

На основу члана 27 став 10. Закона о јавној својини ("Службени гласник РС", бр. 72/2011, 88/2013, 105/2014, 104/2016-др Закон, 108/2016, 113/2017, 95/2018, 153/2020 и 94/2024), члана 99 Закона о планирању и изградњи („Службени гласник Републике Србије“, број: 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010—одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013, 98/2013-одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019-други закон, 9/2020, 52/2021, 62/2023 и 91/2025), Програма отуђења и давања у закуп на одређено време грађевинског земљишта у јавној својини у општини Србобран ("Службени лист општине Србобран", број 3/2026), члана 19, 20 и 21 Одлуке о грађевинском земљишту општине Србобран („Сл.лист општине Србобран“ број 19/2023 и 6/2024), Одлуке о покретању поступка за отуђење грађевинског земљишта у Надаљу, катастарских парцела у викенд зони К.О. Надаљ I број 004341811 2025 08910 003 000 060 107 04 009 од 30.10.2025. године расписује се:

**ЈАВНИ ОГЛАС
ЗА ПРИКУПЉАЊЕ ПОНУДА РАДИ ОТУЂЕЊА ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА У ВИКЕНД
ЗОНИ У НАДАЉУ, К.О. НАДАЉ I**

I ПРЕДМЕТ ОТУЂЕЊА

Општина Србобран отуђује грађевинско земљиште ван граница гзз К.О. Надаљ I, из јавне својине по тржишним условима у поступку прикупљања понуда и то катастарске парцеле број:

1. катастарска парцела број 1587/38 површине 872м², грађевинско земљиште ван граница гзз, њива 2. класе, у Надаљу, у потесу Шалај
ПОЧЕТНА ЦЕНА – 13.690,40 ЕВРА
ДЕПОЗИТ ЗА УПЛАТУ – 6.845,20 ЕВРА уплата у динарима по средњем курсу НБС на дан уплате.

2. катастарска парцела број 1587/39 површине 875м², грађевинско земљиште ван граница гзз, њива 2. класе, у Надаљу, у потесу Шалај,
ПОЧЕТНА ЦЕНА – 13.737,50 ЕВРА
ДЕПОЗИТ ЗА УПЛАТУ – 6.868,75 ЕВРА уплата у динарима по средњем курсу НБС на дан уплате.

3. катастарска парцела број 1587/40 површине 878м², грађевинско земљиште ван граница гзз, њива 2. класе, у Надаљу, у потесу Шалај,
ПОЧЕТНА ЦЕНА – 13.784,60 ЕВРА
ДЕПОЗИТ ЗА УПЛАТУ- 6892,30 ЕВРА уплата у динарима по средњем курсу НБС на дан уплате.

4. катастарска парцела број 1587/41 површине 880м², грађевинско земљиште ван граница гзз, њива 2. класе, у Надаљу, у потесу Шалај,
ПОЧЕТНА ЦЕНА – 13.816,00 ЕВРА
ДЕПОЗИТ ЗА УПЛАТУ- 6.908,00 ЕВРА уплата у динарима по средњем курсу НБС на дан уплате.

5. катастарска парцела број 1587/42 површине 884м², грађевинско земљиште ван граница гзз, њива 2. класе, у Надаљу, у потесу Шалај
ПОЧЕТНА ЦЕНА – 13.878,80 ЕВРА
ДЕПОЗИТ ЗА УПЛАТУ – 6.939,40 ЕВРА уплата у динарима по средњем курсу НБС на дан уплате.

6. катастарска парцела број 1587/43 површине 886м², грађевинско земљиште ван граница гзз, њива 2. класе, у Надаљу, у потесу Шалај
ПОЧЕТНА ЦЕНА – 13.910,20 ЕВРА
ДЕПОЗИТ ЗА УПЛАТУ – 6.955,10 ЕВРА уплата у динарима по средњем курсу НБС на дан уплате.

7. катастарска парцела број 1587/44 површине 889м², грађевинско земљиште ван граница гзз, њива 2. класе, у Надаљу, у потесу Шалај
ПОЧЕТНА ЦЕНА – 13.957,30 ЕВРА
ДЕПОЗИТ ЗА УПЛАТУ – 6978,65 ЕВРА уплата у динарима по средњем курсу НБС на дан уплате.

8. катастарска парцела број 1587/45 површине 892м², грађевинско земљиште ван граница гз, њива 2. класе, у Надаљу, у потесу Шалај,
ПОЧЕТНА ЦЕНА –14.004,40 ЕВРА
ДЕПОЗИТ ЗА УПЛАТУ – 7.002,20 ЕВРА уплата у динарима по средњем курсу НБС на дан уплате.

9. катастарска парцела број 1587/46 површине 895м², грађевинско земљиште ван граница гз, њива 2. класе, у Надаљу, у потесу Шалај
ПОЧЕТНА ЦЕНА –14.051,50 ЕВРА
ДЕПОЗИТ ЗА УПЛАТУ – 7.025,75 ЕВРА уплата у динарима по средњем курсу НБС на дан уплате.

10. катастарска парцела број 1587/47 површине 926м², грађевинско земљиште ван граница гз, њива 2. класе, у Надаљу, у потесу Шалај
ПОЧЕТНА ЦЕНА –14.538,20 ЕВРА
ДЕПОЗИТ ЗА УПЛАТУ –7.269,10 ЕВРА уплата у динарима по средњем курсу НБС на дан уплате.

11. катастарска парцела број 1587/48 површине 986м², грађевинско земљиште ван граница гз, њива 2. класе, у Надаљу, у потесу Шалај
ПОЧЕТНА ЦЕНА – 15.480,20 ЕВРА
ДЕПОЗИТ ЗА УПЛАТУ – 7.740,10 ЕВРА уплата у динарима по средњем курсу НБС на дан уплате.

12. катастарска парцела број 1587/49 површине 801 м², грађевинско земљиште ван граница гз, њива 2. класе, у Надаљу, у потесу Шалај,
ПОЧЕТНА ЦЕНА –12.575,70 ЕВРА
ДЕПОЗИТ ЗА УПЛАТУ –6.287,85 ЕВРА уплата у динарима по средњем курсу НБС на дан уплате.

13. катастарска парцела број 1587/50 површине 894 м², г2. грађевинско земљиште ван граница гз, њива 2. класе, у Надаљу, у потесу Шалај,
ПОЧЕТНА ЦЕНА –14.035,80 ЕВРА
ДЕПОЗИТ ЗА УПЛАТУ –7.017,90 ЕВРА уплата у динарима по средњем курсу НБС на дан уплате.

14. катастарска парцела број 1587/51 површине 1207 м², грађевинско земљиште ван граница гз, њива 2. класе, у Надаљу, у потесу Шалај,
ПОЧЕТНА ЦЕНА –18.949,90 ЕВРА
ДЕПОЗИТ ЗА УПЛАТУ – 9.474,95 ЕВРА уплата у динарима по средњем курсу НБС на дан уплате.

15. катастарска парцела број 1587/52 површине 1196 м², грађевинско земљиште ван граница гз, њива 2. класе, у Надаљу, у потесу Шалај,
ПОЧЕТНА ЦЕНА –18.777,20 ЕВРА
ДЕПОЗИТ ЗА УПЛАТУ –9.388,60 ЕВРА уплата у динарима по средњем курсу НБС на дан уплате.

16. катастарска парцела број 1587/53 површине 1085 м², грађевинско земљиште ван граница гз, њива 2. класе, у Надаљу, у потесу Шалај,
ПОЧЕТНА ЦЕНА –17.034,50 ЕВРА
ДЕПОЗИТ ЗА УПЛАТУ –8.517,25 ЕВРА уплата у динарима по средњем курсу НБС на дан уплате.

II ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА У ВИКЕНД ЗОНИ

Непосредан утицај на изградњу објеката и инфраструктуре овог простора има регионални еколошки коридор канал „Дунав-Тиса-Дунав“, као и археолошки локалитети који су регистровани у обухвату Плана, па је неопходно испоштовати њихове мере заштите.

Врста и намена објеката који се могу градити

1. Главни објекат:

Намена: стамбени објекат (кућа за одмор) и објекти у функцији уређења плаже (мањи угоститељски и спортско-рекреативни објекти)

Врста: главни објекат може да се гради као слободностојећи.

У оквиру сваке грађевинске парцеле, а у оквиру дозвољеног процента изграђености парцеле дозвољена је изградња и помоћних објеката, односно објеката који су у функцији коришћења главног објекта, а чија намена не угрожава главни објекат и суседне парцеле.

2. Помоћни објекат:

Намена: гараже, оставе, бунар, ограда, цистерна за воду, трафо станица и сл.

Врста: објекат се гради као слободностојећи или као објекат у прекинутом низу.

У овој зони не дозвољава се могућност држања домаћих животиња, изузев кућних љубимаца.

Услови за формирање грађевинске парцеле:

Услови за образовање грађевинске парцеле у викенд зони су следећи:

- за слободностојећи објекат минимална ширина парцеле је 12,0 m, а минимална површина парцеле је 500,0 m².

Положај објеката у односу на регулацију и у односу на границе грађевинске парцеле, највећи дозвољени индекс заузетости и највећа дозвољена висина или спратност објеката

Главни објекат се предњом фасадом поставља на грађевинску линију која је удаљена 10 m од регулационе линије канала и 5 m од регулационе линије приступне саобраћајнице.

Удаљеност слободностојећих објеката од границе парцеле претежно северозападне /западне/ југозападне оријентације је минимум 1,0 m.

Удаљеност слободностојећих објеката од границе парцеле претежно североисточне /источне/југоисточне оријентације је минимум 3,0 m.

Максималан дозвољен индекс заузетости у овој зони је 30% (отворени спортски терени и игралишта се не рачунају у индекс заузетости), односно за парцеле веће од 1700 m² површина под објектом је максимално 500 m². Зелене површине треба да заузимају најмање 50% парцеле. Дозвољена спратност главног објекта је макс. П+Пк, а укупна висина објекта не може прећи 12,0 m.

Дозвољена спратност помоћног објекта је макс. П, а максимална укупна висина објекта не може прећи 6,0 m.

За све врсте објеката дозвољена је изградња подрумске или сутеренске етажне, ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе.

Тржишна вредност катастарских парцела у К.О.Надаљ I, грађевинског земљишта ван граница гз, њива 2. класе, у Надаљу, у потесу Шалај, достављена од стране Трифуновић Сенише ПР, Olimp Capital Novi Sad, Старине Новака 15 од 26.08.2025. године износи 15,00 евра/м² (у динарској противвредности на дан уплате по средњем курсу Народне банке Србије). Наведена тржишна вредност је почетна вредност код поступка отуђења.

Министарство финансија, Пореска управа, Одсек за контролу издвојених активности малих локација Врбас извршила је процену тржишне вредности катастарских парцела у К.О. Надаљ I, градског грађевинског земљишта ван граница гз, њива 2. класе, у Надаљу, у потесу Шалај, процена број: 240-464-08-00033/2026-0000 од 04.06.2026. године, у износу од 1.842,82 динара по м², што по средњем курсу динара НБС на дан процене износи **15,70** евра.

Наведена тржишна вредност је почетна вредност код поступка отуђења.

Пронађена геолошка и палеонтолошка документа (фосили, минерали, кристали и др.) која би могла представљати заштићену природну вредност, налазач је дужан да пријави надлежном Министарству у року од осам дана од дана проналаска и предузме мере заштите од уништења, оштећивања или крађе.

III УРЕЂЕНОСТ:

Грађевинске парцеле се налазе у блоку које нису комплетно комунално опремљене. Недостајећи објекти инфраструктуре биће изграђени у складу са Програмом уређивања грађевинског земљишта или уговором о заједничком опремању грађевинског земљишта.

Катастарске парцеле се отуђују у виђеном стању без права купца на накнадне рекламације и лице коме се земљиште отуђује сноси евентуалне трошкове на обезбеђењу и заштити инсталација и извршиће припремање парцела која се отуђују (уклањање дрвећа и другог растиња, смећа и шута, насипање и равнање терена...)

Прикључење на комуналну инфраструктуру ће се извршити према условима и мерилима надлежних јавних предузећа.

Допринос за уређивање грађевинског земљишта се обрачунава за нето корисну површину објекта. Обрачун доприноса за уређивање грађевинског земљишта извршиће се на основу пројекта за грађевинску дозволу.

III ОПШТЕ ОДРЕДБЕ

1. Наведени износ минималне цене је почетни за давање понуда.

2. Обавезује се лице коме се земљиште отуђује да изгради објекат, односно приведе земљиште намени у складу са важећом планском документацијом, у року од три године од закључења уговора о отуђењу грађевинског земљишта.

3. Последице евентуалног неизвршавања обавезе наведене у тачки 2. дела III Огласа ће бити утврђене уговором.

4. Понуда за учешће на Огласу подноси се у писменој форми, у затвореној коверти на којој је видљиво назначено на предњој страни: ПОНУДА ЗА ЈАВНИ ОГЛАС-НЕ ОТВАРАТИ, број катастарске парцеле на коју се односи, препоручено или непосредно на адресу: Општина Србобран, Трг слободе број 2, 21480 Србобран са јасном назнаком „За Комисију за спровођење поступка отуђења, односно давања у закуп непокретности у власништву општине Србобран.“

На полеђини коверте назначити име и презиме односно назив понуђача, адресу и контакт телефон.

Понуђени износ у поднетој понуди мора бити изражен у еврима који може бити исти или већи од почетног износа за отуђење грађевинског земљишта наведеног у делу“ I Предмет отуђења“ овог огласа.

Понуда у којој цена није изражена у еврима или је дата описно, неће се разматрати.

5. Отварање понуда и израда предлога за избор најповољнијег понуђача обавиће „Комисија за спровођење поступка отуђења, односно давања у закуп непокретности у власништву општине Србобран“ (у даљем тексту: Комисија) у просторијама зграде општине Србобран, Трг слободе број 4, соба број 1, Општинске управе Србобран Одељења за урбанизам, стамбено-комуналне послове и заштиту животне средине:

- дана **05 .08.2026.** године у **11.00** часова за све наведене катастарске парцеле,

а подносиоци понуда су обавезни да присуствују отварању понуда.

Одлуку о избору најповољнијег понуђача доноси Скупштина општине Србобран на предлог Комисије.

1. Лице коме се земљиште отуђује је дужно да исплати утврђену цену грађевинског земљишта у року осам дана од дана достављања Одлуке о отуђењу грађевинског земљишта, а најкасније на дана солемнизације Уговора о отуђењу.

2. Трошкове потврде уговора код јавног бележника, порез на пренос апсолутних права по основу отуђења и друге евентуалне трошкове који могу произаћи из реализације овог правног посла сноси лице коме се земљиште отуђује као и трошкове уписа права у јавним књигама за евиденцију непокретности и правима на њима.

3. Основни критеријум за избор најповољнијег понуђача је висина понуђене купопродајне цене за предметну парцелу уз прихватање осталих услова који су утврђени огласом.

4. Сви трошкови везани за изградњу подземних и осталих инсталација и опремање земљишта унутар парцела које се отуђују обавеза су лица коме се земљиште отуђује (инвеститора) и падају на његов терет.

5. **Гарантни износ (депозит) за учешће на огласу износи 50% од почетног износа минималне цене утврђене у делу II овог огласа, односно 7,85 евра по м² површине конкретне парцеле за коју се даје понуда, а уплаћује се у динарској противвредности на дан уплате по средњем курсу НБС.** Гарантни износ се уплаћује на депозитни рачун општине Србобран број **840-1038804-35, модел 97, позив на број 89-23308909, шифра плаћања 290** (електронско плаћање) или **190** (готовинско плаћање). Уплаћени гарантни износ биће враћен учесницима који не успеју на огласу у року од осам дана од дана одржане седнице Комисије о избору најповољнијег понуђача, а најповољнијем понуђачу ће бити урачунат као део понуђене цене. Најповољнији понуђач губи право на повраћај гарантног износа у случају одустајања од своје понуде и у случају да у року од 30 дана од дана доношења Одлуке о отуђењу грађевинског земљишта не закључи уговор са председником општине или лицем које он овласти.

6. Рок за подношење понуда је 30 дана од дана објављивања Јавног огласа у средствима информисања, дневном листу „Дневник“, на огласној табли Општине Србобран и на интернет страници Општине Србобран и то почев од 29.06.2026. године закључно са 30. 07.2026. године до 14.00 часова.

7. Право учешћа на Јавном огласу имају физичка лица-држављани републике Србије, правна лица и предузетници који су регистровани на територији Републике Србије.

Понуда мора да садржи :

1. **За физичка лица** : име и презиме, адресу пребивалишта, јединствени матични број грађана, број личне карте, контакт телефон, копију личне карте (или прочитана лична карта) и потпис физичког лица.
2. **За предузетнике** : име и презиме, адреса пребивалишта, јединствени матични број грађана, копија личне карте или прочитана лична карта, контакт телефон, пословно име, седиште, матични број, порески идентификациони број, оригинални извод из регистра привредних субјеката или потврда да је предузетник уписан у одговарајући регистар-не старије од 30 дана, потпис овлашћеног лица,
3. **За правна лица:** пословно име, седиште, матични број, порески идентификациони број, име лица овлашћеног за заступање, контакт телефон, потпис овлашћеног лица и извод из регистра код Агенције за привредне регистре не старији од 30 дана.

Поред наведеног Понуда мора да садржи и :

- Износ понуђене цене исти или већи од почетног износа отуђења земљишта
- Доказ о уплаћеном гарантном износу (депозит)
- Специјална и оверена пуномоћ код јавног бележника (у случају да подносиоца понуде заступа пуномоћник)
- Фотокопија или прочитана лична карта за физичка лица
- Оригинал извода из АПР-а или одговарајућег регистра не старији од 30 дана од дана објављивања огласа и потврда о пореском идентификационом броју (правна лица и предузетници)
- Изјаву о прихватању свих услова из огласа
- Број текућег рачуна за враћање депозита
- Име и презиме лица овлашћеног за заступање (директор), са овереним картоном депонованих потписа

Подносиоци који доставе неблаговремене и непотпуне пријаве неће моћи да учествују у поступку ,односно неблаговремене и непотпуне понуде ће бити одбачене.

Уколико се на Јавни оглас пријави само један учесник, грађевинско земљиште у јавној својини се може отуђити под условом да је учесник понудио најмање почетни износ цене за отуђење грађевинског земљишта и прихватио све друге услове из огласа.

Један понуђач може да поднесе једну или више понуда,с тим да за сваку катастарску парцелу подноси појединачну пријаву.

Уколико један понуђач буде најповољнији на више од једне катастарске парцеле,обавеза изградње објеката односно привођења намени отуђених катастарских парцела биће утврђена на свакој појединачној катастарској парцели.

У случају да се у поступку отварања понуда утврди да две или више понуда садрже исте понуђене износе, понуђачи ће усмено бити позвани да у даљем року од пет дана од дана отварања понуда, понуде нови-већи износ.

Отварање новоприспелих понуда одржаће се у року од три дана од истека рока из претходног става, о чему ће писмено бити обавештени понуђачи који достављају нове понуде.Поступак се понавља све док један од понуђача не понуди највећи износ.

Непосредни увид катастарских парцела које су предмет отуђења од стране заинтересованих лица може се извршити у периоду од 30.06.2026.године закључно са 30.07.2026. и заказује се на број телефона 021/6230-020 локал 151 или 064/889-4457.

Микро и макро локација катастарских парцела које су предмет отуђења могу да се погледају на линку <https://www.srbobran.rs/euprava/sluzbeni-list/2026sl/2505-2026-sl03..>

У Србобрану 29.06.2026. године

Општинска управа Србобран
Одељење за урбанизам,стамбено-комуналне
послове и заштиту животне средине