



## ДИРЕКЦИЈА ЗА ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ И ИЗГРАДЊУ БЕОГРАДА Ј.П.

Сектор за планирање и локације

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. лист града Београда“, бр. 20/15, 126/16, 2/17, 43/17, 118/18, 26/19 и 40/24) и Решења градоначелника града Београда број: 463-2834/25-1 од 9. 5. 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 улици Јарослава Черног, на територији градске општине Вождовац, на грађевинској парцели коју одговара катастарска парцела 986/10 КО Пиносова, површине 659 м<sup>2</sup>. Према подацима из катастра непокретности катастарска парцела је уписана као јавна својина града Београда, са обимом удела 1/1.

Положај локације приказан је на слици:



##### 2. Намена објекта

Локација је обухваћена Планом генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе – град Београд (целине I – XIX), („Сл. лист града Београда“, бр. 20/16, 97/19, 69/17, 97/17, 72/21, 27/22, 45/23, 66/23 и 91/23) на основу кога је Секретаријат за урбанизам и грађевинске послове града Београда, издао Информациону о локацији ИХ-06 број: 350.1-7369/2024 од 13. 12. 2024. године.

Према наведеном планском документу предметна парцела се налази у зони породичног становања у формираним градским блоковима у периферној зони града – 19.С2.2. Породично становање је становање на појединачним парцелама са највише четири стана у објекту, спратности П до П-1-Пк/Пс.

Дозвољене компатибилне намене су комерцијални садржаји из области трговине, администрације и услужних делатности које не угрожавају животну средину и не стварају буку.

##### Урбанистички параметри изградње:

- Индекс заузетости („З“) на парцели је максимално 30%;
- Максимална висина веош објекта је 9,0 м (максимална висина слемена објекта је 12,5 м), што дефинише максималну планирану спратност П-1-Пк/Пс;
- Процент слободних и зелених површина на парцели је мин. 70%;
- Паркирање решити на парцели изградњом на отвореном паркингу или гаражи зграде, према нормативима из плана.

##### 3. Степени комуналне опремљености:

- Приступ предметној локацији је могуће остварити са постојеће Улице Јарослава Черног на катастарској парцели 784/1 КО Пиносова;
- Предметна територија по конфигурацији терена, припада IV висинској зони. Локација излази на улицу Јарослава Черног којој постоји ливено-водени водовод пречника  $\geq 200$  mm, који се налази у саобраћајници, као и ливено-водени водовод пречника  $\geq 100$  mm, који није уписан у катастар водова. Могуће је прикључење корисника са предметне локације на постојећу водоводну мрежу, према условима ЈКП БВК;
- На предметној територији постоји фекална канализациона мрежа које није у функцији јер није изграђен реципијент. Објекат са предметне локације се не може прикључити на фекалну канализациону мрежу док се не изгради реципијент;
- На предметној територији не постоји атмосферска канализациона мрежа;
- 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 озелењавањем, хидрантском мрежом и јавном расветом у оквиру парцеле;
- Да, о свом трошку, уклони са локације све постојеће објекте, оgrade, настрешнице и сл, бесправно изграђене било у чему 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, пред надлежним органом;
- 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 топфикације и гасификације и слично;
- 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 ХХVI-01 број: 464-1/2025 од 13. 1. 2025. године и која износи 9.253,93 РСД/м<sup>2</sup>, што за површину комплекса од 659 м<sup>2</sup> укупно износи 6.098.339,87 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, излциитирана 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.

Учесник јавног надметања који је излциитирао највиши износ цене у обавези је да се изјасни о начину плаћања потписивањем изјаве којом једно прихвата услове из објављеног огласа за отуђење грађевинског земљишта у јавној својини града Београда, као и да прихвата плаћање највише излциитираног 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 износ од 10% од утврђене цене плати у року од 15 дана од дана достављања решења о отуђењу грађевинског земљишта, док преостали износ плаћа у једнаким месечним ратама, након закључења уговора о отуђењу.

Приликом плаћања на рате, као средство обезбеђења плаћања купац је дужан да, у року од 30 дана од дана закључења уговора, достави непоповизу банкарску гаранцију, наплативу на први позив, без приговора, која пласи на преостали неплаћени износ и која је издата на рок који мора бити дужи од три месеца од дана доспећа последње рате, или успостави хипотеку на другој непокретности која вреди најмање 30% више од укупног износа недоспелих 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, 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 ставању 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 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 ставању 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 почине 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 одустанка односно ставања ван снаге решења о отуђењу)

Ради престовања у поступку јавног надметања подносилац пријаве је обавезан да уплати депозит у висини од 10% од почетног износа цене, што износи 609.833,98 динара или да за наведени износ депозита положи непоповизу лициитациону банкарску гаранцију без „приговора“ и наплативу „на први позив“, са рок 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 17. 6. 2025. године.

Депозит уплатљив 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 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 ставању 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 наведеном случају лице не врши се повраћај уплаћеног депозита, а евентуално дата депозитна гаранција ће се наплатити.

##### 10. Обавезан садржај пријаве и исправе које је потребно доставити уз пријаву

Пријава за учествовање у поступку јавног надметања се доставља у затвореној конверти са видљивом назнаком на коју локацију и коју грађевинску парцелу се односи. На пољевини конверте 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 који се врши евентуални повраћај депозита и мора бити потписан од стране овлашћеног лица. Уз пријаву правног лица се прилаже извод из регистра привредних субјеката надлежног органа, не старији од 30 дана, као и копија решења о доделењем пореском идентификационом броју.

Пријава *физичког* лица мора да садржи име и презиме, адресу и контакт телефон, назив банке и број рачуна на који се врши евентуални повраћај депозита и мора бити потписана. Уз пријаву се прилаже фотокопија личне карте или одштампан извод биометријске личне карте, а за страна лица фотокопија пасоша.

Пријава *правног* лица 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. Уз пријаву предузетника прилаже се извод из регистра надлежног органа не старији од 30 дана, као и копија решења о доделењем пореском идентификационом броју.

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

Уз пријаву мора да се достави изјава подносиоца пријаве да прихвата све услове из јавног огласа.

Информациони обрасци за обавезан садржај пријаве за јавно надметање и исправе које је потребно доставити уз пријаву налазе се на сајту Дирекције за грађевинско земљиште и изградњу Београда ЈП на адреси: <https://www.beoland.com/zemljiste/lokacije/za-dodelu/obavezan-sadržaj-prijave-isprave/> или <https://www.beoland.com/obrasci/>

У случају да подносилац 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 одредба 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 пријаве

Пријаве се достављају на адресу Дирекције за грађевинско земљиште и изградњу Београда ЈП, Његошева 84, 11111 Београд 17, ПAK 126016, поштом или на писарницу у приземљу зграде.

Пријава за учешће у поступку јавног надметања се достављају најкасније до 17. 6. 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 18. 6. 2025. године, у Дирекцији за грађевинско земљиште и изградњу Београда ЈП, Његошева 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.

##### 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 датаг у јавном огласу.

Комисија за грађевинско земљиште утврђује ко су подносиоци пријава, ко је од подносиоца пријава пристан да овлашћеном да уступаје у поступку јавног надметања и које су пријаве неблагоприятне, односно непотпуне.

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

Уколико 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 ЈП на адреси <http://www.beoland.com>

Детаљне 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.