

На основу Одлуке Градског већа града Смедерева, број 416-60/2025-09 од 31. марта 2025. године, а у складу са члановима 15. и 16. Одлуке о отуђењу и давању у закуп грађевинског земљишта („Службени лист града Смедерева“, број 5/2015 - пречишћен текст и 6/2017- књига 4),

Градско веће града Смедерева, на 59. седници одржаној 31. марта 2025. године, расписује

ЈАВНИ ОГЛАС

за прикупљање понуда ради отуђења (продаје) грађевинског земљишта, катастарске парцеле број 559/24 КО Смедерево, у јавној својини града Смедерева

1. Предмет отуђења (продаје) је грађевинско земљиште, катастарска парцела број 559/24 уписана у лист непокретности број 14569 К.О. Смедерево, површине 1а 63м² (163м²), у јавној својини града Смедерева, без уписаних терета. Земљиште се налази на локацији у обухвату Плана генералне регулације за подручје Индустијске зоне Смедерева („Службени лист града Смедерева“, број 3/2013 и 5/2015).

2. Подаци из планске документације о грађевинском земљишту и објектима који се на њему могу градити дефинисани су у Плана генералне регулације за подручје Индустијске зоне Смедерева („Службени лист града Смедерева“, број 3/2013 и 5/2015).

1. Подаци о катастарској парцели:

- Катастарска парцела број 559/24, површине 163 м² уписана у ЛН број 14569 КО Смедерево као јавна својина града Смедерева;
- Парцела се налази на подручју Индустијске зоне Смедерева;
- Локација је инфраструктурно опремљена (вода, струја, гас);
- Локација није опремљена канализацијом и атмосферском канализацијом.

2. Плански основ:

- План генералне регулације за подручје Индустијске зоне Смедерева („Службени лист града Смедерева“, број 3/2013 и 5/2015).

3. Целина, односно урбанистичка зона у којој се налази:

- Зона рада – Целина мале привреде и терцијарних делатности.

4. Намена зоне:

- Производна, пословна, складишна, сервисна и сл.

5. Делатности:

- Ова целина обухвата површине намењене изградњи претежно производних, прерађивачких и других секундарних делатности мале привреде (сектор малих и средњих предузећа), као и делатности из терцијарног сектора – саобраћајно-транспортних, услужних, сервисних, комерцијалних и сл.

6. Урбанистички показатељи:

- Индекс изграђености парцеле износи максимално 1.0;
- Индекс заузетости парцеле износи максимално 50%;
- Процент зелених површина на парцели износи минимално 10%.

7. Грађевинска парцела према намени објеката и начин изградње:
- Површина парцела у целини мале привреде и терцијарних делатности условљена је врстом делатности која се на њима планира, али не може бити мања од 0,25 ha (25 ари), изузев код садржаја пратећих, односно комплементарних делатности, где може бити минимално 0,20 ha (20 ари).
 - Минимална ширина фронта грађевинске парцеле износи 30 m, осим у случају изградње пратећих, односно комплементарних делатности, када је прописана минимална ширина фронта парцеле од 25 m.
 - Напомена: Пратеће – комплементарне делатности су из области трговине, угоститељства, спорта и рекреације, услужних сервиса (станице за снабдевање возила горивом, сервиси, централне гараже и сл.), саобраћајни објекти, површине и терминали, комунални објекти и површине и др.
8. Регулациона и грађевинска линија:
- Растојање грађевинске од регулационе линије износи минимално 5 m.
9. Правила грађења:
- Удаљеност објеката од границе суседне грађевинске парцеле се одређује на минимално 5 m.
 - На једној грађевинској парцели, у зависности од њене величине и намене, може се градити већи број самосталних објеката исте или различите основне намене. У том случају - у зависности од организације садржаја – минимално међусобно растојање објеката на парцели износи $\frac{1}{2}$ висине вишег објекта, али не може бити мање од 4 m.
 - Спратност производних, складишних, сервисних и сл објеката у целини је приземље, с тим да је њихова висина условљена технолошким захтевима делатности која се у њима обавља. Административно-управни део објекта може имати спратност П+2 (приземље и два спрата).
 - Спратност пословних објеката – у склопу комплекса/парцеле, или као појединачних у целини-условљена је на максимално П+2 (приземље и два спрата).
 - Изградња подземних етажа код објеката у оквиру ове целине се не планира.
 - У начелу, кота приземља објеката се у односу на терен поставља на минимално 0.20 m, а највише 1,20 m, изузев у случајевима када технолошки услови садржаја захтевају друхачије постављање ове коте.
 - Парцеле у овој целини, без обзира на намену, могу се ограђивати транспарентном или зиданом оградом висине до 2,2 m. Сви елементи ограде и капија, портирнице и други објекти у функцији контроле приступа комплексу морају бити постављени унутар граница сопствене парцеле.
 - На истој грађевинској парцели могу се градити и помоћни објекти, односно објекти који су у функцији главног објекта, а граде се на истој парцели на којој је саграђен главни објекат.
 - Минимална ширина приступа у парцелу у овој целини је:
 - за производне, складишне, сервисне садржаје (са приступом за теретни саобраћај) – 3,50 m за једносмерни, односно 7,0 m за двосмерни приступ;
 - за пословне и друге дозвољене намене који немају посебне услове у погледу приступа тешких транспортних возила – 3,50 m за једносмерни, односно 5,50 m за двосмерни приступ.
 - За паркирање се обезбеђује 1 паркинг место на 50 m² корисног пословног/административног простора у комплексу, односно 1 паркинг место на 8 запослених.

10. Прикључење на комуналну и другу инфраструктурну мрежу:
 - Прикључење на мрежу комуналне инфраструктуре врши се према постојећим, односно планираним техничким могућностима мреже, а на основу услова надлежних предузећа.
11. Посебна правила за изградњу објеката:
 - На појединачним парцелама у овој целини, у складу са карактером делатности, обавезна је изградња спољашње и унутрашње хидрантске мреже која се напаја водом са јавне водоводне мреже.
 - Положај објеката у комплексу мора да омогући несметан приступ противпожарних возила и противпожарну заштиту објеката са свих страна.
12. Обавеза израде урбанистичког пројекта:
 - Изградња садржаја на комплексима површине 0,5 ha и више реализује се на основу претходно урађеног урбанистичког пројекта.
13. Напомена:
 - Катастарска парцела број 559/24 КО Смедерево као самостална не испуњава услове за грађевинску парцелу у погледу минимално прописане површине и ширине парцеле.

Посебне напомене:

На основу услова прописаних планским документом за формирање грађевинских парцела у зони, предметна катастарска парцела (самостално) не испуњава услове за грађевинску парцелу, у погледу минимално прописане површине и ширине парцеле, што је утврђено тачком 13. Програма отуђења грађевинског земљишта у јавној својини Града Смедерева, број 350-41/2025-09 од 4.3.2025. године. Одељење за имовинско правне и комуналне послове, поднело је Захтев, број 416-60/2025-11 од 19.3.2025. године, којим је затражило да се Одељење за урбанизам, грађевинарство и инвестиције јасно и прецизно изјасни да ли је за катастарску парцелу број 559/24 донет плански документ на основу кога се издају локацијски услови, односно грађевинска дозвола и који, с обзиром да је Програмом за отуђење у тачки II, подтачки 7. јасно и недвосмислено наведено да површина парцела у целини мале привреде и терцијарних делатности, која се на њима планира, не може бити мања од 25 ари, а такође да се изјасни да ли катастарска парцела број 559/24 не представља површину јавне намене, с обзиром на то да је иста део пута.

Одељење за урбанизам, грађевинарство и инвестиције се у одговору на наведени Захтев број 350-41/2025-06 од 21.3.2025. године изјаснило да катастарска парцела број 559/24 није одређена као површина јавне намене и није део пута, већ се налази у зони рада (целина мале привреде и терцијарних делатности) те минимална површина грађевинске парцеле у овој целини износи 25 ари. Такође, Одељење се изјаснило да предметна парцела, као самостална, не испуњава услов за грађевинску, те у поступку отуђења мора да постоји услов да се ова парцела припоји некој од суседних и тако формира грађевинска парцела, у складу са условима из планског документа.

Купац се обавезује да у року од 1 (једне) године од дана потписивања Уговора формира грађевинску парцелу од најмање 25 ари, а све у складу са прописаним правилима.

Уколико у року од 1 (једне) године од дана потписивања Уговора купац не формира грађевинску парцелу од најмање 25 ари, Уговор постаје ништав, а парцела се враћа у јавну својину града Смедерева.

3. Предметно земљиште се отуђује (продаје), ради изградње у складу са планским документом. Грађевинско земљиште се продаје као: неизграђено грађевинско земљиште, локација је инфраструктурно опремљена (вода, струја, гас), а није опремљена канализацијом и атмосферском канализацијом

Купац преузима земљиште у виђеном стању, без обавезе продавца да изведе било какве радове на уређењу земљишта, као и без обавезе продавца да изврши рашчишћавање и насипање терена.

Купац се обавезује да о свом трошку:

- приведе намени земљиште на основу грађевинске дозволе,
- одржава земљиште до његовог привођења намени ради спречавања ширења корова и очувања заштите животне средине,
- изгради прикључке на комуналну инфраструктуру у складу са прописима и у складу са актима управљача инфраструктуре, уз регулисање обавеза и плаћања трошкова, такси и накнада у складу са актима управљача.

4. Предметно земљиште се продаје прикупљањем писаних понуда Јавним огласом. Поступак отварања прикупљених понуда спроводи Комисија коју је формирао градоначелник Града Смедерева Решењем број 02-162/2022-09 од 3. августа 2022. године.

5. Почетна цена за отуђење грађевинског земљишта катастарске парцеле број 559/24 површине 1а 63м² (163м²), уписане у лист непокретности број 14569 К.О.Смедерево, износи за целу парцелу: 407.914,02 динара.

Понуђачи су дужни да уплате гарантни износ (депозит) у висини 81.583,00 динара (20% од почетне цене земљишта), на рачун града Смедерева "Депозити" број 840-1089804-04 са позивом на број 97 33 841141, сврха уплате "депозит за јавни оглас за кат. парцелу бр. 559/24 К.О. Смедерево".

Понуђачу који не оствари право на куповину земљишта, плаћени депозит ће се вратити у року од пет радних дана од дана спроведеног поступка (висина износа који се враћа једнака је динарском износу уплаћеном на име депозита).

Уколико лице којем се грађевинско земљиште отуђује не приступи закључењу уговора из става 9. ове тачке или одустане од понуде губи право на повраћај уплаћеног депозита.

Понуђена цена грађевинског земљишта мора да буде у динарском износу који је исти или већи од почетног износа утврђеног Одлуком о расписивању Јавног огласа за прикупљање понуда ради отуђења грађевинског земљишта, катастарске парцеле број 559/24 К.О. Смедерево (почетни износ: 407.914,02 динара).

Грађевинско земљиште се отуђује лицу које понуди највећу цену за то земљиште изражену у динарском износу, а која се накнадно не може умањивати.

Понуђач чија се понуда прихвати (купац), дужан је да исплати утврђену (понуђену) цену грађевинског земљишта у року од 15 дана од дана закључења Уговора о отуђењу грађевинског земљишта.

Понуђачу чија се понуда прихвати, уплаћени депозит изражен у динарима урачунаће се у купопродајну цену и износ у висини депозита ће се одузети од понуђене цене.

Уговор о отуђењу грађевинског земљишта са Градом закључује лице које прибавља грађевинско земљиште у својину, у року од 30 дана од дана доношења Одлуке о отуђењу грађевинског земљишта, све према Одлуци о отуђењу и давању у закуп грађевинског земљишта. Уговор у име Града закључује градоначелник града Смедерева. Продавац ће купца увести у посед у року од 5 дана од дана исплате купопродајне цене. Такође, купац стиче право да се као власник упише на купљеној парцели након исплате купопродајне цене, а на основу потврде коју ће му издати одељење Градске управе Смедерево надлежно за послове финансија.

6. Право подношења понуде имају сва правна лица, предузетници и физичка лица која благовремено поднесу уредну писану понуду. Понуђач може поднети само једну понуду (при чему се сматра да је исти понуђач и понуђач који има већинско власништво у другом правном лицу).

- Понуда се доставља Комисији у затвореној коверти, са видљивом назнаком на коју катастарску парцелу се односи.

- Понуде се достављају Комисији за отуђење и давање у закуп грађевинског земљишта у јавној својини града Смедерева ради изградње, поштом или непосредно преко писарнице Градске управе града Смедерева, Омладинска број 1, 11300 Смедерево.

- Благовременим понудама ће се сматрати понуде које буду примљене - заведене на писарници Градске управе Смедерево, до 17.4.2025. године до 15⁰⁰ часова.

- Уз понуду се подноси копија исправе о уплати депозита у износу од 81.583,00 динара.

- Учесник у поступку прикупљања понуде даје изјаву:

а. да прихвата услове из огласа,

б. да је упознат са:

- фактичким стањем катастарске парцеле број 559/24 К.О. Смедерево,

- Изводом из листа непокретности број 14569 К.О. Смедерево у делу који се односи на наведену катастарску парцелу,

- Планом генералне регулације за подручје Индустијске зоне Смедерева („Службени лист града Смедерева“, број 3/2013 и 5/2015),

- Одлуком о отуђењу и давању у закуп грађевинског земљишта („Службени лист града Смедерева“, број 5/2015-пречишћен текст и 6/2017-књига 4).

- Понуда правног лица односно предузетника (поред навођења броја катастарске парцеле за коју се доставља понуда, копије исправе о уплати депозита, уредног овлашћења за заступање и изјаве из претходног става) садржи: назив, односно пословно име и седиште учесника, податке о упису у регистар АПР-а са приложеним изводом из регистра привредних субјеката или други одговарајући регистар, порески идентификациони број, потпис овлашћеног лица и печат.

- Понуда физичког лица (поред навођења броја катастарске парцеле за коју се надмеће, копије исправе о уплати депозита, фотокопија личне карте и изјаве из претходног става) садржи: име и презиме, адресу становања и ЈМБГ, а ако је то лице приватни предузетник и податке о упису у регистар АПР-а са приложеним изводом из регистра и порески идентификациони број.

7. Неблаговремена и неуредна понуда се одбацује.

Неблаговремена понуда је понуда која је поднета по истеку рока за подношење понуда означеног у тачки 6. овог Јавног огласа.

Неуредна понуда је:

1. понуда поднета у отвореној коверти или без видљиве ознаке на коју појединачну катастарску парцелу се односи;

2. поднета понуда која не садржи податке и уредна документа из тачке 6. овог Јавног огласа, и

3. поднета понуда у којој понуђена цена грађевинског земљишта није у складу са ставом 5. тачке 5.

8. Обавештавају се понуђачи да немају обавезу плаћања накнаде за извршену промену намене уз пољопривредног земљишта у грађевинско земљиште.

9. Јавно отварање понуда спровешће Комисија за отуђење и давање у закуп грађевинског земљишта у јавној својини града Смедерева ради изградње из тачке 4. овог Јавног огласа.

- јавно отварање понуда ће се спровести дана 23.4.2025. године, са почетком у 12⁰⁰ часова, у згради Градске управе града Смедерева, Омладинска број 1, скупштинска сала.

10. Поступак прикупљања понуда Јавним огласом сматра се успешним ако је приспела најмање једна благовремена и уредна понуда.

Поступак отварања понуда је јаван и могу да присуствују сва заинтересована лица.

11. Поступак прикупљања понуда и поступак закључења уговора о отуђењу грађевинског земљишта спровешће се у складу са Одлуком о отуђењу и давању у закуп грађевинског земљишта („Службени лист града Смедерева“, број 5/2015-пречишћен текст и 6/2017-књига 4).

12. Град Смедерево задржава право да у сваком тренутку до момента потписивања уговора може да одустане од отуђења непокретности из јавне својине Града.

Уколико се до дана потписивања - солемнизације уговора о отуђењу грађевинског земљишта катастарске парцеле број 559/24, површине 1а 63м² (163м²), уписане у лист непокретности број 14569 К.О. Смедерево, на основу процене Министарства финансија, Пореске управе, Сектора за издвојене активности, Групе за контролу малих локација Смедерево, повећа процењена тржишна вредност ове катастарске парцеле, Градско веће града Смедерева има право поништити овај Јавни оглас и Одлуку о расписивању Јавног огласа, уколико је нова процењена тржишна вредност ове катастарске парцеле виша од највеће понуђене цене.

ГРАДСКО ВЕЋЕ ГРАДА СМЕДЕРЕВА

Број 416-60/2025-09

У Смедереву, 31. марта 2025. године



ПРЕДСЕДНИЦА
ГРАДСКОГ ВЕЋА

Јасмина Војиновић

Војиновић