

На основу члана 99. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, бр. 72/2009, 81/2009, 64/2010 - Одлука УС РС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - Одлука УС РС, 50/2013 - Одлука УС РС, 98/2013 - Одлука УС РС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019-др.закон, 9/2020, 52/2021 и 62/2023) и члана 18. Одлуке о грађевинском земљишту („Службени лист општине Бачка Топола“, број 38.2/2023) на предлог Комисије за грађевинско земљиште, образложење решењем Председника општине бр. 02-5/2024-V од дана 29.01.2024. год. и 14.10.2024. год., бр. 002761409 2025 08332 004 008 000 001 од дана 10.09.2025. год., Општинско веће општине Бачка Топола је дана 22. септембра 2025. године донело:

**ОДЛУКУ
О РАСПИСИВАЊУ ЈАВНОГ ОГЛАСА
ПУТЕМ ПРИКУПЉАЊА ПОНУДА
ЗА ОТУЂЕЊЕ (ПРОДАЈУ) ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА
У ЈАВНОЈ СВОЈИНИ ОПШТИНЕ БАЧКА ТОПОЛА
РАДИ ИЗГРАДЊЕ**

- 1. Предмет отуђења (продаје)** је грађевинско земљиште у јавној својини Општине Бачка Топола ул.Маршала Тита бр.30, уписано код Републичког геодетског завода Службе за катастар непокретности Бачка Топола у лист непокретности број 6569 к.о. Бачка Топола-град, кат.парцеле бр. 2036/4, Стевана Сремца, њива 1.класе, градско грађевинско земљиште, укупне површине од 545 m².

Услови и правила грађења за предметну парцелу дефинисани су **Планом генералне регулације насеља Бачка Топола** („Службени лист општине Бачка Топола“, број 1.1/2024). Парцела бр. 2036/4 к.о. Бачка Топола-град је оивичена са северне стране кат.парцелом бр. 2036/5 к.о. Бачка Топола-град, са источне стране кат.парцелом бр. 2036/1 к.о.Бачка Топола-град, са јужне стране кат.парцелом бр. 2036/3 к.о. Бачка Топола-град, а са западне стране кат.парцелом бр. 2040 и 2042 све у к.о. Бачка Топола-град.

Према постојећем стању предметна парцела је земљиште у грађевинском подручју, без изграђеног објекта.

2. Намена катастарске парцеле

Предметна парцела се налази у грађевинском подручју насеља Бачка Топола, у блоку број 31 и намењен је породичном становању.

3. Подаци о уређености - степену комуналне опремљености

Парцела је неизграђена, комунално неопремљена, са могућношћу прикључења на јавну инфраструктуру.

4. Услови за изградњу

4.1. Правила грађења и уређења за зону становања

На грађевинској парцели намењеној породичном становању може се градити главни објекат као стамбени, стамбено-пословни (односно стамбене и пословне намене у објекту се не условљава; пословни простор у стамбено-пословном објекту може се планирати искључиво на приземној етажи) и пословни објекат са делатношћу која не угрожава становање и под условом да су обезбеђени услови заштите животне средине.

Главни објекат може да се гради као слободностojeћи, двојни, у прекинутом низу и у непрекинутом низу.

На истој грађевинској парцели, осим главног објекта, може се градити и:

- други стамбени, стамбено-пословни или пословни објекат под условом да су испуњени сви урбанистички услови прописани овим Планом за површине намењене породичном становању и да оба објекта имају обезбеђен приступ јавној саобраћајној површини;

- помоћни објекти као што су: летња кухиња, остава, гаража, надстрешница, вртно сенило, базен, спортско-рекреативни терен, котларница, бунар, водонепропусна септичка јама (прелазно решење до прикључења на насељску канализациону мрежу), ограда и сл.;
- економски објекти (објекти за гајење животиња за сопствене потребе) и пратећи објекти за гајење животиња (испусти за стоку, бетонске писте за одлагање чврстог стајњака, објекти за складиштење осоке) у складу са *Одлуком о условима за држање и заштиту домаћих животиња* на подручју општине Бачка Топола, објекти за складиштење сточне хране (сеници и магацини за складиштење концентроване сточне хране), објекти за складиштење пољопривредних производа (амбари и кошеви), објекти за машине и возила, сушнице и пушнице; до прописаног максималног индекса заузетости.

На грађевинској парцели намењеној породичном становању дозвољена је изградња једног главног и једног другог (стамбеног, стамбено-пословног или пословног објекта) објекта. На грађевинској парцели намењеној породичном становању дозвољена је изградња више помоћних и економских објеката, уз напомену да је неопходно да се испуне сви остали услови дефинисани овим Планом.

Није дозвољена изградња производних и складишних објеката (осим одређених објеката занатства), нити бављење делатношћу која буком, штетним гасовима, зрачењем, повећаним обимом саобраћаја или на други начин може угрозити квалитет становања (као што су: ливнице, отпади, млинови, мешаоне сточне хране, силоси и слично).

На површинама намењеним породичном становању дозвољена је изградња и само пословних објеката, за које ће се примењивати правила грађења за површине намењене породичном становању. Такође, на површинама намењеним породичном становању могуће је градити и уређивати и друге компатибилне намене: јавне службе (управа и администрација, здравствена заштита, социјална заштита, образовање, култура, физичка култура и комунална делатност), верске објекте, спортско-рекреативне садржаје, комуналне површине и садржаје (зелене пијаци и гробља) и зелене површине.

Пословне делатности које се могу дозволити у оквиру стамбено-пословних и пословних објеката на површинама намењеним породичном становању су из области трговине на мало, угоститељства и услужних делатности, као и производног и услужног занатства мањих капацитета, ако не угрожава становање и ако су обезбеђени услови заштите животне средине.

Делатности услужног и производног занатства мањих капацитета представљају делатности које у складу са Законом о рачуноводству спадају у микро правна лица.

Трговина на велико, производне и складишне делатности, у оквиру ове зоне нису дозвољене, нити бављење делатношћу која буком, штетним гасовима, зрачењем, повећаним обимом саобраћаја или на други начин може угрозити квалитет становања (као што су: ливнице, отпади, млинови, мешаоне сточне хране, силоси и слично).

Ако се грађевинска парцела у оквиру површина намењених породичном становању намењује само за пословање, обавезна је израда урбанистичког пројекта за потребе урбанистичко-архитектонске разраде локације, односно израда урбанистичког пројекта обавезна је за планиране пословне комплексе и постојеће пословне комплексе где се планира нова изградња или доградња која може да утиче на организацију комплекса, уз примену правила грађења дефинисаних за површине намењене породичном становању.

Објекти својом делатношћу не смеју угрожавати животну средину, као ни примарну функцију у зони - становање. У складу са Законом о процени утицаја на животну средину и одредбама Уредбе о утврђивању Листе пројеката за које је обавезна процена утицаја и Листе пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину, инвеститори су дужни да се обрате, пре подношења захтева за издавање одобрења за изградњу објеката са Листе II, надлежном органу. Надлежни орган ће одлучити о потреби израде студије о Процени утицаја на животну средину, односно донети Решење о потреби израде или ослобађању од израде студије.

Услови за формирање грађевинске парцеле намењене породичном становању су следећи:

- за слободностојећи објекат минимална ширина фронта парцеле је 10,0 m, а минимална површина парцеле је 300,0 m²;
- за двојни објекат минимална ширина фронта парцеле је 16,0 m (2 x 8,0 m), минимална површина је 400,0 m² (2 x 200,0 m²);
- за објекат у (прекинутом и непрекинутом) низу минимална ширина фронта парцеле је 8,0 m, а минимална величина парцеле је 200,0 m².

- индекс заузетости парцеле макс. 40%; озелењене површине мин. 30% од укупне површине парцеле.

Правила грађења детаљно су описана у горе наведеном Плану генералне регулације насеља Бачка Топола.

- Рок за привођење грађевинског земљишта намени тече од дана подношења пријаве радова, у складу са чланом 140. и 148. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, бр. 72/2009, 81/2009, 64/2010 - Одлука УС РС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - Одлука УС РС, 50/2013 - Одлука УС РС, 98/2013 - Одлука УС РС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019-др.закон, 9/2020, 52/2021 и 62/2023), с тим да је купац дужан да прибави грађевинску дозволу у року од једне (1) године од дана закључења уговора, односно дужан је да у року од шест (6) месеци прибави одобрење за извођење радова у складу са Законом.
- Почетна цена за отуђење грађевинских парцела у поступку прикупљања понуда износи **808.465,41 динара**.
Учесници у поступку прикупљања понуда су у обавези да уплате депозит за учешће у поступку прикупљања понуда, који износи **20% од почетне цене земљишта**, и то износ од **161.693,10 динара**, на депозитни рачун Општине Бачка Топола бр. **840-311804-87, модел 97, позив на број 92-206-08331**, који се води код РС Министарство финансија Управа за трезор Филијала Суботица.
Уплата депозита од стране лица које није подносилац понуде неће бити прихваћена, те ће се понуда уз тако уплаћен депозит сматрати неуредном.
- Најповољнијем понуђачу уплаћени депозит се урачунава у цену земљишта и одузима се од вредности постигнуте у поступку јавног отварања понуда, док се осталим понуђачима који нису остварили право на откуп земљишта, уплаћени депозит враћа у року од 8 (осам) дана од дана одржавања јавног отварања понуда.
Понуђачи су у обавези да у обрасцу упишу тачан број рачуна и назив банке за враћање депозита. Закуподавац не одговара за тачност враћања депозита, у случају да подаци о броју рачуна и назив банке нису потпуни или тачни.
- Право учешћа у поступку отуђења грађевинског земљишта имају сва заинтересована правна и физичка лица која уплате депозит и поднесу уредну и благовремену писану понуду.
Понуду не могу поднети председник нити било који члан Комисије за грађевинско земљиште или функционер Општине Бачка Топола, именовано или постављено лице и са њима повезана лица.
- Јавни оглас је отворен 30 дана, а рок за достављање понуда је до **22. октобра 2025. године до 12,00 часова**.
Понуде се предају Комисији за грађевинско земљиште на писарници Општинске управе општине Бачка Топола, или достављају путем поште на адресу ул. Маршала Тита бр. 30, 24 300 Бачка Топола.
Благовременим ће се сматрати све понуде које стигну у писарницу до наведеног рока. Понуда је непотпуна ако не садржи све што је прописано, ако нису приложене све исправе, како је предвиђено јавним огласом.
Неблаговремене и непотпуне понуде се одбацују и неће се разматрати.
- Понуде у поступку прикупљања понуда се достављају у затвореној коверти са назнаком: на предњој страни:
„ПОНУДА ЗА ЈАВНИ ОГЛАС – НЕ ОТВАРАТИ“
Број катастарске парцеле: _____
на задњој страни:
име и презиме/назив и адреса понуђача/контакт телефон
- Понуда мора да садржи:
-**За правна лица:** пословно име и седиште, матични број, порески идентификациони број, име лица овлашћеног за заступање, контакт телефон и иста се оверава потписом и печатом овлашћеног лица.

Уз понуду је потребно да се приложи документа која морају бити у оригиналу или оверене фотокопије и то:

- извод из регистра привредних субјеката надлежног органа (АПР-а), не старији од месец дана од дана објављивања огласа,
- потврда о пореском идентификационом броју (ПИБ).

- **За физичка лица:** име и презиме, адресу, јединствени матични број грађана, број личне карте, контакт телефон и мора бити потписана.

Уз понуду је потребно да се приложи фотокопија, односно очитана лична карта.

- **За предузетника:** име и презиме, адресу, јединствени матични број, пословно име и седиште, матични број, порески идентификациони број и мора бити потписана и оверена печатом;

Уз понуду је потребно да се приложи фотокопија, односно очитана лична карта као и документа која морају бити у оригиналу или оверене фотокопије и то:

- извод из регистра привредних субјеката надлежног органа (АПР-а), не старији од месец дана од дана објављивања огласа,
- потврда о пореском идентификационом броју (ПИБ).

Сви понуђачи су дужни да, уз горе наведено, уз понуде доставе и:

- доказ о уплати депозита;
- изјаву подносиоца понуде о прихватању свих услова из јавног огласа;
- а учесници који имају седиште, односно пребивалиште на територији општине Бачка Тополе и доказ да су измирене пореске обавезе на име локалних јавних прихода, који издаје Одељење за утврђивање и наплату јавних прихода Општинске управе Бачка Топола.

Понуда треба да садржи све податке о локацији, односно катастарским парцелама за коју се подноси као и износ понуђене цене, који је исти или већи од почетног износа утврђеног јавним огласом.

Јавном отварању понуда морају присуствовати подносиоци понуда, односно законски заступници или овлашћени представници истих. У случају да подносиоца понуде заступа пуномоћник, пуномоћје за заступање мора бити специјално и оверено од стране надлежног органа, односно јавног бележника. У случају да подносилац благовремене и потпуне понуде не приступи отварању понуда сматра се да је одустао од своје понуде,

Услови за спровођења поступка отварања понуда су испуњени и кад истом приступи само један учесник, у ком случају се грађевинско земљиште у јавној својини може отуђити, под условом да је учесник понудио најмање почетни износ цене и прихватио све друге услове наведене у јавном огласу.

Уколико учесник прикупљања понуда који је понудио највиши износ цене одустане од своје понуде пошто је Комисија утврдила који је најповољнији понуђач, а пре доношења решења о отуђењу грађевинског земљишта, поступак јавног оглашавања се понавља, а учесник нема право на повраћај уплаћеног депозита.

12. Јавно отварање понуда ће се одржати дана **24. октобра 2025. године (петак)** у просторијама Мале већнице СО Бачка Топола, у ул. Маршала Тита бр. 30., у Бачкој Тополи, са почетком у **15,00 часова** у присуству Комисије за грађевинско земљиште и заинтересованих понуђача.

Поступак отуђења грађевинског земљишта у јавној својини прикупљањем понуда спроводи Комисија за грађевинско земљиште именована решењем Председника општине Бачка Топола бр. 02-5/2024-V од 29.01.2024. године, која о свом раду води записник, који се присутним понуђачима доставља одмах по окончању поступка, а осталим понуђачима у року од 3 (три) дана. Уколико се у поступку јавног отварања понуда утврди да две или више понуда садрже исте понуђене износе, понуђачи ће бити усмено позвани о томе да је потребно да у року од 3 (три) дана од дана пријема позива, доставе нову писмену затворену понуду, са увећаним износом цене у односу на претходну понуду.

Отварање новопристиглих понуда одржаће се у року од 3 (три) дана од дана истека рока из става 2. ове тачке, о чему ће понуђачи бити писмено обавештени.

Уколико позвани понуђачи у року од 3 (три) дана не доставе нову понуду, односно ако су понуђачи доставили нову понуду са истом ценом, Комисија задржава право да избор најповољнијег понуђача изврши по слободном уверењу.

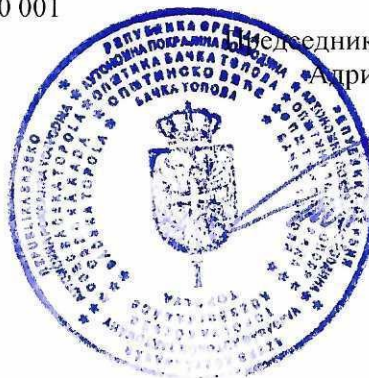
13. По окончању поступка јавног отварања понуда Општинско веће општине Бачка Топола на предлог Комисије за грађевинско земљиште, доноси Решење о отуђењу грађевинског земљишта у јавној својини (у даљем тексту: Решење). Решење се доставља свим понуђачима. Лице коме се грађевинско земљиште отуђује је дужно да у року од 30 (тридесет) дана од дана достављања Решења закључи Уговор о отуђењу грађевинског земљишта у јавној својини (у даљем тексту: Уговор), којим ће регулисати међусобне односе, у складу са законским прописима и Одлуком о грађевинском земљишту. Уколико изабрани најповољнији понуђач одустане од учињене понуде након окончања поступка прикупљања понуда, односно не закључи Уговор губи право на повраћај уплаћеног депозита. Учесник јавног отварања понуда који сматра да је грађевинско земљиште отуђено супротно одредбама закона, односно Одлуке о грађевинском земљишту, те да му је на тај начин повређено право, може поднети надлежном суду тужбу за поништај уговора о отуђењу у року од осам (8) дана од сазнања за закључење уговора, а најкасније у року од 30 дана од дана закључења уговора.
14. Понуђач чија се понуда прихвати (купац) дужан је да исплати понуђену (утврђену) цену грађевинског земљишта једнократно, у року од седам (7) дана од дана закључења уговора.
15. Трошкове пореза и овере Уговора, пореза на пренос апсолутних права, као и трошкове проузроковане таксама и накнадама пред надлежним државним органима сноси најповољнији понуђач (купац) које закључи уговор о отуђењу грађевинског земљишта у јавној својини.
16. Одлука о расписивању јавног огласа отуђењу грађевинског земљишта у јавној својини објављује се у „Службеном листу општине Бачка Топола“ и на званичном сајту општине Општине Бачка Топола, www.btopola.org.rs.
17. Све информације у вези са јавним огласом се могу добити од Комисије за грађевинско земљиште, сваког радног дана од 10,00-12,00 часова, путем контакт телефона 024/715-310-лок 119.

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
ОПШТИНА БАЧКА ТОПОЛА
ОПШТИНСКО ВЕЋЕ

Број: 002761409 2025 08332 004 008 000 001

Дана: 22.09.2025. године

Бачка Топола



Председник Општинског већа
Адриан Сатмари