

ДИРЕКЦИЈА ЗА ГРАЂЕВИНСКО
ЗЕМЉИШТЕ И ИЗГРАДЊУ БЕОГРАДА Ј.П.

Сектор за планирање и локације

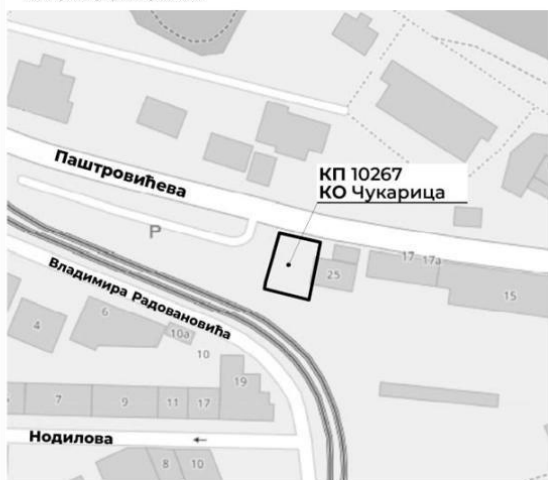
На основу Закона о планирању и изградњи („Сл. гласник Републике Србије”, бр. 72/09, 81/09 – исправка, 64/10 – Одлука УС, 24/11, 122/12, 42/13 – Одлука УС, 50/13 – Одлука УС, 98/13 – Одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19 и 37/19-др. закон, 9/20, 52/2022, 62/23, 91/25 и 80/26), Одлуке о грађевинском 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: 463-4327/26 од 28. 8. 2026. 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, у Улицы Пашировићеве, на грађевинској парцели којој одговара катастарска парцела бр. 10267 КО Чукарица, површине 344 м² која се налази на градској општини Чукарица. Предмета катастарска парцела је, према изводу из базе података катастра непокретности, уписана као јавна својина града Београда са обимом удела 1/1.

Положај локације приказан је на слици:



2. Намена објекта

Секретаријат за урбанизам и грађевинске послове града Београда, издао Информацију о локацији IX-08 број: 350.1-2132/2025 од 23. 4. 2025. године у којој се наводи да је локација обухваћена и подручја ГДР просторно-културно историјске целине Топчидер – II фаза, целина 7 – блок између улица Пашировићеве, Пожежне и Владимира Радовановића, градска општина Чукарица („Сл. лист града Београда”, бр. 7/25).

Локација се налази у површинама за становање, зона вишеспоредничког становања у формираном градском блокуима С5.1.

Предложена намена ове зоне је становање, а компатибилна намена дозвољена у овој зони је пословање до макс. 20%.

Урбанистички услови за зону:

- Максимални индекс заузетости на парцели је 50%;
- Максимална висина венаца поткровља износи 21 m (повученог спрата је 22 m);
- Норматив за паркирање је 1,1 паркинг место по ступу, односно 1 паркинг место на 50 м² нето продајног простора;
- Процент слободних и зелених површина на парцели: минимум 50%.

3. Степен комуналне опремљености:

- Локација се може приступити са постојеће Пашировићеве улице која се налази на катастарској парцели 10623/4 КО Чукарица;
- Предметна територија по конфигурацији терена припада I висинској зони водоснабдевања. У Пашировићеву улици налази се ливено-гвоздени магистрални водовод В1/Л9500 mm и дистрибутивни водовод В1/Д100 mm који пролази кроз предметну парцелу. Именом ГДР-а предавањем је његово учешће и именовање у регулацији саобраћајнице. Да би се објекат са предметне локације прикључио на водоводну мрежу, потребно је урадити реконструкцију водоводне мреже на минимални пречник Ø150 mm са везом на постојећи В1Д100 mm у Пожежкој улици. Дужина реконструкције мреже износи око 300 m;
- Предметна територија припада Централном канализационом систему, делу на коме се канализација обавља сепарационо. У Пашировићеву улици налази се фекална канализација ФПНØ315 mm. Могуће је прикључење будућег објекта на постојећу фекалну канализацију, у складу са условима ЈПТ БВК;
- У Пашировићеву улици се налази атмосферска канализација АБФØ600 mm (ради на граници каташтрета), која је предвиђена за реконструкцију на пречник Ø800 mm. Прикључење будућег објекта на постојећу кишну канализацију зависи од услова ЈПТ БВК, који могу пасити да је могуће прикључење на постојећу кишну канализацију, под условом да се уради реконструкција постојеће кишне канализације на пречник Ø800 mm, односно да није могуће прикључење због недостатка капацитета постојеће ККС „Чукарица”, до изградње нове црпне станице ККС „Чукарица-нова”;
- За утврђивање услова прикључења објекта на водоводну и канализациону мрежу потребно је прибавити услове ЈПТ БВК, са стварним потребама објекта предметне локације;
- За утврђивање услова прикључења објекта на ЕЕ и ТТ мрежу потребно је прибавити услове ЕПС Дистрибуције и „Телеком Србија” а.д. са стварним потребама корисника предметне локације.

4. Обавезе лица коме се отуђује грађевинско земљиште су:

- Да, о свом трошку, изведе све радове на припрему и опремању грађевинског земљишта у оквиру своје грађевинске парцеле, у циљу повезивања објекта са одговарајућим системом мреже инфраструктуре, односно у оквиру изградње објекта којима служу, 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, изградњом мрежних и јавних расветом у оквиру парцеле;
- Да, о свом трошку, изврши промену унутре и класе земљишта, уколико исте буду потребне у поступку прибављања грађевинског и употребне дозволе.

5. Почетни износ цене за отуђење грађевинског земљишта утврђен је на основу процене тржишне вредности грађевинског земљишта извршене од стране Секретаријата за јавне приходе Градске управе града Београда, која је достављена на Изаштејање о процени XXV-01 бр: 464-6/2026 од 21. 1. 2026. године, према коме проценена тржишна вредност 1 м² предметног грађевинског земљишта износи 223.891,53 динара/м² земљишта, што за површину комплекса од 344 м² укупно износи 77.018.686,32 динара.

Грађевинско земљиште у јавној својини се отуђује лицу који 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 који је обавезан плаћања, измичућарна цена се умањује за 30%.

Када цена грађевинског земљишта прелазни 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 измичућарна 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 измичућарног 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 рате, 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 преостали износ плаћа у 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 непопову банкарску гаранцију, наплативу на први позив, без прозора, као гласи на првој стапи неплаћени износ и која је издата од 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 не 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 депозита 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 чл. 140. и 148. Закона о планирању и изградњи.

9. Депозит (висина депозита, рок уплате и последице у случају одустајка, 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 7.701.868,63 динара или да за наведени износ депозита положи непопову лицистичку банкарску гаранцију без „привођа” и наплативу „на први позив”, са роком важности до 180 дана од дана давања пријаве, а чија је износ 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. бр. 190-20332/04, најкасније до 20. 10. 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 наведеном случајевима не врши се повраћај уплаћеног депозита, а евентуално дата депозитна гаранција не 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 конверти са видљивом назнаком на коју локацију и коју грађевинску парцелу се односи. На пошленим конвертима обавезно је навести назив и адресу подносиоца пријаве.

Пријава (оверено) лице 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 доделеном 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. У пријаву се прилаже фотокопија личне карте или одштампани извод биометријске личне карте, а за страна лица фотокопија пасоша.

Пријава идуридујемој 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 правног лица се прилаже извод 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 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/c-izjava-za-otuzenje-c-obavezaj-sadrzaj-prijave-c.html>

У случају да подносилац пријаве заступа пунотомно, 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 подносилац 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., Неговојева 84, 11111 Београд 17, ПАК 126016, поштом или на писарницу у приземљу зграде.

Пријаве за учешће у поступку јавног надметања се достављају најкасније до 20. 10. 2026. године до 15.30 часова.

Пријаве се прихватају до 15.30 часова. Пријаве које се достављају након 15.30 часова, неће се прихватити. У случају да су исте на страним језику, неопходно је приложити превод на српски језик сачињен од стране овлашћеног судског тумача.

12. Место и време одржавања јавног надметања

Јавно надметање ће се одржати дана 21. 10. 2026. године, у Дирекцији за грађевинско земљиште и изградњу Београда Ј.П., Неговојева 84, IV спрат – сала, са почетком у 12 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 јавним огласом или су подаци дати супротно објављеним условима.

Пријава је неблаговремена ако не садржи све што је прописано, а не поштује временски рок из објављеног огласа.

Комисија за грађевинско земљиште утврђује ко су подносиоци пријаве, 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 непотпуне пријаве, неће моћи да учествује у поступку јавног надметања, а непотпуне и неблаговремене пријаве неће бити обавезне.

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.