



## 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: 463-2835/25-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 градској општини Барајево, на грађевинској парцели којој одговара катастарска парцела бр. 4958/11 КО Барајево, површине 3.316 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

Одељење за урбанизам, грађевинске и комуналне послове Управе градске општине Барајево, издало је Информацију о локацији V-02 број: 350-433/2023 и допис којим се иста понављају V-02 број 350-780/2024 од 4. 10. 2024. године, у којој се наводи да је предметна катастарска парцела обухваћена Просторним планом Градске општине Барајево („Сл. лист града Београда“, бр. 53/12) и Планом генералне регулације насеља Барајево-фаза 1 („Сл. лист града Београда“, бр. 20/17). Локација и парцела приступљив путу су формирани простором парцеле ције (Потврда пројекта парцелације V-02 број 350-723/2022).

Парцела се налази у зони која је одређена као изграђено земљиште у границама грађевинског подручја.

Тип стамбене изградње: зона ретких насеља и породичне градње;

Тип становања: породично становање;

Типологија објекта: слободностојећи објект.

Урбанистички услови за зону:

- Максимални индекс изграђености (И): 0,6;
- Максимални степен заузетости (С): 30%;
- Максимална спратност: П2+Пк (Пс), највише до 4 надземне етажне;
- Мин % зелених површина: 40%.

Услови за изградњу објекта:

- На грађевинској парцели дозвољено је изградња једног или више објеката у зависности од типа градње;
- У стамбеним зонама дозвољено је изградња стамбених објеката и објекта комуналних намена основној функцији становања;
- Удаљење грађевинске линије од границе парцеле према улици је мин. 5,0 м;
- Минимално растојање новог објекта од бочног суседног је 4,0 м.

##### 3. Степен комуналне опремљености:

- Локација остварује индиректан приступ на јавно саобраћајницу Боривоја Ташића (Моме Капора), на катастарској парцели бр. 4958/7 КО Барајево, преко парцеле приступљив пута, на катастарској парцели бр. 4958/10 КО Барајево, која је у постојећем стану променљиве ширине колвозова од 3 до 4 м;
- За катастарску парцелу приступљив пута бр. 4958/10 КО Барајево је Одељење за урбанизам, грађевинске и комуналне послове Управе градске општине Барајево издало Информацију о локацији V-02 број: 350-163/2024, од 22. 3. 2024. године, у којој се наводи да је предметна катастарска парцела обухваћена Просторним планом Градске општине Барајево („Сл. лист града Београда“, бр. 53/12) и да се налази у површинама – изграђено земљиште у границама грађевинског подручја (тип стамбене изградње: зона ретких насеља и породичне градње), те да ће у складу са пројектом парцелације чинити Улицу Моме Капора;
- На основу техничких података о постојећој водоводној и канализационој мрежи, према конфигурацији терена, локација припада III висинској зони. Предметна локација излази на улицу Боривоја Ташића (Моме Капора) у којој постоји водовод V висинске зоне пречника ПЕ 40. Да би у предметна локација могла прикључити на постојећу водоводну мрежу, потребно је да се изгради нова водоводна мрежа у улици Боривоја Ташића (Моме Капора) и у улици Двадесетог октобра, од постојећег водовода φ300 mm у улици Цара Лазара оријентационе дужине од око 360 m и минималног пречника φ100 mm;
- На предметној територији не постоји канализациона мрежа, те не постоји могућност прикључења предметне локације на канализациону мрежу;
- 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 који служи, који обухватају следеће радове: испитивање и санација терена, уклањање свих постојећих инсталација, као и изградња саобраћајних површина, пешачких комуникација и паркинг површина, извођење непоходних прикључака на саобраћајнице са пратећим објектима инфраструктуре водовода и канализације до прикључка на заједничку јавну мрежу ван грађевинске парцеле, као и уређење слободних површина са озеленавањем, мидрантским мрежама и јавном расветлом у оквиру парцеле;
- Да, о свом трошку, уклони са локације све постојеће објекте, оgrade, настрешнице и сл., бесправно изграђено било у току постојећег 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 елек. тродистрибутивну мрежу и објекте, телекомуникациону мрежу и објекте, кабловске дистрибутивне системе, мреже и објекте топлфикације 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 који је извршена од стране Секретаријата за јавне приходе Градске управе града Београда, која је достављена Извештајем о процени XXVI-01 број:464-96/2024 од 29. 5. 2024. године који износи 2.693,65 дина./м<sup>2</sup>, што за површину комплекса од 3.316 м<sup>2</sup>, укупно износи **8.932.143,40 динара**.

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 који се касније не може умањавати.

##### 6. Рок и начин плаћања цене и последице пропуштања

Када се грађевинско земљиште отуђи у првом поступку јавног оглашавања, ако се плаћање врши једнократно, укупном у износу од 15 дана од дана достављања решења о отуђењу лицу које је обавезник плаћања, излицитира на цену 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 рата.

Учесник јавног надметања који је излицитирао највиши износ цене у обавези је да се изјасни о начину плаћања потписивањем изјаве којом уредно прихвата услове из објављеног огласа за отуђење грађевинског земљишта у јавној својини града Београда, као и да прихвата плаћање највишег излицитираним износом.

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 rate, 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 rate, као средство обезбеђења плаћања купац је дужан да, у року од 30 дана од дана закључења уговора, достави непоповратну 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 достављања последње rate, 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 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 неће 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 rate.

У случају да лице коме је решењем отуђено грађевинско земљиште после извршеног плаћања укупне цене, депозита и евентуално дата депозитна банкарска гаранција 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, умањеног 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 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 893.214,34 динара или да за наведени износ депозита покоси непоповратну лиценцијону банкарску гаранцију без „приговора“ и наплативу „на први позив“, са роком важности до 180 дана од дана давања пријаве, а који је корисник Дирекција за грађевинско земљиште и изградњу Београда ЈП.

Назачени 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 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 биће наплатива, уколико одлуче 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 на коју локацију и коју грађевинску парцелу се односи. На пољејним коверте обавезно је навести назив и адресу подносиоца пријаве.

Пријава *јавног лица* мора да садржи назив и седите, контакт телефон, назив банке и број рачуна на који се врши евентуално повраћај депозита и мора бити потписана 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 ододељеном 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 евентуално повраћај депозита и мора бити потписана. Уз пријаву се прилаже фотокопија личне карте или одштампани извод биометријске личне карте, а за страна лица фотокопија пасоша.

Пријава *правног лица* мора да садржи пословно име и седите, контакт телефон, назив банке и број рачуна на који се врши евентуално 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 ододељеном 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.

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.beoland.com/zemljiste/lokacije/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

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

Пријава за учешће у поступку јавног надметања се доставља 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, непоходно 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, Негошова 84, IV спрат – сала, са почетком у 11 часова.

Јавном надметању дужан је да присуствује подносилац пријаве, односно лице које поседује уредно овлашћење подносиоца пријаве.

##### 13. Непопунте и неблаговремене пријаве

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

Благовременом се сматра пријава пристела до дана у сата датог у јавном огласу.

Комисија за грађевинско земљиште утврђује ко су подносиоци пријаве, ко је од подносилаца пријаве присутан са овлашћењем да учествује у поступку јавног надметања и које су пријаве неблаговремене, односно непотпуне.

Подносилац непотпуне и неблаговремене пријаве, односно лице које нема уредно овлашћење подносиоца пријаве, односно лице које не може да учествује у поступку јавног надметања, а непотпуне и неблаговремене пријаве неће бити одбачене.

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

Овај оглас се налази и на сајту Дирекције за грађевинско земљиште и изградњу Београда ЈП на адреси <http://www.beoland.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.