

ДИРЕКЦИЈА ЗА ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ И ИЗГРАДЊУ БЕОГРАДА Ј.П.

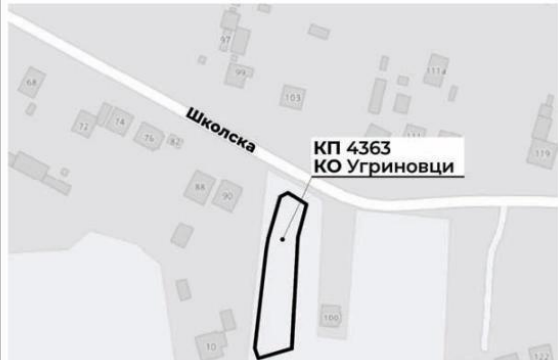
Сектор за планирање и локације

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, 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 65/25) и Решења градоначелника града Београда бр. 463-4328/26-Г од 26. 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 број 14 у улици Школској, на грађевинској парцели којој одговара катастарска парцела бр. 4363 КО Угриновци, површине 1.135 м² која се налази у насељу Угриновци, градска општина Земун. Предметна катастарска парцела је, према изводу из базе података катастра непокретности, уписана као јавна својина града Београда са обликом удела 1/1. Положај локације приказан је на слици:



2. Намена објекта

Секретаријат за урбанизам и грађевинске послове града Београда издао је Информацију о локацији IX-14 број: 350.1-6915/2025 од 10. 11. 2025. године у којој се наводи да је локација обухваћена Планом генералне регулације за насеље Угриновци („Сл. лист града Београда“, бр. 38/16), као и Просторним планом подградја посебне намене за пројекат Београд 2025 („Сл. лист града Београда“, бр. 30/24). Локација се налази у површинама за породично становање са ПСД у блоку 20.

Пројекат становања и пословања је у одласку 80/20. Са пројектом становања компатибилно су комерцијални садржаји из области трговине и услужне делатности које не угрожавају животну средину и не стварају буру. Могућа је изградња још једног станбеног 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 П1+1ПГ;

– Норматив за паркирање је 1,1 паркинг место по стану, односно 1 паркинг место на 66 м² БРПГ продајног простора или 1 паркинг место на 80 м² БРПГ административног простора;

– Процент слободних на зеленим површинама на парцели: минимум 40%.

3. Степен комуналне опремљености:

– Предметна локација може се приступити са постојећег пута изграђеном културног прикључка на кат. парцели 738/89 КО Угриновци – Школска улица, која је према важећем Планском документу предвиђена за проширење. Предметна парцела има излаз на планирану саобраћајницу: својим ужим северним делом на Школску улицу за коју је планирана ширина коловоза од 6,0 м са обостраном тротоарима и зеленилом, дужином западним делом на планирану саобраћајницу ПН бр. 92, која представља већу Школску улицу и Нове 45 и ужим укупним делом на новопланирану саобраћајницу Нове 45, са ширином коловоза од 6,0 м и са обостраном тротоарима ширине по 1,5 м;

– Предметна територија по конфигурацији терена припада I висинској зони. Парцела налази на улици Школској (која је у овом тренутку деоница која је предвиђена за проширење улице) у којој, према подацима ЈКП БВК, постоји изграђена водоводна мрежа ПЕ ДН110 која није уписана у ГИС. Ако ЈКП БВК дозволи, могуће је прикључење на водоводну мрежу ако је прикључак мањег пречника од ДН90;

– На предметној територији, као и у целом насељу не постоји канализациона мрежа. Планском документацијом је на овом делу планирана вакуумска 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, са старим потребама корисника предметне локације;

– За утврђивање услова прикључења објеката на ЕЕ и ТТ мрежу потребно је прибавити услове ЕПС Дистрибуције и Телеком Србија“ а.д. са старим потребама корисника предметне локације.

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, који обухватају следеће радове: испитивање и санација терена, уклањање свих постојећих инсталација, као и изградња саобраћајних површина, пешачких комуникација и паркинг површина, извођење непокретних прикључака на саобраћајнице са пратећим објектима инфраструктуре водовода и канализације до прикључка на издвојену јавну мрежу ван грађевинске парцеле, као и уређење слободних површина са озеленавањем, издвојеном мрежом и јавном расветом у оквиру парцеле;

– Да, о свом трошку, уклони са локације све постојеће објекте, оградне, настрешице, као и остале објекте бестраног изградње 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 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 телекомуникације и гасификације и Сл.м.с;

– Да, о свом трошку, изврши промену културе и класе земљишта, уколико исте буду потребне у поступку прибављања грађевинске и употребне дозволе.

5. Печатни 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 Извештајем о процени број: 464-276/2025 од 4. 12. 2025. године, према коме процене тржишна вредност 1 м² грађевинског земљишта износи 5.342,26 динара/м² земљишта, што за површину комплекса од 1.135 м² укупно износи 6.063.465,10 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 која се касније не може умањавати.

6. Рок и начин плаћања цене и последице пропуштања

Када се грађевинско земљиште отуђи у правни поступку јавног оглашавања, ако се плаћање врши једнакостру, укупном у року од 15 дана од дана достављања решења о отуђењу лицу које је обавезан плаћања, измилитирана цена се умањује за 30%.

Када цена грађевинског земљишта прелази износ од 1.200.000,00 динара, иста се може платити једнакостру или на рате и то на највише 12 месечних рата.

Учесник јавног надметања који је измилитирано највиши износ цене у обавези је да се најраније о начину плаћања потписаним изјавом којом јавно прихвата услове из објављеног огласа за отуђење грађевинског земљишта у јавној својини града Београда, као и да прихвата плаћање највишег измилитираног износа.

Уколико се плаћање врши једнакостру, 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 остали 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 неопозивну банкарску гаранцију, наплатити на први плати, без приговора, која гласи на прелатне неплатежни износ и која је издата на рок који мора бити дужи од три месеца од дана доспећа последње рате или успостави хипотеку на другу непокретности која вреди најмање 30% више од укупног износа недоспећих рата у корист града Београда.

Висина цене прерачунава се у еврама на дан закључења уговора, по средњем курсу Народне банке Србије, са обавезом отплате доспећих 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 укупне цене, уколико се плаћање врши једнакостру, 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 једнакостру, 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, и номиналног износа, умањеног за износ депозита.

8. Рок за приношење грађевинског земљишта намени почиње да тече од дана подношења пријаве, а складу са чл. 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)

Радн учествовања у поступку јавног надметања подносилац пријаве је обавезан да уплати депозит у висини од 10% од почетног износа цене, што износи 606.346,51 динар или да за наведени износ депозита положи неопозивну лична банкарску гаранцију без „приговора“ и наплатити „на први плати“, са роком ваљаности до 180 дана од дана давања пријаве, а чији је корисник 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 21. 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 обави 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 за пријаву

Пријава за учествовање у поступку јавног надметања се доставља у затвореној коверти са видљивом назнаком „ПРИЈАВА“ и коју грађевинску парцелу се односи. На повећаним коверте обавезно је навести назив и адресу подносиоца пријаве.

Пријава правног 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 од стране овлашћеног лица. У пријаву правног лица, који се врши изјавом о овлашћењу, мора бити приложена и заверена копија личне карте или личне фотографије подносиоца пријаве.

Пријава физичког лица мора да садржи име и презиме, адрес и контакт телефон, назив банке и број рачуна на који се врши евентуални повраћај депозита и мора бити потписана од стране овлашћеног лица. У пријаву физичког лица мора да садржи личну фотографију подносиоца пријаве.

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. У пријаву предузетника прилаже се извод из регистра надлежног органа не старији од 30 дана, као и копија решења о ододељеном пословном 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 за пријаву налазе се на сајту Дирекције за грађевинско земљиште и изградњу Београда Ј.П. на адреси: <https://www.beograd.com/temiliste/c/lokalizacija-i-obavezani-sadrzaj-prijave.html>.

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 пред одржавање јавног надметања (ова одредаба се односи и на случајеве када подносиоца пријаве – учесника у поступку јавног надметања заступа адвокат).

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

11. Рок за ододељено пријаве

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

Пријаве за учеће у поступку јавног надметања се достављају најкасније до 21. 10. 2026. године, до 15.30 часова. Благовременост се сматра пријавом пристиглом до дана и сата датог у јавном огласу.

Комисија за грађевинско земљиште утврђује ко су подносиоци пријаве, које од подносиоца пријаве пристану 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 одбациване.

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

Овај оглас се налази и на сајту Дирекције за грађевинско земљиште и изградњу Београда Ј.П. на адреси www.beograd.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.