

На основу Решења Председника општине Инђија бр. **416-38/2024-II од 24.09.2025. године**
и

Одлуке Надзорног одбора Јавног предузећа за управљање путевима и паркиралиштима „Инђија пут“ Инђија, број **06-12/2025-4 од 03.10.2025. године**, а у складу са чл. 17.ст. 3. ст.4. ст.5 и чл. 19. Одлуке о грађевинском земљишту у јавној својини општине Инђија („Службени лист општине Инђија", бр. 6/2015 и 21/19)

Јавно предузеће за управљање путевима и паркиралиштима „Инђија пут“ Инђија расписује и објављује

ЈАВНИ ОГЛАС ЗА ЈАВНО НАДМЕТАЊЕ РАДИ ОТУЂЕЊА НЕИЗГРАЂЕНОГ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА У ЈАВНОЈ СВОЈИНИ ОПШТИНЕ ИНЂИЈА

1. Предмет отуђења: Неизграђено грађевинско земљиште у јавној својини општине Инђија, и то катастарска парцела број **2995/49** површине **0бари 20м2** уписане у лист непокретности број **10495 К.О. Инђија**, која се налази у границама грађевинског подручја насеља Инђија у блоку број **78** који је намењен **породичном становању**, а у циљу изградње објекта. Графички приказ парцеле је саставни део овог јавног огласа.

2. Подаци из планске документације о грађевинском земљишту и објектима који се на њему могу градити дефинисани су Информацијом о локацији изdatoј од стране Општинске управе општине Инђија - Одељења за урбанизам, комунално-стамбене послове и заштиту животне средине, под бројем 35-2-81/2025-IV-02 од 10.03.2025. године, и то:

2.1 Локација: Увидом у усвојени плански документ - План генералне регулације насеља Инђија („Сл. лист општине Срема" број 14/06 и 30/11 и "Сл. лист општине Инђија", бр. 18/19 и 9/21), констатовано је да се предметна парцела број **2995/49 К.О. Инђија** налази у границама грађевинског подручја насеља Инђија, у **блоку број 78** који је намењен породичном становању. Даље уређење вршиће се према одговарајућим одредбама овог Плана.

2.2 Намена земљишта: Према Плану генералне регулације насеља Инђија („Сл. лист општине Срема" број 14/06 и 30/11 и "Сл. лист општине Инђија" бр. 18/19 и 9/21), парцела број 2995/49 К.О. Инђија намењена је за породично становање.

3. Правила грађења:

3.1 Урбанстички показатељи

Намена: породично становање

Степен изграђености: мах. 40%

Индекс искоришћености: мах. 1,2

Спратност објекта: мах. П+1+Пк (приземље + једна етажа + поткровље)

Изградња сутерена могућа ако не постоје сметње геомеханичке и хидротехничке природе.

Планом генералне регулације насеља Инђија („Сл. лист општина Срема" број 14/06 и 30/11 и "Сл. лист општине Инђија", бр. 18/19 и 9/21), одређено је да се на грађевинској парцели намењеној породичном становању могу градити:

- основни објекат: породични стамбени објекат, стамбено-пословни објекат, пословно-стамбени објекат који не угрожава становање. Објекат породичног становања може бити слободностојећи, у непрекинутом низу, у прекинутом низу и полуатријумски;
- На истој грађевинској парцели може се планирати изградња и другог објекта: пословни објекат, стамбени објекат, летња кухиња, гаража и оставе веће од 20м2;
- помоћни објекти: остава мање од 20 м2, ограде;
- На грађевинској парцели у изузетним случајевима може се дозволити градња два стамбена објекта под условима да су испуњени сви урбанстички критеријуми;
- породични стамбени објекат може да има максимално до четири стамбене јединице.

У зони породичног становања у стамбеном делу парцеле пословне делатности које се могу дозволити су из области: трговине на мало, угоститељства, услужних и занатских делатности. Производне и занатске делатности у зони становања се могу дозволити уз обезбеђивање услова заштите животне средине. У случају да се пословање планира у основном (породичном) објекту део објекта који се намењују за пословне садржаје не може прећи половину бруто површине.

3.2 Потреба израде урбанистичког пројекта

Ако се грађевинска парцела у оквиру зоне становања намењује за чисто пословање, односно производњу, обавезна ја израда урбанистичког пројекта уз услов да објекат својом делатношћу не угрожава животну средину. Услови за изградњу објеката на парцели су услови дати овим Планом за појединачне блокове, уз напомену да су дозвољени урбанистички показатељи степен заузетости максимално 50%, а индекс изграђености максимално 1,6. Грађевинска парцела може да се огради оградом до висине максимално 2,0 м уз услов да је ограда транспарентна.

3.3 Положај објекта на парцели

Грађевински објекат се може поставити предњом фасадом на грађевинску линију која се поклапа са регулационом линијом (уколико у улици преовлађују стамбени објекти постављени на регулациону линију). Грађевинска линија може бити увучена у односу на регулациону линију. Гаража се може поставити на регулациону линију уз услов да кровне равни гараже имају пад у сопствено двориште и да се врата гараже отварају око хоризонталне осе или у унутрашњост гараже).

Главни објекат се на парцели гради уз границу парцеле претежно северне (односно западне) оријентације. Изградња објекта на парцели може се дозволити под следећим условима:

- основни габарит главног слободностојећег објекта са испадима може да се дозволи на минимално 1,0 м од границе парцеле претежно северне (односно западне) оријентације;
- основни габарит главног слободностојећег објекта (без испада) може да се дозволи на минимално 3,0 м од границе парцеле претежно јужне (односно источне) оријентације.

3.4 Дозвољена спратност и висина објекта

- Висина главног објекта је максимално 9,0 м од коте заштитног тротоара објекта до венца, односно максимално слеме 12,0 м.
- На стрмом терену са нагибом према улици (навише), кад је растојање од нулте коте до коте нивелете јавног или приступног пута мање или једнако 2,0 м - висина је растојање од нулте коте до коте слемена, односно венца. Када је растојање од нулте коте до коте нивелете јавног или приступног пута веће од 2,00 м - висина је растојање од коте нивелете јавног пута до коте слемена (венца) умањено за разлику висине преко 2,00 м.
- На стрмом терену са нагибом од улице (наниже), кад је нулта кота објекта нижа од коте јавног или приступног пута висина је растојање од коте нивелете пута до коте слемена (венца).
- Спратност пословног објекта уз главни објекат је максимално $P + 1$ (приземље + једна етажа) (дозвољена је изградња подрумске етаже ако постоје услови за то). Висина објекта је максимално 7,50 м од коте заштитног тротоара објекта до венца.
- Помоћни објекти на парцели (остава, летња кухиња и гаража) максималне спратности P (приземље) а максималне висине до 3,0 м од коте заштитног тротоара објекта до венца.

3.5 Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели

- Други и помоћни објекат уз главни објекат се граде у истој линији на делу бочног дворишта северне оријентације као и главни објекат, уз услов да се објекат од границе парцела гради на минимално 1,0 м одстојања.
- Други и помоћни објекат уз главни објекат на парцели где је двојни објекат се гради на 0,0 м од заједничке границе парцела.
- Изградњом објеката на парцели не сме се нарушити граница парцела, а одводња атмосферских падавина са кровних површина мора се решити у оквиру парцела на којој се гради објекат.
- Ограде на регулационој линији могу бити транспарентне или комбинација зидане и транспарентне ограде с тим да укупна висина ограде од коте тротоара не сме прећи висину од $h=1,4$ м.
- Транспарентна ограда се поставља на подзид висине максимално 0,2 м а код комбинације зидани део ограде може ићи до висине од 0,9 м.
- Капије на регулационој линији се не могу отварати ван регулационе линије.

4. Подаци о степену комуналне опремљености:

- Саобраћајна инфраструктура: Повезивање предметне парцеле на јавну саобраћајну матрицу насеља Инђија планирано је изградњом колског прилаза на асфалтни коловоз у Улици Авалска у насељу Инђија.
- Електроенергетска инфраструктура: Прикључење објекта на електроенергетску мрежу планира се у складу са месним приликама насеља Инђија. Начин и услове прикључења на енергетску мрежу утврђује Електродистрибуција Рума.
- Водовод и канализација: Прикључење објекта на водоводну и канализациону мрежу планира се у складу са месним приликама насеља Инђија а услове прикључења на исте утврђује надлежно ЈКП Водовод и Канализација из Инђије.
- Гас: Прикључење објекта на гасоводну мрежу планира се у складу са месним приликама насеља Инђија а услове прикључења на исту утврђује надлежно ЈП Ингас из Инђије.

5. Назив и адреса органа коме се подноси пријава за учешће на јавном надметању:

Поступак отуђења грађевинског земљишта спроводи Комисија за спровођење поступка отуђења, односно давања у закуп грађевинског земљишта у јавној својини. Учесник у јавном надметању своје учешће пријављује Комисији, путем Јавног предузећа за управљање путевима и паркиралиштима „Инђија пут“ Инђија, Улица Душана Јерковића 10/3, Инђија, најкасније 3 дана пре почетка јавног надметања.

6. Документација која се мора приложити приликом подношења пријаве:

Пријава за учешће на јавном надметању садржи:

- 1) **За физичка лица:** име и презиме, јединствени матични број грађана и адресу становања.
- 2) **За предузетнике и правна лица:** назив, односно пословно име, порески идентификациони број и седиште.
- 3) **Уз пријаву се доставља:** доказ о уплаћеном депозиту, уредно овлашћење за заступање, фотокопија личне карте за физичка лица и решење о упису у Регистар привредних субјеката или други одговарајући регистар.
- 4) Учесник у јавном надметању у пријави даје изјаву да прихвата све услове из јавног огласа.

7. Промена намене земљишта: Накнаду за извршену промену намене пољопривредног земљишта у грађевинско земљиште платиће лице које је прибавило грађевинско земљиште у својину, пре издавања грађевинске дозволе, у складу са законом којим се уређује пољопривредно земљиште.

8. Допринос за уређивање грађевинског земљишта: Плаћа лице коме се отуђује земљиште, а износ истог ће бити утврђен решењем о грађевинској дозволи, у складу са одлуком која регулише допринос за уређивање грађевинског земљишта.

9. Почетни (најнижи) износ цене отуђења грађевинског земљишта: Почетна цена за отуђење утврђена је у висини тржишне вредности 1м² грађевинског земљишта, на основу Записника о процени тржишне вредности непокретности, који је достављен од стране Министарства финансија РС, Пореске управе, Филијала Инђија, под бројем 212-464-08-0019/2024 од 14.03.2024., и износи **2.160,00 динара по м² земљишта, односно 1.339.200,00 динара за укупну површину парцеле.**

10. Депозит за учешће у поступку јавног надметања: Депозит за учешће утврђује се у висини од 10% од почетног износа цене грађевинског земљишта које се отуђује, и износи **133.920,00 динара** и уплаћује се на текући рачун број **325-9500600044764-06** са позивом на број **2995-49**.

11. Рок за повраћај депозита: Учесницима у јавном надметању који не понуде најповољнију цену за отуђење грађевинског земљишта, депозит за учешће ће бити враћен најкасније у року 5 дана од дана спроведеног јавног надметања.

12. Обавештење о губитку права на повраћај депозита: Учесник који је понудио најповољнију цену, губи право на повраћај депозита, уколико не закључи Уговор о отуђењу, у року предвиђеном Одлуком о грађевинском земљишту у јавној својини општине Инђија („Службени лист општине Инђија", бр. 6/2015), односно у року од 30 дана од дана доношења Одлуке Председника општине Инђија о отуђењу предметног земљишта.

13. Обавештење о невраћању депозита: Лицу које се пријавило за учешће на јавном надметању, а није приступило јавном надметању, неће се вратити депозит за учешће у јавном надметању.

14. Обавештење до ког датума и до колико сати се могу подносити пријаве: Пријаве за учешће на јавном надметању могу се подносити до **07.11.2025. године до 15:00 часова**.

15. Рок и начин плаћања цене отуђења: Лице коме се грађевинско земљиште отуђује дужно је да плати укупну цену у року од 15 дана од дана закључења Уговора о отуђењу грађевинског земљишта у складу са одредбама Одлуке о грађевинском земљишту у јавној својини општине Инђија („Службени лист општине Инђија", бр. 6/2015 и 21/19).

16. Рок за привођење земљишта намени: Рок за привођење земљишта намени је 3 године од дана закључења Уговора о отуђењу.

17. Обавештење о другим трошковима: Лице које је прибавило у својину грађевинско земљиште сноси трошкове потврђивања (солемнизације) уговора о отуђењу код јавног бележника, као и друге евентуалне трошкове проистекле из уговора.

18. Средство јавног информисања у којем се објављује јавни оглас: Овај јавни оглас се објављује у дневном листу „Дневник, на огласној табли Јавног предузећа за управљање путевима и паркиралиштима „Инђија пут“ Инђија, на огласној табли Општинске управе општине Инђија и на званичној интернет презентације општине Инђија и Јавног предузећа за управљање путевима и паркиралиштима „Инђија пут“ Инђија.

19. Место, време и датум одржавања јавног надметања: Јавно надметање ће се одржати дана **10.11.2025. године (понедељак) у 10:00 часова** у просторијама Јавног предузећа за управљање путевима и паркиралиштима „Инђија пут“ Инђија, у Инђији (објекат „TQ CITY"). Услови за спровођење поступка јавног надметања су испуњени кад јавном надметању приступи најмање један учесник, односно његов овлашћени заступник, и сматраће се успелим ако учесник понуди већу цену од почетног (најнижег) износа.

20. Поступак јавног надметања и поступак закључења уговора о отуђењу земљишта спровешће се у складу са Одлуком о грађевинском земљишту у јавној својини општине Инђија. Записник о спроведеном поступку, са документацијом, доставља се Председнику општине у року од 8 дана од дана одржавања јавног надметања, ради доношења одлуке о отуђењу. Уколико се утврде неправилности у спровођењу поступка јавног надметања Председник општине ће поништити одлуку о расписивању јавног огласа. Одлуку о отуђењу предметног земљишта доноси Председник општине Инђија, и иста се доставља свим учесницима у поступку јавног надметања. Уговор о отуђењу предметног земљишта, закључује се између лица коме се отуђује земљиште и Председника општине, односно лица опуномоћеног од стране Председника општине, у року од 30 дана од дана доношења Одлуке о отуђењу. Уговор о отуђењу закључиће се по претходно прибављеном мишљењу Општинског правобранилаштва, којем органу се доставља документација која се односи на отуђење предметног земљишта (јавни оглас, извод из листа непокретности за предметну парцелу, информација о локацији, акт о процени тржишне вредности, записник са јавног надметања, одлуку о отуђењу, односно давању у закуп, нацрт уговора о отуђењу, односно давању у закуп грађевинског земљишта, а по захтеву Општинског правобранилаштва и другу потребну документацију).

Уколико лице коме се грађевинско земљиште отуђује, у року од 30 дана од дана доношења Одлуке о отуђењу, не закључи Уговор о отуђењу, Председник општине, на предлог Јавног предузећа за управљање путевима и паркиралиштима „Инђија пут“ Инђија, доноси одлуку којом ће поништити Одлуку о отуђењу предметног земљишта. Ако лице које је прибавило грађевинско земљиште у својину не изврши уговорену обавезу плаћања утврђене цене грађевинског земљишта, уговор се једнострано раскида и Јавно предузеће за управљање путевима и паркиралиштима „Инђија пут“ Инђија покреће поступак за поништај Одлуке о отуђењу.

Учесник јавног надметања који сматра да је грађевинско земљиште отуђено, супротно одредбама Закона о планирању и изградњи, те да му је на тај начин повређено право, 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.

21. Додатне информације: Сва ближа обавештења и информације у вези овог јавног огласа могу се добити у просторијама Јавног предузећа за управљање путевима и паркиралиштима „Инђија пут“ Инђија Ј.П. Ул. Војводе Степе бр. 11, трећи спрат или на телефон бр. 022/215-00-15.

Председник Надзорног Одбора

Срђан Лемаић