

На основу члана 99. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС" бр.72/2009, 81/2009-испр., 64/2010-одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013-одлука УС, 50/2013-одлука УС, 98/2013-одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019, 9/2020 52/2021 и 62/2023), члана 16.став 1. Одлуке о грађевинском земљишту ("Службени лист општине Параћин" бр. 19/2017, 4/2018 и 8/2023), Одлуке Скупштине општине Параћин бр. бр. 03333923 2025 06446 002 000 416 191 од 30.07.2025.године ("Службени лист општине Параћин" бр.11/2025)

Комисија за спровођење поступка отуђења и давања у закуп грађевинског земљишта Скупштине општине Параћин, дана 08.08.2025. године утврђује и расписује

ЈАВНИ ОГЛАС

о отуђењу земљишта ради изградње путем прикупљања писаних понуда у Индустријској зони Змич у Параћину

ПРЕДМЕТ ЈАВНОГ ОГЛАСА

Предмет јавног огласа је отуђење катастарске парцеле путем прикупљања понуда, ради изградње објеката у оквиру Индустријске зоне "Змич" у Параћину и то:

- кат.парц.бр. 2131/13 КО Параћин, површине 35217м², потес "Змич" земљиште у грађевинском подручју уписана у ЛН 1297 КО Параћин као јавна својина Општине Параћин.

Катастарска парцела кп.бр. 2131/13 КО Параћин отуђује се у "виђеном стању" без права купца на накнадне рекламације, по купопродајној цени утврђеној у висини најповољније понуде постигнуте у поступку прикупљања писмених понуда.

ОПШТИ УСЛОВИ ЛОКАЦИЈЕ

Парцела која је предмет овог огласа се отуђује ради изградње објеката у складу са Планом детаљне регулације Индустријске зоне "Змич" у Параћину ("Службени лист општине Параћин" бр. 1/05 и 6/2007) и Планом генералне регулације насељеног места Параћин ("Службени лист општине Параћин" бр. 10/2011, 7/2018 и 10/2023).

У случају да прибавилац земљишта жели да гради објекте који по било ком урбанистичком параметру не задовољавају критеријуме из важећег урбанистичког плана, могуће је приступити изradi измена и допуна постојећег урбанистичког плана о његовом трошку.

ТЕХНИЧКИ УСЛОВИ ЛОКАЦИЈЕ

Карактер будућих објеката је трајни.

Намена, спратност, као и остали урбанистички параметри будућих објеката дефинисани су Планом детаљне регулације Индустријске зоне "Змич" у Параћину ("Службени лист општине Параћин" бр. 1/05 и 6/2007), Планом генералне регулације насељеног места Параћин ("Службени лист општине Параћин" бр. 10/2011, 7/2018 и 10/2023) и садржани у Информацији о локацији Одељења за урбанизам и имовинско правне послове Општинске управе општине Параћин бр. Службено од 17.06.2025.године.

Према правилима уређења катастарска парцела кп бр.2131/13 КО Параћин, налази се у просторној Целини 5.0, урбанистички блок 5.3 (према ПГР-е), односно у просторној целини 4, урбанистички блок 4.Б (према ПДР-е), у грађевинском подручју насељеног места Параћин, изван површина јавне намене.

Врста и намена објеката који се могу градити на предложеној локацији:

- Планирана преовлађујућа намена на предложеној локацији: производња са пословањем, индустријска производња, изградња пословно - административних објеката са могућношћу изградње великих капацитета који захтевају одговарајућу инфраструктуру и све мере заштите у односу на окружење и животну средину.
- Намене чија је изградња забрањена: Све намене за које се, на основу процене утицаја, установи да угрожавају животну средину и претежну намену.

2. ПРАВИЛА ПАРЦЕЛАЦИЈЕ

Општа правила парцелације су елементи за одређивање величине, облика и површине грађевинске парцеле која се формира.

- Грађевинска парцела је утврђена границама грађевинске парцеле према суседним парцелама и преломним тачкама које су дефинисане аналитичко-геодетским подацима.
- Минимална површина Модула будуће парцеле је $48 \times 48 \text{ м} = 2304 \text{ м}^2 = 23,04 \text{ ара} = 0,23 \text{ ха}$.
- Минимална препоручена димензија грађевинске парцеле је 1Мх2М, али тако да 2М буде на излазном фронту, ка саобраћајници.
- Грађевинска парцела мора имати излаз на јавну саобраћајницу односно трајно обезбеђен приступ на јавну саобраћајницу. Приступ парцели мора бити обезбеђен пролазом минималне ширине 2,5м за путничка и комбинована возила, односно 3,5м за теретна возила (противпожарна уколико не постоји други прилаз парцели).

3. ПРАВИЛА ИЗГРАДЊЕ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА

На основу Плана генералне регулације насељеног места Параћин ("Службени лист општине Параћин" бр. 10/11, 7/18 и 10/23) дефинисана су правила грађења:

- Удаљеност грађевинске од регулационе линије: Положај објекта у односу на регулациону линију је одређен грађевинском линијом која не може бити на мањој удаљености од 13,5м од осовине саобраћајнице, односно улице Браће Милојковића.
 - Комплекс мора бити урађен у складу са функцијом објекта и његовим окружењем.
 - Тип објекта мора бити прилагођен условима локације.
 - Дозвољена спратност: 1/10 је спратности П+2 (у делу анекса), остало је П (производња, хала, магацински простори и сл.).
 - Пратећи објекти: Уколико при изградњи објекта на парцели, парцела није искоришћена до мах степена изграђености, односно заузетости и уколико постоје услови паркирања, може се градити други објекат до искоришћења поменутих степена.
 - Минимални проценат зелене површине на парцели је 20%.
 - Индекс заузетости: 60%.
 - Индекс изграђености: $0,6 \div 0,8$.
 - Паркирање и гаражирање возила: Паркирање обезбедити у оквиру парцеле. Паркинге димензионисати према нормативу за ту врсту објекта.
 - Приликом пројектовања објекта поштовати све прописе и законе везане за заштиту животне средине, заштиту од пожара, санитарну и хигијенску заштиту.
 - Прилаз објекту-колски и пешачки: улице Браће Милојковића
 - Услови за пејзажно уређење комплекса:
- Обавезно је подизање заштитних појасева и зона, према захтевима услова на локацији, од декоративних, брзорастујућих врста.
- Зеленило: Грађевинске парцеле производних и пословних објеката својом површином треба да омогуће несметано одвијање унутрашњег саобраћаја и оставе могућност богатог озелењавања. По ободу парцеле обавезно је успостављање заштитног зеленог појаса минималне ширине 3,0м.

Уколико након спроведеног поступка прикупљања писаних понуда дође до измена важећег урбанистичког плана, урбанистички параметри за изградњу објекта на предметној локацији биће одређени на основу новог, измењеног урбанистичког плана.

ОБАВЕЗЕ ПРИБАВИОЦА

Прибавилац земљишта је у обавези да изради техничку документацију у свему према важећим прописима и да плати допринос за уређивање грађевинског земљишта у складу са важећим Законом о планирању и изградњи и општинском Одлуком о доприносу за уређивање грађевинског земљишта., као и да сопственим средствима изврши опремање земљишта и сва потребна прикључења објекта на инфраструктурне мреже.

Извођење свих неопходних радова и инвеститорских послова до окончања грађења врши прибавилац о свом трошку.

Прибавилац земљишта је и у обавези да сноси трошкове претварања пољопривредног земљишта у грађевинско земљиште на начин прописан Одлуком о грађевинском земљишту.

КОМЕРЦИЈАЛНИ УСЛОВИ ЛОКАЦИЈЕ

Почетна цена отуђења парцеле одређена је одлуком Скупштине на основу процене тржишне вредности непокретности од стране Пореске управе – Групе за контролу издвојених активности малих локација – Параћин према записнику број: 077-464-08-00061/2025-0000 од 17.06.2025.године, у износу од 634,06 евра по ару, односно за парцелу 223.297,00 евра.

Депозит за учешће у поступку је утврђен у висини од 18% од почетне цене земљишта плаћа се у динарској противвредности према средњем курсу НБС на дан уплате и прилаже приликом подношења понуде.

Најповољнијим понуђачем ће се прогласити понуђач који понуди највећу цену за предметно земљиште, а уколико постоје две или више посебних идентичних понуда, комисија ће затражити да у новом року од три дана понуђачи доставе другу понуду о висини цене, која мора бити већа од претходне понуде. Уколико учесници по истеку рока од три дана доставе нову понуду са истоветним износом цена, најповољнијим понуђачем проглашава се онај понуђач чија је нова понуда прва приспела.

Уколико учесник прикупљања понуда који је понудио највиши износ цене одустане пошто је комисија утврдила који понуђач је понудио највиши износ цене, а пре доношења решења о отуђењу грађевинског земљишта, поступак јавног оглашавања се понавља, а учесник губи право на повраћај депозита.

Рок за повраћај депозита учесницима који се не прогласе најповољнијим понуђачима је 8 дана од дана отварања понуда.

Укупан износ купопродајне цене, умањен за износ уплаћеног депозита који се урачунава у цену отуђења, изражава се у еврима и плаћа се у целости у динарској противвредности по средњем курсу Народне банке Србије на дан уплате, у року од 15 дана од дана достављања решења о отуђењу грађевинског земљишта, а најкасније до закључења уговора, а могуће је цену платити на рате, на период најдуже до 10 година у једнаким месечним ратама обрачунатим по средњем курсу Народне банке Србије на дан уплате, усклађеним са индексом потрошачких цена у Републици Србији.

Прибавилац је дужан да у року од 30 дана од дана доношења решења о отуђењу земљишта закључи уговор са надлежним органом Општине Параћин, у супротном, отуђилац стиче право на поништај решења и прибавилац губи право на повраћај депозита.

Прибавилац сноси све трошкове овере уговора и пореза на пренос апсолутних права, као и трошкове проузроковане таксама и накнадама пред надлежним државним органима.

Лице коме се отуђује земљиште у Индустријској зони "Змич" дужно је да прибави грађевинску дозволу и започне изградњу објеката у року од 18 месеци од добијања решења Скупштине општине о отуђењу у површини минимално 15% индекса заузетости у складу са планским документима и да парцелу приведе намени, тј. прибави употребне дозволе у року који је утврђен одредбама Закона о планирању и изградњи.

Уколико прибавилац не прибави грађевинску дозволу и започне изградњу објеката из претходног става у року од 18 месеци од добијања решења надлежног органа и не прибави употребне дозволе у року који је утврђен одредбама Закона о планирању и изградњи, уговор се једнострано раскида и прибавилац губи право на повраћај депозита и уплаћене цене за прибављено земљиште.

ОСТВАРИВАЊЕ ПРАВА ЗА УЧЕСТВОВАЊЕ У ПОСТУПКУ

Уредна и потпуна писана понуда треба да садржи:

1. за физичка лица: катастарски број парцеле из огласа на коју се понуда односи, површину парцеле, висину понуђене цене за парцелу који је исти или већи од почетног износа утврђеног огласом, назнаку да се цена плаћа одједном или у ратама, као и број рата и прихватање обавезе плаћања накнаде за промену намене у грађевинско земљиште име и презиме, матични број, адресу стана и потпис. Уз понуду се прилаже фотокопија личне карте

2. за правна лица и предузетнике:

- назив и седиште, име и презиме лица овлашћеног за заступање, његов потпис и печат;
- катастарски број парцеле из огласа на коју се понуда односи, површину парцеле, висину понуђене цене за парцелу који је исти или већи од почетног износа утврђеног огласом, назнаку да

се цена плаћа одједном или у ратама, као и број рата и прихватање обавезе плаћања накнаде за промену намене у грађевинско земљиште;

Уз понуду се прилаже:

- фотокопија решења о упису правног лица и предузетника у регистар привредних субјеката и потврде о додељеном пореском идентификационом броју - ПИБ и оригинал Извода о регистрацији привредног субјекта код АПР;
 - доказ о уплаћеном депозиту за предметну парцелу, у динарској противвредности према средњем курсу НБС на дан уплате и то на рачун депозита општине Параћин бр. 840-713804-88 позив на број 61-077
 - писану изјаву да су упознати са фактичким стањем парцеле;
 - писану изјаву и да прихватају све услове јавног огласа, предлог уговора, као и одредбе Одлуке о грађевинском земљишту;
 - писану изјаву да прихватају обавезу прибављања грађевинске дозволе и почетка изградње објеката у року од 18 месеци од добијања решења Скупштине општине о отуђењу у површини минимално 15% индекса заузетости у складу са планским документима и обавезу да парцелу приведу намени, тј. прибаве употребну дозволу у року који је утврђен одредбама Закона о планирању и изградњи и
 - писану изјаву о условима за враћање депозита.
- Изјаве се оверавају пред надлежним органом.

СПРОВОЂЕЊЕ ПОСТУПКА

За сам поступак прикупљања понуда јавним огласом као и за околности које нису предвиђене овим јавним позивом примењиваће се одредбе Закона о планирању и изградњи и Одлуке о грађевинском земљишту ("Службени лист општине Параћин" бр. 19/17, 4/18 и 8/2023)

Општина Параћин ће припремити све потребне обрасце и остале графичке и текстуалне прилоге који прате овај јавни оглас, а заинтересовани их могу добити у Општинској управи општине Параћин - Одељењу за урбанизам и имовинско правне послове, у улици Томе Живановића бр. 10, сваког радног дана од 7,30 до 15,30 сати као и све информације у вези са јавним огласом.

Овај оглас се објављује у дневном листу "Политика" дана 09.08. 2025.године.

Заинтересована лица која желе да учествују по овом огласу дужна су да поднесу писану понуду у затвореним ковертама Општинској управи општине Параћин – Одељењу за урбанизам и имовинско правне послове – за Комисију спровођење поступка отуђења и давања у закуп грађевинског земљишта – понуда за земљиште - НЕ ОТВАРАТИ", улица Томе Живановића бр. 10, Параћин.

Понуде се подnose путем поште препоручено или предају непосредно на шалтеру бр.8 писарнице Општинске управе општине Параћин, најкасније – закључно са 10.09.2025. године (радно време шалтера Општинске управе је 7,30 до 15,30 часова), на адресу: Општинска управа општине Параћин – Одељење за урбанизам и имовинско правне послове – за Комисију спровођење поступка отуђења и давања у закуп грађевинског земљишта – понуда за земљиште - НЕ ОТВАРАТИ", улица Томе Живановића бр. 10.

Отварање понуда ће се одржати 15.09.2025. године у 12,00 часова, у Општинској управи општине Параћин - Одељењу за урбанизам и имовинско правне послове.

Отварању понуда присуствују понуђачи лично, законски заступници или њихови пуномоћници.

Неблаговремене понуде (понуде достављене по истеку рока за подношење понуда) и непотпуне понуде које не садрже све тражене податке и документацију из огласа се не разматрају, а депозит се враћа.

Број : 003432436 2025 06446 004 300 364 013 од 08.08.2025. године



ПРЕДСЕДНИК КОМИСИЈЕ

Марко Јеленић