

На основу члана 99. Закона о планирању и изградњи („Сл. 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-др.закон, 9/2020, 52/2021 и 62/2023), члана 13. став 1., члана 14., члана 15. и члана 16. Одлуке о грађевинском земљишту („Сл. лист Општине Кладово“, бр. 1/2018, 7/2018, 13/2019 и 6/2024), Одлуке Скупштине општине Кладово, број: 364-93/2025-II, од 24.07.2025. године, о покретању поступка отуђења неизграђеног грађевинског земљишта из јавне својине Општине Кладово и Закључка Општинског већа општине Кладово, заведеног под бројем: 016-1/2025-II, од 04.08.2025. године, Комисија за прибављање и располагање непокретностима у јавној својини Општине Кладово, образована Решењем Општинског већа Општине Кладово, бр. 02-20/2016-II од 29.06.2016. године, Решењем Општинског већа Општине Кладово бр. 02-13/2021-II од 06.07.2021. године о разрешењу и именовању члана Комисије за прибављање и располагање непокретностима у јавној својини Општине Кладово, Решењем Општинског већа Општине Кладово бр. 02-25/2023-II од 06.10.2023. године о разрешењу и именовању члана Комисије за прибављање и располагање непокретностима у јавној својини Општине Кладово и Решењем Општинског већа Општине Кладово бр. 001-2/2024-II од 21.02.2024. године о разрешењу и именовању члана Комисије за прибављање и располагање непокретностима у јавној својини Општине Кладово (у даљем тексту: Комисија), на седници одржаној дана 06.08.2025. године, расписала је:

ОГЛАС

ЗА ОТУЂЕЊЕ НЕИЗГРАЂЕНОГ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА ИЗ ЈАВНЕ СВОЈИНЕ ОПШТИНЕ КЛАДОВО ПУТЕМ ЈАВНОГ НАДМЕТАЊА, РАДИ ИЗГРАДЊЕ

I

Предмет отуђења из јавне својине Општине Кладово по овом Огласу је неизграђено грађевинско земљиште у КО Кладово, и то:

- кп.бр. 3921/4, улица Ћердапски пут, пашњак 3.класе, површине 1.15,83 ха, земљиште у грађевинском подручју, у јавној својини општине Кладово, уписано у Листу непокретности бр.3858 КО Кладово;

и

- кп.бр. 3921/5, улица Ћердапски пут, пашњак 3.класе, површине 0.06,11 ха, земљиште у грађевинском подручју, у јавној својини општине Кладово, уписано у Листу непокретности бр.3858 КО Кладово;

У складу са Закључком Општинског већа општине Кладово, заведеног под бројем: 016-1/2025-II, од 04.08.2025. године наведено земљиште отуђује се из јавне својине Општине Кладово као јединствена грађевинска целина.

Катастарске парцеле бр.3921/4 и 3921/5 КО Кладово налазе се у границама Плана генералне регулације Кладово („Сл.лист општине Кладово“,бр.1/2024).

На основу Измене и допуне плана генералне регулације Кладово („Сл. лист општине Кладово“, бр.15/2018 и 13/2019-исправка) и Друге измене и допуне плана генералне регулације Кладово („Сл. лист општине Кладово“, бр.1/2024):

- кп бр. 3921/4 КО Кладовоје по врсти земљиште у грађевинском подручју у јавној својини Општине Кладово, површине 01ха 15а 83м².
- кп бр. 3921/5 КО Кладовоје по врсти земљиште у грађевинском подручју у јавној својини Општине Кладово, површине 00ха 06а 11м².

Предметне парцеле се налазе у оквиру Урбанистичке целине VIII – „Пемци и Буторке“.

Катастарска парцела број 3921/4 КО Кладово граничи се са следећим катастарским парцелама:

- са североисточне стране са кп.бр.6865 КО Кладово (државни пут IB реда бр.35);
- са југоисточне стране са кп бр.3921/2 КО Кладово;
- са јужне стране са кп бр.3898 КО Кладово;
- са југозападне стране са кп.бр. 3921/1 КО Кладово (приступна саобраћајница са окретницом);
- са северозападне стране са кп.бр.3815 КО Кладово (ул. Царине).

Положај грађевинских линија је следећи:

- у односу на регулацију државног пута 10,0м;
- у односу на новопланирану саобраћајницу 5,0м;
- у односу на регулациону линију ул.Царине 5,0м

Саобраћајни прилаз предметној парцели је могућ преко приступне саобраћајнице са окретницом (кп.бр. 3921/1) и из Ул. Царине (кп.бр. 3815).

Катастарска парцела број 3921/5 КО Кладово граничи се (са свих страна) са кп.бр. 3921/1 КО Кладово (приступна саобраћајница са окретницом).

Саобраћајни прилаз предметној парцели је могућ преко приступне саобраћајнице са окретницом.

Положај грађевинских линија је следећи:

- у односу на новопланирану саобраћајницу са окретницом 3,0м;

За предметне катастарске парцеле, у складу са Другом изменом и допуном Плана генералне регулације Кладово важе следећа правила уређења и грађења и то:

Површине за услужно-комерцијалне делатности (тип 1)

Претежна (доминантна) намена:	Услужно-комерцијалне делатности (тип 1)
Пратећа и допунска намена:	Вишепородично становање и садржаји/делатности које су са становањем компатибилни и који служе задовољењу свакодневних потреба становника (дечје установе, здравствене установе, образовање, спортски комплекси, трговина на мало, локали за различиту занатску производњу), предузећа чија делатност не угрожава суседство и која се могу уклопити у стамбено насеље, услуге, туристичко-смештајни капацитети, канцеларијско пословање и слично
Намене које нису дозвољене:	производња и обрада сировина, складишта, робни и дистрибутивни транспорт, садржаји који изазивају велику буку и слично
Број стамбених једница:	5 и више стамбених једница (у случају изградње вишепородичног објекта, као компатибилне намене)
Типологија објеката:	Слободностојећи
Положај објекта у односу на бочне границе парцеле:	минимално 1/4 висине вишег објекта, у случају отварања отвора стамбених просторија), али не мање од 4,0 m
Положај објекта у односу на суседне, бочне објекте:	минимално 1/2 висине вишег објекта, у случају отварања отвора стамбених просторија, али не мање од 8,0 m
Положај објекта у односу на наспрамни објекат:	минимално 1/2 висине вишег објекта
Минимални проценат незастртих, зелених површина на парцели:	10%
Највећи дозвољени индекс заузетости:	60%
Максимална спратност објекта:	до П+4
Паркирање возила:	на сопственој парцели, према критеријумима из овог Плана

На основу Закључка Општинског већа општине Кладово, заведеног под бројем: 016-1/2025-II, од 04.08.2025. године, приоритет изградње је по спратности објекта - приземан објекат П+0 или приземље објекта са наменом тржног центра (шопинг мол,

ритејл парк), а спратови до спратности објекта П+4 могу се градити за становање или пословни простор типа апартмана или слично, као и обавеза градње са индексом заузетости парцеле до 60%, а све у складу Информацијом о локацији за кп.бр. 3921/4 и 3921/5 КО Кладово, издатом од стране Општинске управе Кладово, Одељења за урбанизам грађевинарство и планирање, заведеном код истог органа под бројем 353-30/2025-III-04, од 30.07.2025. године.

За потребе изградње на предметној локацији обавезна је израда Урбанистичког пројекта.

II

На земљишту које је предмет отуђења из јавне својине Општине Кладово по овом Огласу:

-НЕ ПОСТОЈЕ енергетско технички услови за прикључење објекта на н.н. мрежу, а прецизни технички услови за прикључење објекта на електродистрибутивну мрежу ће се дати тек када се инвеститор изјасни о захтеваној једновременој снази преко обједињене процедуре.

-НЕ ПОСТОЈЕ услови за прикључење на водоводну мрежу, а за потребе прикључења на водоводну мрежу потребно изградити уличну водоводну мрежу РЕ Ø 90 у дужини од 80m, у улици Царине на кп.бр. 3815 КО Кладово.

-ПОСТОЈЕ услови за прикључење на фекалну канализациону мрежу које је могуће одрадити у постојеће окно фекалног колектора Ø 150 кота 51.15/49.41 (дубина окна 1,7m) у улици Царине на кп.бр. 3815 КО Кладово.

-колски приступ предметној локацији је преко приступне саобраћајнице са окретницом која се надовезује на ул.Царине.

Унутар кп.бр. 3921/1 КО Кладово од које су парцелацијом настале кп.бр. 3921/4 и кп.бр. 3921/5 КО Кладово не постоје изграђене инсталације јавне водоводне и фекалне канализационе мреже које би представљале сметњу при изградњи објекта.

Земљиште које је предмет Огласа за јавно надметање отуђује се на постојећи ниво опремљености, у виђеном стању и стицалац (купац) се не може позивати на његове физичке недостатке.

Стварање свих техничких услова за прикључивање будућих објеката на мрежу комуналне инфраструктуре (водовод, фекална канализација, телекомуникациона и електроенергетска мрежа), као и изградњу приступне саобраћајнице са окретницом обезбеђује купац о свом трошку, а по условима које издају имаоци јавних овлашћења и управљач путева.

На основу Закључка Општинског већа општине Кладово, заведеног под бројем: 016-1/2025-II, од 04.08.2025. године, будући стицалац прибављеног земљишта из јавне

својине Општине Кладово обавезује се да запосли 30 (словима: тридесет) лица са Евиденције Националне службе за запошљавање - Организационе јединице Кладово, Филијале Бор.

III

Записником Министарства финансија, Пореске управе, Групе за контролу издвојених активности малих локација Кладово о процени тржишне вредности непокретности без изласка на терен, бр. 043-464-08-00004/2025 од 25.04.2025. године, утврђено је да тржишна вредност земљишта износи 3.000,00 динара по метру квадратном, при чему се за кп.бр.3921/4 примењује корективни коефицијент због површине преко 1ha и иста се умањује за 10% тако да износи 2.700,00 динара по m², одакле произилази да за кп.бр.3921/4 укупна почетна тржишна вредност износи 31.274.100,00, динара док укупна почетна тржишна вредност за кп.бр. 3921/5 износи 1.833.000,00 динара.

Укупна почетна тржишна вредност за обе парцеле износи 33.107.100,00 динара.

Лицитациони корак минимално износи 1 (словима: један) % од почетне цене земљишта, односно 331.071,00 динара.

Уговором се може предвидети да се утврђена цена земљишта исплаћује месечно, у року који не може бити дужи од 36 (словима: тридесет шест) месеци.

Рок за привођење земљишта намени је 3 (словима: три) године, од дана солемнизације уговора код надлежног јавног бележника.

Под привођењем земљишта намени подразумева се изградња објекта у целини са издатом употребном дозволом.

IV

На основу Закључка Општинског већа општине Кладово, заведеног под бројем: 016-1/2025-II, од 04.08.2025. године, право учешћа у поступку јавног надметања имају правна и физичка лица – предузетници, која су уписана у одговарајући регистар и имају активан статус и која поднесу благовремену и потпуну пријаву за јавно надметање. Неблаговремене и непотпуне пријаве за јавно надметање неће се разматрати.

Пријава за учествовање у поступку јавног надметања (у даљем тексту: пријава), доставља се у затвореној коверти са видљивом назнаком на које земљиште се односи и ко је подносилац пријаве.

Пријава правног лица мора да садржи назив и седиште правног лица и мора бити потписана од стране овлашћеног лица и оверена печатом. Уз пријаву правног лица прилаже се извод из регистра привредних субјеката надлежног органа и потврда о пореском идентификационом броју.

Пријава физичког лица – предузетника мора да садржи пословно име и седиште и мора бити потписана од стране овлашћеног лица и оверена печатом. Уз пријаву физичког

лица – предузетника прилаже се извод из регистра надлежног органа и потврда о пореском идентификационом броју.

Подносилац пријаве дужан је да, приликом подношења пријаве уплати депозит од 40% од почетног – укупног износа, односно износ од 13.242.840,00 динара на депозитни рачун Општине Кладово број 840-1100804-81, сврха плаћања – депозит, по моделу 97, позив на број 66 043 или да положи гаранцију банке.

На основу Закључка Општинског већа општине Кладово, заведеног под бројем: 016-1/2025-II, од 04.08.2025. године, подносилац пријаве дужан је да изврши преузимање документације – пројекта парцелације – као и да уплати износ за преузимање документације – пројекта парцелације у висини од 30.000,00 динара, који треба уплатити на уплатни рачун број: 840-745151843-03, сврха плаћања остали приходи у корист нивоа општине, по моделу 97 са позивом на број 9304305185.

Одељење за урбанизам, грађевинарство и планирање Општинске управе Кладово издаје Потврду са назнаком о датуму уплате и извршеног преузимања документације – пројекта парцелације из става 6. ове тачке.

Уз пријаву подноси се и:

- доказ о уплати депозита;
- Потврда Одељења за урбанизам, грађевинарство и планирање Општинске управе Кладово са назнаком о датуму уплате и извршеног преузимања документације – пројекта парцелације из става 7. ове тачке;
- Изјава подносиоца пријаве да прихвата све услове из јавног огласа;
- Изјава оверена код надлежног јавног бележника да се под кривичом и материјалном одговорношћу подносилац пријаве обавезује да уколико не изврши обавезе из тачке 2. става 5. и тачке 3. става 5. и става 6. овог Огласа, о свом трошку врати земљиште у јавну својину општине Кладово, те да, такође о свом трошку, врати земљиште у првобитно стање и надокнади штету општини Кладово уз губитак депозитног износа.

Пријава је непотпуна ако не садржи све што је прописано, ако нису приложене све исправе како је то предвиђено у овој тачки, односно ако не садржи све податке предвиђене овим огласом.

Пријаве за учешће на јавном надметању подnose се Одсеку за имовинско-правне послове, правну помоћ и скупштинске послове Општинске управе Кладово, са назнаком „за Оглас“, закључно са 05.09.2025.године.

Пријаве се достављају непосредно преко Писарнице Општинске управе Кладово или препорученом поштом на адресу: Општина Кладово, ул. Краља Александра бр. 35, 19320 Кладово.

V

Јавно надметање ће се одржати дана 11.09.2025. године у сали за састанке Општине Кладово са почетком у 10:00 часова.

VI

По обављеном поступку јавног надметања, Комисија у року од 8 (словима: осам) дана доноси одлуку о избору учесника јавног надметања који је понудио највећи износ – цену за предметно земљиште и даје предлог Скупштини општине Кладово за доношење решења.

Скупштина општине Кладово доноси коначну одлуку о отуђењу неизграђеног грађевинског земљишта из јавне својине Општине Кладово.

На основу решења Скупштине општине Кладово закључује се уговор између Општине Кладово и стицаоца, а по претходно прибављеном мишљењу Правобранилаштва општине Кладово.

Уколико најповољнији понуђач не закључи уговор са Општином Кладово у року од 30 дана од дана правноснажности решења из става 2. ове тачке, губи право на повраћај депозита.

VII

Учеснику јавног надметања који је за предметно земљиште понудио највећи износ – цену, иста се умањује за износ уплаћеног депозита.

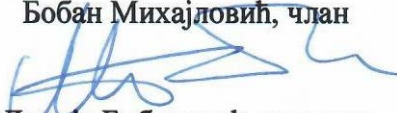
Учесник јавног надметања који није понудио највећи износ – цену за предметно земљиште, има право на повраћај депозита у року од 15 дана од дана јавног надметања.

Учесник јавног надметања који за предметно земљиште понудио највећи износ – цену и као такав предложен од стране Комисије, губи право на повраћај депозита у случају одустајања.

Број 412-16 /2025-III-01
У Кладову, 06.08.2025. године

КОМИСИЈА:

Бобан Михајловић, члан



Лидија Бибуловић, чланица



Милица Туфајевић, чланица

