



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, 62/23 и 91/25), Одлуке о грађевинском земљишту („Сл. лист града Београда”, бр. 20/15, 126/16, 2/17, 43/17, 118/18, 26/19, 40/24 и 85/25) и Решења градоначелника града Београда број: 463-6184/25-Г од 27. 11. 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

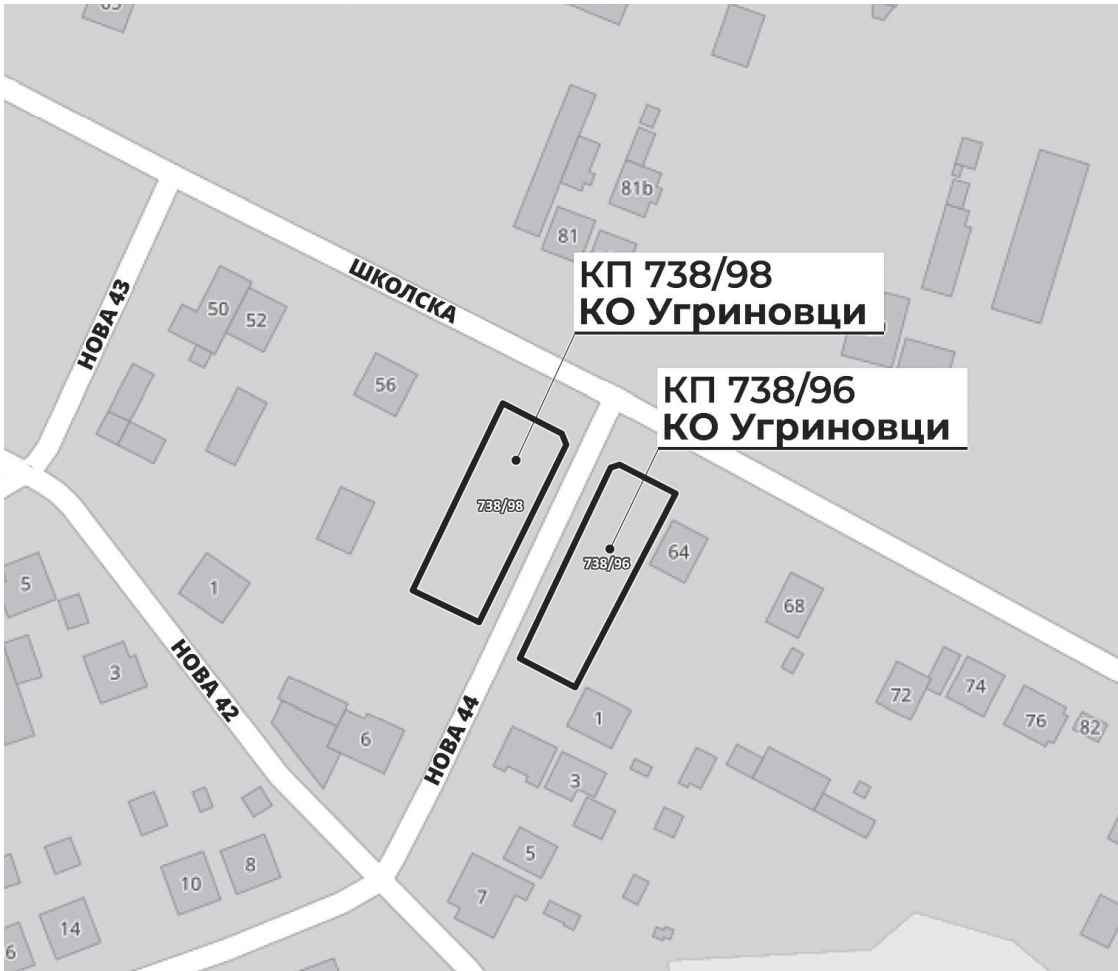
1. Подаци о грађевинском земљишту

Предмет отуђења су две локације планиране за становање које се налазе у насељу Угриновци, на градској општини Земун, и то:

- локација број 1, на грађевинској парцели којој одговара катастарска парцела бр. 738/96 КО Угриновци, површине 758 m² и
- локација број 10, на грађевинској парцели којој одговара катастарска парцела бр. 738/98 КО Угриновци, површине 793 m².

Обе катастарске парцеле су, према изводу из базе података катастра непокретности, уписане као јавна својина града Београда са обимом удела 1/1.

Положај локација приказан је на слици:



2. Намена објекта

Секретаријат за урбанизам и грађевинске послове града Београда, издао је следеће Информације о локацији:

- За локацију број 1, на кат. парцели бр. 738/96 КО Угриновци, Информацију о локацији IX-14 број: 350.1-1455/2025 од 14. 3. 2025. године и
- За локацију број 10, на кат. парцели бр. 738/98 КО Угриновци, Информацију о локацији IX-14 број: 350.1-1456/2025 од 14. 3. 2025. године;

У наведеним Информацијама о локацији наводи се да су катастарске парцеле, које су предмет отуђења, обухваћене Планом генералне регулације за насеље Угриновци („Сл. лист града Београда”, бр. 38/16), као и Просторним планом подручја посебне намене за пројекат Београд 2025 („Сл. лист града Београда”, бр. 30/24).

Парцеле се налазе у површинама за породично становање ПС, и то: локација број 1, на кат. парцели бр. 738/96 КО Угриновци, налази се у блоку 19, а локација број 10, на кат. парцели бр. 738/98 КО Угриновци, се налази у блоку 17. Проценат становања и пословања је у односу 80 : 20. Са породичним становањем компатибилни су комерцијални садржаји из области трговине и услужних делатности које не угрожавају животну средину и не стварају буку.

Могућа је изградња још једног стамбеног или пословног објекта у оквиру дозвољених урбанистичких параметара за парцелу тако да је укупни број станова на парцели 4.

Урбанистички услови за зону:

- Максимални индекс изграђености на парцели „И” = 0,8;
- Максимална дозвољена спратност је П+1+ПК;
- Норматив за паркирање је 1,1 паркинг место по стану, односно 1 паркинг место на 66 m² БРГП продајног простора или 1 паркинг место на 80 m² БРГП административног простора;
- Проценат слободних и зелених површина на парцели: минимум 40%.

3. Степен комуналне опремљености:

- **Локацији број 1**, на кат. парцели бр. 738/96 КО Угриновци, може се приступити са постојећег пута на кат. парцели 738/89 КО Угриновци (Школска улица), као и са постојећег пута на кат. парцели 738/34 КО Угриновци, изградњом кућног прикључка. Предметна парцела има излаз на планиране саобраћајнице: Улицу школска, својим ужим делом, за коју је планирана ширина коловоза од 6,0 m са обостраним тротоарима и зеленилом и саобраћајницу Нова 44, својим ширим делом, за коју је планирана ширина коловоза од 6,0 m са обостраним тротоарима. Предметна територија по конфигурацији терена припада I висинској зони у којој према подацима ЈКП БВК не постоји водоводна мрежа. У делу Школске улице постоји изграђена водоводна мрежа пречника ПЕ ДН 110 mm, која долази до парцеле и није уписана у ГИС. На предметној територији, као ни у целом насељу не постоји канализациона мрежа. Планском документацијом је на овом делу планирана вакумска канализација, тако да није могуће прикључење будућег објекта са предметне парцеле на канализациону мрежу. На предметној парцели се налази стуб са ЕЕ, ТТ инсталацијама и јавним осветљењем.
- **Локација број 10**, на кат. парцели бр. 738/98 КО Угриновци, нема директан излаз на постојеће улице које се налазе на кат. парцелама 7389/34 и 738/89 КО Угриновци. Предметна парцела има излаз на планирану саобраћајницу за коју је планирана ширина коловоза од 6,0 m са обостраним тротоарима и зеленилом. Предметна територија по конфигурацији терена припада I висинској зони. У улици Школској улици (која је у овом тренутку зелени појас који је предвиђен за проширење улице) према подацима ЈКП БВК не постоји водоводна мрежа. Да би се будући објекат могао прикључити на постојећу водоводну мрежу, потребно је изградити водовод пречника Ø 100 оријентационе дужине од око 190 m у делу улице Школска и делу улице Нова 43, као и реконструисати постојећи водовод ДН 90 у делу улице Нова 43 и делу улице Олге Познатов, оријентационе дужине 460 m на пречник Ø 100. Конкретна обавеза лица коме поменута непокретност буде отуђена ће бити дефинисана условима ЈКП БВК у даљој разradi локације. На предметној територији, као ни у целом насељу не постоји канализациона мрежа. Планском документацијом је на овом делу планирана вакумска канализација, тако да није могуће прикључење будућег објекта са предметне парцеле на канализациону мрежу.
- За утврђивање услова прикључења објеката на водоводну и канализациону мрежу потребно је прибавити услове ЈКП БВК;
- За утврђивање услова прикључења објеката 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 служи, и то: испитивање и санацију терена, уклањање свих постојећих инсталација, уклањање као и изградњу саобраћајних површина, пешачких комуникација и паркинг површина, извођење неопходних 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 озелењавањем, хидрантском мрежом и јавном расветом у оквиру парцеле;
- Да, о свом трошку, уклони са локација све постојеће објекте, оgrade, настрешинице, и сл., бесправно изграђене 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, пред надлежним органом;
- Да о свом трошку дислоцира бетонске бандере ЕПС-а на локацији бр. 1, на кат. парцели 738/96 КО Угриновци;

- 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 дозволе;

5. **Почетни износи цена** за отуђење грађевинског земљишта утврђени су на основу процена тржишне вредности грађевинског земљишта које су извршене од стране Секретаријата за јавне приходе Градске управе града Београда и које су достављене Извештајима о процени и то:
- За локацију број 1, обухваћену кат. парцелом бр. 738/96 КО Угриновци, Извештај XXVI-01 број: 464-56/2025 од 1. 4. 2025. године, према коме процењена тржишна вредност 1 m² земљишта износи 3.632,85 РСД, што за површину комплекса од 758 m² укупно износи 2.753.700,30 РСД;
 - За локацију број 10, обухваћену кат. парцелом бр. 738/98 КО Угриновци, Извештај XXVI-01 број: 464-55/2025 од 1. 4. 2025. године, према коме процењена тржишна вредност 1 m² земљишта износи 5.273,49 РСД, што за површину комплекса од 793 m² укупно износи 4.181.877,57 РСД.

Према Извештају о процени XXVI-01 број:464-56/2025 од 1. 4. 2025. године, како се на локацији број 1, обухваћеној катастарском парцелом бр. 738/96 КО Угриновци, налазе бетонске бандере ЕПС-а, које директно утичу на могућност изградње и чије је дислоцирање обавезно пре изградње објекта, процењена тржишна вредност земљишта на овој локацији додатно је коригована у односу на локацију број 10, обухваћеној катастарском парцелом бр. 738/98 КО Угриновци. 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 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, уплатом у року од 15 дана од дана достављања решења о отуђењу лицу које је обвезник 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 уједно прихвата услове из објављеног огласа за отуђење грађевинског земљишта у јавној својини града Београда, као и да прихвата плаћање највишег 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 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 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 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 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 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 чл. 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 или да за наведени износ депозита положи неопозиву лицитациону 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.

Тачан износ депозита по појединачним грађевинским парцелама приказан је у табели:

локација	Катастарска парцела КО Угриновци	Почетни износ цене за отуђење по локацијама (РСД)	Износ депозита по локацијама (РСД)
1	738/96	2.753.700,30	275.370,03
10	738/98	4.181.877,57	418.187,75

Назначене износе депозита потребно је уплатити на рачун Дирекције за грађевинско земљиште и изградњу Београда Ј.П. бр. 190-20332-04, најкасније до 21. 1. 2026. 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 наплаћена, 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 уз 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 полеђини 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 који се врши евентуални повраћај депозита и мора бити потписана и мора бити потписана. Уз пријаву се прилаже фотокопија личне карте или одштампани извод биометријске личне карте, а за страна лица фотокопија пасоша.

Пријава *предузетника* 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 додељеном 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 од стране овлашћеног лица. Уз пријаву физичког лица се прилаже извод из регистра привредних субјеката надлежног органа, не старији од 30 дана, као и копија решења о додељеном 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.

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 Ј.П. на адреси: <https://www.beoland.com/zemljiste/lokacije-zadodelu/obavezan-sadrzaj-prijave-isprave/> или <https://www.beoland.com/obracsi/> .

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 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 Ј.П., Његошева 84, 11111 Београд 17, ПАК 126016, поштом или на писарници у приземљу зграде.

Пријаве за учешће у поступку јавног надметања се достављају најкасније до 21. 1. 2026. 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 22. 1. 2026. године, у Дирекцији за грађевинско земљиште и изградњу Београда Ј.П., Његошева 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. Непотпуне и неблаговремене 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 у јавном огласу.

Комисија за грађевинско земљиште утврђује ко су подносиоци пријава, ко је од подносилаца пријава 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 благовремене и потпуне пријаве, неће моћи да учествује у поступку јавног надметања, а непотпуне и неблаговремене пријаве ће бити одбачене.

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 Ј.П. на адреси <http://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.