Београда“, бр. 20/16, 97/16, 69/17, 97/17, 72/21, 27/22, 45/23, 66/23 и 91/23), на основу која је Секретаријат за урбанизам и грађевинске послове града Београда, издао Информацију о локацији IX-06 број: 350-17273/2023 од 26. 12. 2023. године.

Према Плану детаљне регулације предметна парцела се налази у површинској индивидуалној становања, зона А, блок 17. Део предматне парцеле налази се у заштитној зони далековода. Део стуба далековода се, физички, налази у парцели.

Правила грађења за зону А:

- Намена – индивидуално становање са делатностима: 100% до 80% / 0% до 20%.
- Урбанистички параметри изградње:
  - Степен заузетости износи 65%;
  - Индекс изграђености износи 1,2;
  - Максимална дозвољена спратност П+2Пк;
  - Висина помоћних објеката – макс. 5,0 м;
  - Озеленавање предвратни мин. 30% површине парцеле;
  - Паркирање решити на парцели по 1,1ПМ на 1 стан и 1 ПМ на 50 m<sup>2</sup> продајног простора.

#### 3. Степен комуналне опремљености:

- Предметна катастарска парцела, својим ужим делом, има излаз на постојећу саобраћајницу (Улица Ирске десете дивизије), која у предметном делу има ширину коловоза око 3,50 м, без уређења тротоара за кретање пешака. Ширина предматне парцеле преко кога се остварује излаз на постојећу саобраћајницу мрежу износи око 25 м;
- Према важећем планском документу на месту постојеће саобраћајнице (Улице Ирске десете дивизије) планирана је саобраћајница С-5 са ширином коловоза око 6,0 м и обостраном тротоарима ширине од по 1,50 м са које је могуће остварити приступ предметној локацији. У контактном подручју је планирана саобраћајница С-53 са ширином коловоза око 6,0 м и обостраном тротоарима ширине од по 1,50 м са које је могуће остварити приступ предметној локацији;
- Програмом уређивања и доделе грађевинског земљишта за 2024. годину, предвиђена је изградња саобраћајнице С-53 (од раскрснице са планираном улицом С-6 до постојеће улице Војводе Влаховића) са пратећом инфраструктуром (водовод и канализација) и реконструкција постојеће саобраћајнице С-6 у зони предметне локације. У функцији опремања локације за изградњу основне школе. У току је израда Техничке документације и решавање имовинско-правних односа. Изградња водоводног мреже планирана је за реализацију дуж постојеће улице мреже до постојећег ценовода пречника Ø 150 mm, који се налази на удаљености од око 250 м од предметне локације;
- Према предматне парцеле прелази траса далековода, који се део стуба налази на предметној парцели, што захтева посебну процедуру приликом грађења, према условима АД „Електромере Србије“;
- За утврђивање услова прикључења објекта на водоводну 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. Обавезе лица коме се отуђује грађевинско земљиште су:

- Да, о свом трошку, изведе све радове на припремању и опремању грађевинског земљишта у оквиру своје грађевинске парцеле, у циљу повезивања објекта са одговарајућим системом мреже 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 паркинг површина, извођење неопходних прикључака на саобраћајнице са пратећим објектима инфраструктуре водовода и канализације до прикључака на заједничку јавну мрежу ван грађевинске парцеле, као и уређење слободних површина са озеленавањем, хидрантском мрежом и јавном расветом у оквиру парцеле;
- Да, о свом трошку, уклони са локације све постојеће објекте, оградне, настрешнице и сл, бесправно изграђене било у току поступка припремања локације за отуђење, као и након окончања поступка отуђења земљишта, а до завршетка уговорног отуђења грађевинског земљишта у јавној својини града Београда, пред надлежним органом;
- Да са надлежним комуналним предузећима и другим правним лицима уговори и плати трошкове за електрификациону мрежу и објекте, телекомуникациону мрежу и објекте, кабловске дистрибутивне системе, мреже и објекте топлфикације и гасфикације и сл.и сл.
- Да, о свом трошку, изврши промену културе и класе земљишта, уколико исте буду потребне у поступку прибављања грађевинске и употребне дозволе.

5. Почетни 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 XXV-01 број: 464-65/2025 од 10. 4. 2025. године, а која износи 29.295,28 din./m<sup>2</sup>, што за површину комплекса од 3.843 m<sup>2</sup> укупно износи 112.581.761,04 динара. Грађевинско земљиште у јавној својини се отуђује лицу које понуди највећу цену за предметно земљиште, а која мора бити иста или већа од почетног износа утврђеног огласом, и која се касније не може умањивати.

6. Рок и начин плаћања цене и последице пропуштања  
Када се грађевинско земљиште отуђи у првом поступку јавног оглашавања, ако се плаћање врши једнократно, уплатом у року од 15 дана од дана достављања решења о отуђењу лицу које је обавезник плаћања, излцидирана цена се умањује за 30%.

Када цена грађевинског земљишта прелази износ од 1.200.000,00 динара, иста се може платити једнократно или на rate и то на највише 12 месечних rata.

Учесник јавног надметања који је излцидирано највиши износ цене и обавезе је да се изјасни о начину плаћања потписивањем изјаве којом уједно прихвата услове из објављеног огласа за отуђење грађевинског земљишта у јавној својини града Београда, као и да прихвата плаћање највишег излцидираног износа.

Уколико се плаћање врши једнократно, лице коме се отуђује грађевинско земљиште је обавезано да плати цену у року од 15 дана од дана достављања решења о отуђењу грађевинског земљишта.

Уколико се плаћање врши на rate, лице коме се отуђује грађевинско земљиште је обавезано да износ од 10% од утврђене цене плати у року од 15 дана од дана достављања решења о отуђењу грађевинског земљишта, док остатак износ плаћања у једнаким месечним ратама, након завршетка уговора о отуђењу.

Приликом плаћања на rate, као средство обезбеђења плаћања купац је дужан да, у року од 30 дана од дана закључења уговора, достави неопозиву банкарску гаранцију, наплативу на први позив, без приговора, која гласи на преостали неплаћени износ и која је издата на рок који мора бити дужи од три месеца од дана доспећа последње rate, или успостави мителу на другој непокретности која вреди најмање 30% више од укупног износа недоспелих rata, у корист града Београда.

Висина цене прерачунава се у еврима на дан закључења уговора, по средњем курсу Народне банке Србије, са обавезом отплате доспелих rata у динарској противвредности по средњем курсу Народне банке Србије на дан плаћања.

Кад плаћања цене на rate, уплаћени 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 уплаћеног депозита по јавном огласу, а евентуално дата депозитна банкарска гаранција ће се наплатити.

#### 7. Рок за закључење уговора о отуђењу и последице 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 у року од 10% од цене, уколико се плаћање врши на rate.

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 rate, 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 уплаћеног износа на име цене, у номиналном износу, умањеном за износ депозита.

#### 8. 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.

#### 9. Депозит (висина депозита, рок уплате и последице у случају одустајања односно стављања ван снаге решења о отуђењу)

Лице чиштовања у поступку јавног надметања подносилац пријаве је обавезан да уплати депозит у висини од 10% од почетног износа цене, што износи 11.258.176,10 динара или да за наведени износ достави положу неопозиву лиценцијону 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 ЈП.

Назначени износ депозита потребно је уплатити на рачун Дирекције за грађевинско земљиште и изградњу Београда ЈП, бр. 190-20332-04, најкасније до 1. 9. 2025. године.

Депозит уплаћен у поступку јавног оглашавања представља део цене и по доношењу решења о отуђењу преноси се на одговарајући рачун Града.

Уплаћени 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 уплаћеног депозита, а евентуално дата депозитна банкарска гаранција ће наплатити, 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 уплаћеног депозита, а евентуално дата депозитна гаранција ће се наплатити.

#### 10. Обавезан 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 да је за локацију и коју грађевинску парцелу се односи. На пољевити коверте обавезно је навести назив и адресу подносиоца пријаве.

Пријава *јавног лица* мора да садржи назив и седиште, контакт телефон, назив банке и број рачуна на које се врши евентуално повраћај депозита и мора бити потписана од стране овлашћеног лица. У пријаву правног лица се приказује изваз из регистра привредних субјеката надлежног органа, не старији од 30 дана, као и копија решења о доделеном пореском идентификационом броју.

Пријава *физичког лица* мора да садржи име и презиме, адресу и контакт телефон, назив банке и број рачуна на које се врши евентуално повраћај депозита и мора бити потписана. У пријаву се приказује фотокопија личне карте или одаштампање личне карте, а за страна лица фотокопија пасаша.

Пријава *предузећника* мора да садржи пословно име и седиште, контакт телефон, назив банке и број рачуна на које се врши евентуално повраћај депозита и мора бити потписана од стране овлашћеног лица. У пријаву предузетника прилаже се изваз из регистра надлежног органа не старији од 30 дана, као и копија решења о доделеном пореском идентификационом броју.

У пријаву се подноси доказ о уплати депозита, односно депозитна банкарска гаранција.

У пријаву мора да се достави изваз 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 ЈП на адреси: <https://www.beograd.com/zemliste/lokacije-ra-dodetu/obavezan-sadržaj-prijave-isprave/>, или <https://www.beograd.com/obrasci/>

У случају да подносиоца пријаве заступа пуномоћник, пуномоћје за заступање мора бити специјално, оверено од стране 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).

Пријаву не могу поднети председник нити било који члан Комисије за грађевинско земљиште.

#### 11. Рок за подношење пријава

Пријава се доставља у адресу Дирекције за грађевинско земљиште и изградњу Београда ЈП, Негошева 84, 11111 Београд 17, ПАК 126016, поштом или на фиксирани у пријаву зграде.

Пријава за учешће у поступку јавног надметања се доставља 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 оверени превод на српски језик сачињен од стране овлашћеног судског тумача.

#### 12. Место и време одржавања јавног надметања

Јавно надметање ће се одржати дана 2. 9. 2025. године, у Дирекцији за грађевинско земљиште и изградњу Београда ЈП, Негошева 84, IV спрат – сала, са почетком у 11 часова.

Јавно надметање дужан је да присуствује подносилац пријаве, односно лице које поседује уредно овлашћене подносиоца пријаве.

#### 13. Непотпуне и неблагоприятне пријаве

Пријава је непотпуна ако не садржи све што је прописано, ако нису приложене све исправе, како су прописане јавним огласом или су подаци дати супротно објављеним условима.

Благовременом се сматра пријава приспела до дана и сата датог јавног огласу.

Комисија за грађевинско земљиште утврђује ко су подносиоци пријава, које од подносиоца пријава пристуци са овлашћењем да учествује у поступку јавног надметања и које су пријаве неблагоприятне, односно непотпуне.

Подносилац непотпуне и неблагоприятне пријаве, односно лице које нема уредно овлашћене подносиоца благовремене и потпуне пријаве, неће моћи да учествује у поступку јавног надметања, а непотпуне и неблагоприятне пријаве ће бити одбачене.

Уколико подносилац благовремене и потпуне пријаве не приступи јавном надметању, сматраће се да је одстао од пријаве.

Овај оглас се налази и на сајту Дирекције за грађевинско земљиште и изградњу Београда ЈП на адреси <https://www.beograd.com>

Детаљније информације у вези са овим огласом могу се добити у Дирекцији за грађевинско земљиште и изградњу Београда ЈП, Сектор за планирање и локације, на телефон +381 (0)11 2041 302, сваког радног дана од 7.30 до 15.30 часова.