

На основу чл. 16. Одлуке о грађевинском земљишту у јавној својини града Зрењанина (“Сл. лист града Зрењанина”, бр. 2/2021, 12/23, 22/23 и 16/25), Програма отуђења грађевинског земљишта у јавној својини града Зрењанина (“Сл. лист града Зрењанина”, бр. 1/26, 10/26 и 15/26), Одлуке Градског већа бр. 004395788 2026 09178 003 000 060 107 04 005 од 02.10.2026. године и Одлуке Градоначелника о расписивању јавног огласа о отуђењу неизграђеног грађевинског земљишта у јавној својини града Зрењанина прикупљањем писмених понуда, бр. 004528645-1 2026 09178 004 033 364 013 од 13.10.2026. године, Град Зрењанин - Комисија за грађевинско земљиште града Зрењанина расписује:

ЈАВНИ ОГЛАС

О ОТУЂЕЊУ НЕИЗГРАЂЕНОГ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА У ЈАВНОЈ СВОЈИНИ ГРАДА ЗРЕЊАНИНА ПРИКУПЉАЊЕМ ПИСМЕНИХ ПОНУДА

I ПРЕДМЕТ ОТУЂЕЊА И ЛОКАЦИЈА

Расписује се јавни оглас за прикупљање писмених понуда за отуђење неизграђеног грађевинског земљишта у јавној својини града Зрењанина, **ради изградње** у зони пословног комплекса, на локалитету “Карађорђево трг”:

- Предмет отуђења:** кат. бр. 19607 к.о. Зрењанин I (уписане у ЛН 22540 к.о. Зрењанин I), укупне **површине од 7.970 м²**
- Почетна цена:** 5.219,42 динара по метру квадратном
- Износ депозита:** 15.000.000,00 динара.
- Индекс заузетости:** До 70%.
- Плански документ:** План генералне регулације „Граднулица“ („Службени лист града Зрењанина”, бр. 5/21 – пречишћен текст, 3/24 и 10/26).
- Комунална опремљеност:** Земљиште је опремљено водоводном, канализационом и атмосферском (кишном) мрежом, коловоз.

Дозвољена намена објеката:

У оквиру намене пословног комплекса могу се градити објекти за малу привреду, трговину, изложбено-продајни салони, објекти занатства, пословни садржаји, сервиси, складишта, магацински простори и пратећи садржаји. Такође је могућа изградња специјализованих школских објеката, туристичко-угоститељских објеката, садржаји за спорт и рекреацију, комуналних објеката и сродних садржаја који својим радом не угрожавају животну средину.

II ОПШТЕ СМЕРНИЦЕ ЗА РАЗВОЈ ПОСЛОВНОГ КОМПЛЕКСА

- Заштита околине и енергетика:** Потенцира се осавремењавање комплекса уз примену максималних мера заштите животне средине (ваздух, вода, заштита од буке), уз примену оптималних видова енергетике (гасификација и топлификација).
- Уклапање у простор:** Намену комплекса треба прилагодити циљу што бољег уклапања у преовладавајуће садржаје просторних целина, уз оплемењивање слободних површина озелењавањем, и сличним садржајима.
- Заштита стамбених зона:** За све пословне комплексе који се налазе у близини стамбених објеката, обавезно је осигурати прописане мере заштите околине како приликом планирања и пројектовања, тако и при самој експлоатацији и избору технологије.
- Реактивирање локалитета:** Могуће је извршити реактивирање локалитета увођењем нових садржаја прикладних близини становања (тржни центри, услужне делатности, услужни занати, угоститељство, здравствене услуге, едукација, образовање, спорт и рекреација).
- Изградња и доградња:** Унутар пословног комплекса дозвољена је изградња, доградња (до максималног индекса заузетости од 70%) као и реконструкција постојећих објеката.

III ПОСЕБНЕ ОБАВЕЗЕ И НАПОМЕНЕ ЗА ИНВЕСТИТОРА

Будући купац, односно инвеститор, преузима следеће изричите техничке, правне и финансијске обавезе:

- Измештање инфраструктуре о трошку инвеститора:** Купац је у обавези да о сопственом трошку изврши измештање постојеће трансформаторске станице са пратећим водовима (уз претходну сагласност ЕДС-а Зрењанин), кишног колектора, као и комплетне остале инфраструктуре која прелази преко предметне парцеле, а која омета планирану изградњу и уколико је неопходно у складу са добијеним локацијским условима и техничким могућностима.
- Изградња саобраћајног прикључка:** Комплетни трошкови изградње прикључка предметне парцеле на јавну саобраћајницу Булевар Милутина Миланковића, падају на терет купца.
- Финансирање и прибављање техничке документације:** За све радове на измештању инсталација и изградњи саобраћајног прикључка, инвеститор је дужан да обезбеди израду комплетне техничке документације, прибави све потребне дозволе, решења и сагласности ималаца јавних овлашћења, као и да у потпуности финансира извођење самих радова.

1. Преглед уписаних терета, ограничења и стварних службености

Будући купац (инвеститор) куповином земљишта у виђеном стању изричито се упознаје са чињеницом да на предметном земљишту постоје следећи уписани терети и ограничења:

- Службеност пролаза за НИС АД:** Уписано је право пролаза ради изградње саобраћајног прикључка и аутобуског стајалишта за потребе бензинске станице „Зрењанин Центар”.
- Службеност пролаза за ЕДС ДОО:** Уписано је право пролаза за постављање нисконапонског кабла дужине 183 метра, који служи за напајање бензинске станице „Зрењанин Центар”.
- Службеност пролаза за гасовод:** Уписано је право пролаза ради изградње прикључног гасовода за потребе пословног објекта у Немањиној улици.
- Нелегалан објекат на парцели (Трафо-станица):** На парцели се налази објекат трафо-станице површине 22 м², изграђен без грађевинске дозволе, чији је држалац ЕДС Зрењанин (обавеза измештања дефинисана је овим огласом).

IV ОПШТИ УСЛОВИ ЗА УЧЕШЋЕ И ПОДНОШЕЊЕ ПОНУДА

Право учешћа у поступку јавног оглашавања имају регистровани привредни субјекти – правна лица и физичка лица која делатност обављају као предузетници.

- Садржина понуде:** Понуда за отуђење неизграђеног грађевинског земљишта доставља се на српском језику и обавезно садржи:

За предузетнике: Податке о власнику радње (име, презиме, ЈМБГ, лична карта), назив и матични број радње, порески идентификациони број (ПИБ), као и извод о регистрацији привредног субјекта из АПР-а (не старији од 30 дана) у оригиналу или овереној фотокопији;

За правна лица: Назив, односно фирму и седиште правног лица, матични број и порески идентификациони број (ПИБ), извод о регистрацији привредног субјекта из АПР-а (не старији од 30 дана) у оригиналу или овереној фотокопији;

- Ознаку броја парцеле на коју се понуда односи;
- Понуђени износ цене по метру квадратном за парцелу која је предмет понуде;
- Доказ о уплаћеном депозиту на рачун Градске управе града Зрењанина, бр. 840-1373804-52, са назнаком сврхе „депозит по огласу за грађевинско земљиште”, позивом на број 004528645.
- Потписану изјаву понуђача да у потпуности прихвата све услове из овог јавног огласа;
- Уредно и оверено овлашћење за заступање (пуномоћје), као и личну карту/очитане податке за заступника, односно пуномоћника (уколико се понуда подноси преко пуномоћника).

2. Правила о учешћу и депозиту:

- Износ уплаћеног депозита ће се урачунати у коначну цену земљишта понуђачу коме је земљиште отуђено.
- Уколико понуђач не буде изабран као најповољнији, има право на повраћај уплаћеног депозита у року од **60 дана** од дана доношења решења о отуђењу.
- Уколико најповољнији понуђач одустане од своје понуде, не уплати утврђену цену или не приступи закључењу уговора у предвиђеном року, нема право на повраћај

уплаћеног депозита.

V РОК И НАЧИН ПОДНОШЕЊА ПОНУДА

- Рок за подношење:** Рок за подношење понуда износи 30 дана од дана јавног оглашавања,

- Начин паковања и адресирања:** Понуде се упућују путем поште препоручено или предају лично на писарници, у затвореној коверти са назнаком за коју се парцелу конкурише и посебном назнаком на обе стране коверте: **“НЕ ОТВАРАТИ”**.

Понуде се упућују Комисији за грађевинско земљиште, на адресу:

ГРАД ЗРЕЊАНИН, ГРАДСКА УПРАВА, Одсек за имовинско-правне послове, Трг слободе бр. 10, 23000 Зрењанин

са назнаком: **“ЗА ЈАВНИ ОГЛАС за прикупљање понуда за отуђење неизграђеног грађевинског земљишта”**.

- Одбацивање непотпуних понуда:** Неблаговремене и непотпуне понуде ће се одбацити. Понуда се сматра неблагоприятном ако је поднета по истеку рока означеног у јавном огласу. Непотпуном понудом сматра се понуда:

- Која је поднета у отвореној коверти;
- Код које није видљиво означено на коју се грађевинску парцелу односи;
- Која не садржи све потребне податке и уредно захтевана документа;
- Код које је износ понуђене цене изражен у процентима или је нижи од почетног износа;

- Из чије садржине произилазе било какве контрадикторности или нејасноће у погледу битних елемената поступка отуђења.

- Исход поступка и понављање огласа:** Поступак прикупљања понуда путем јавног огласа сматра се успелим ако је приспела најмање једна потпуна понуда. Ако поступак не успе, исти ће се поновити на основу већ донете Одлуке Градоначелника, у складу са Одлуком о грађевинском земљишту Града Зрењанина, у року од 30 дана.

- Одлучивање:** Комисија за грађевинско земљиште утврђује најповољнију понуду, а решење о отуђењу неизграђеног грађевинског земљишта у јавној својини града Зрењанина доноси Градско веће града Зрењанина.

- Јавно отварање понуда:** Отварање приспелих понуда извршиће се јавно, трећег радног дана након протеча рока за подношење понуда, у просторијама Градске управе града Зрењанина (Зрењанин, Трг слободе број 10), са почетком у 10:00 часова.

- Информације и сајт:** За све информације заинтересовани се могу обратити на телефон Одсека за имовинско-правне послове: 023/315-0058. Текст огласа, као и друге информације о грађевинском земљишту могу се погледати на званичном сајту града Зрењанина www.zrenjanin.rs (део за јавне огласе и позиве), као и на географском информационом систему gis.zrenjanin.rs.

VI ОПШТЕ ОДРЕДБЕ О РЕАЛИЗАЦИЈИ И РАСКИДУ УГОВОРА

- Клаузула „у виђеном стању“:** Грађевинско земљиште се отуђује у виђеном стању. Лице коме се земљиште отуђи сноси евентуалне трошкове на измештању, обезбеђењу и заштити инсталација и објеката инфраструктуре (евидентираних и неевидентираних на Копији плана водова). Такође, купац извршава припремање парцеле која се отуђује (геодетско снимање, обележавање парцеле, уклањање бесправно изграђених објеката, уклањање дрвећа/растиња, смећа и шута, насипање и равнање терена) као и трошкове пореза на пренос апсолутних права и овере и укњижбе уговора.

- Положај инфраструктуре:** За званичан положај и расположиви капацитет остале инфраструктуре потребно је обратити се надлежним предузећима, имаоцима јавних овлашћења над предметним инсталацијама.

- Критеријум за отуђење и цена:** Земљиште се отуђује у својину учеснику који понуди највећу цену по м², која се накнадно не може умањивати.

- Једнаке понуде:** Уколико пристигну понуде са једнаким ценама по м² за исту укупну површину парцеле, предност за утврђивање најповољније понуде има понуда која је раније предата.

- Динамика плаћања:** Рок плаћања цене земљишта је 15 дана од дана доношења решења о отуђењу.

- Допринос за уређивање:** Учесник коме се земљиште отуђује дужан је да плати допринос за уређивање грађевинског земљишта, чији ће се износ утврдити решењем о издавању грађевинске дозволе. Информације се могу прибавити од организационе јединице Градске управе за послове урбанизма.

- Привођење намени и забрана препродаје:** Купац је дужан да приведе грађевинско земљиште планској намени у року од 5 година од дана потписивања уговора, уз обавезу уписа употребне дозволе у регистар непокретности. Купцу се изричито забрањује отуђење неизграђеног грађевинског земљишта до привођења истог планској намени, односно до уписа употребне дозволе. Купац је дужан да у свему градњу усклади са планском документацијом и правилима градње.

- Комунални трошкови:** Купац је дужан да са надлежним јавним предузећима уговори и плати трошкове за инфраструктуру: електродистрибутивну (ЕДС), телекомуникациону, топлификацију, гасификацију и друго, као и да преузме финансирање изградње недостајуће инфраструктуре на основу урбанистичког плана и техничких услова.

- Рок за уговор:** На основу решења о отуђењу, најповољнији понуђач је дужан да у року од 30 дана од дана доношења решења закључи са Градом Зрењанином уговор о отуђењу, под условом да је претходно измирио доспеле обавезе плаћања.

- Правни лек:** Учесник у поступку који сматра да је земљиште отуђено супротно одредбама Закона о планирању и изградњи може поднети надлежном суду тужбу за поништај уговора у року од 8 дана од дана сазнања за закључење уговора, а најкасније у року од 30 дана од дана закључења уговора.

- Пасивност понуђача:** Ако понуђач одустане од понуде, не плати цену земљишта, не приступи закључењу уговора у року или се уговор раскине пре уписа у јавну књигу, решење о отуђењу се ставља ван снаге, а земљиште иде на нови оглас.

- Раскидни услови и последице:** Уговор се може раскинути ако купац одустане од изградње, не приведе земљиште намени у року од 5 година или не извршава друге уговорне обавезе. У случају раскида услед кривице купца, он је дужан да врати земљиште у посед Граду без терета, док се Град обавезује на повраћај исплаћене цене умањене за 20%. Град Зрењанин не сноси никакву обавезу накнаде трошкова које је купац имао на име техничке документације, измештања инфраструктуре или било ког другог вида припреме парцеле.

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ГРАД ЗРЕЊАНИН
Комисија за грађевинско земљиште
Број: 004528645-2 2026 09178 004 033 364 013
Дана: 13.10.2026. године
З Р Е Њ А Н И Н

ПРЕДСЕДНИК КОМИСИЈЕ
Јелена Травар Миљевић