

На основу члана 99. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, број 72/2009, 81/2009-испр., 64/2010-ОУС 24/2011, 121/2012, 42/2013-ОУС, 50/2013-ОУС, 98/2013-ОУС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019-др.закон и 9/2020 и 52/2021), члана 16. и 17. Одлуке о грађевинском земљишту („Службени лист општине Ражањ“ број 11/2019 и 2/21) и Одлуке о покретању поступка отуђења неизграђеног грађевинског земљишта из јавне својине Општине Ражањ број 46-41/2023-11, Комисија за спровођење поступка отуђења и давања у закуп грађевинског земљишта у својини Општине Ражањ Скупштине општине Ражањ, дана 23.5.2023. године утврђује и расписује

ЈАВНИ ОГЛАС

о отуђењу неизграђеног грађевинског земљишта у јавној својини општине Ражањ ради изградње, прикупљањем писаних понуда

ПРЕДМЕТ ЈАВНОГ ОГЛАСА

Предмет јавног огласа је отуђење неизграђеног грађевинског земљишта у јавној својини Општине Ражањ, прикупљањем писаних, затворених понуда, а ради изградње објеката на простору на коме је планирана намена –Производна делатност- услуге „чиста производња“, занатство и радионице, и то:

1) катастарска парцела број **1787/3**, градско грађевинско земљиште, по култури остало вештачки створено земљиште, чија је укупна површина 923 м², улица Новоражањска, уписано у листу непокретности број 8 КО Ражањ.

- ✓ почетна цена износи **3,4 еура /м² односно 3.138,2 еура** у динарској противвредности по средњем курсу НБС на дан уплате.
- ✓ износ депозита: **627,64 еура** у динарској противвредности по средњем курсу НБС на дан уплате.

ОПШТИ УСЛОВИ ЛОКАЦИЈЕ

Парцеле које су предмет овог огласа се отуђују ради изградње објеката у складу са Планом генералне регулације Ражња („Службени лист општине Ражња“ број 11/12, 2/17, 2/19 и 15/22).

ТЕХНИЧКИ УСЛОВИ ЛОКАЦИЈЕ

Правила грађења, врста и намена објеката који се могу градити дефинисани су Планом генералне регулације Ражња („Службени лист општине Ражња“ број 11/12, 2/17, 2/19 и 15/22)

Основна намена: Саобраћајни објекти

Пратећа или допунска намена: јавне службе, зеленило, комунални објекти, комерцијалне делатности, -услуге, трговина и угоститељство.

У радној зони III-просторна целина III2 планирано је подручје тзв „чисте производње“ и услуга: складишта, трговина на велико и мало, грађевинска предузећа, салони, сервиси исл. уз могућност организовања производње нижег нивоа.

Намена објеката чија је градња забрањена у овим целинима: је изградња у оквиру комплекса било каквих објеката који би могли да угрозе животну средину и основну намену (Процена ризика).

Пословна намена ни на који начин не сме да угрожава становање и околину (бука, испарења, вибрације, било какве штетне материје - моторна уља, детерџенти.....).

Дозвољени урбанистички параметри за комерцијане делатности:

Степен заузетости за објекте у зони III	за парцеле површине до 0,5ha до 50% за парцеле површине 0,6 до 1,0ha до 40% за парцеле површине преко 1,0ha до 30%	
Спратност комерцијалних објеката узони III	максимално	П+1
Паркирање	на парцели	1ПМ/70m ² простора
Процент озелењених површина		Минимално 30%

Минимална величина грађевинске парцеле:

У зони III: слободностојећи објекат.....500 m²

Најмања ширина фронта грађевинске парцеле за објекте пословања и услуга:

слободностојећи објекат15 m

Положај објеката на грађевинској парцели:

Растојање основног габарита (без испада) пословног објекта од линије суседне грађевинске парцеле износи минимално 2.5m.

Најмања удаљеност објеката на парцели до објеката на суседним парцелама износи минимално 4,0m,

Кота приземља највише 0,2m виша од коте тротоара,

Подземна грађевинска линија се може поклапати са границама парцеле, али је пожељно да површина подземних етажа не буде већа од 90% површине парцеле, односно да минимално 10% површине парцеле буде незастрто.

Подземна грађевинска линија може прећи надземну односно регулациону линију – 0,15m за стопе темеља и подрумске зидове на дубини до 2,6m испод површине тротоара односно 0,50m испод те дубине као и -1,0m шахтови подрумских просторија до нивоа коте тротоара

Удаљеност објекта од задње граница парцеле – најмање 1/3h, (али не мања од 5,0m, уколико је 1/3h мања од 5,0m).

Испади на објекту (еркери, дократи, балкони, улауне надстрешнице са и без стубова, надстрешнице и сл.) не могу прелазити грађевинску линију од 1,60 m, односно регулациону линију више од 1,20 m и то на делу објекта вишем од 3, 00 m.

За удаљеност помоћних објеката на грађевинској парцели важе иста правила као и за главне објекте. Дозвољено је постављање помоћних објеката на границу суседних грађевинских парцела уз обавезну претходну сагласност суседа.

Најмања међусобна удаљеност објеката у комплексу:износи минимално 4.0m, односно минимално половину висине вишег објекта (потребно је усвојити већу добијену нумеричку вредност).

Услови за изградњу других објеката на парцели:

Уз пословне објекте, у оквиру грађевинске парцеле а у оквиру дозвољеног процента изграђености могу се градити и помоћни објекти који су у функцији основног објекта и пратећих делатности, уз поштовање правила изградње прописаних за пословне објекте.

Помоћни објекти су спратности до П+0 у дворишном делу парцеле иза главног објекта и на удаљености минимално 1,5m од границе суседне парцеле.

Паркирање:

Паркирање и гаражирање, возила је обавезно у оквиру грађевинске парцеле у односу 1 паркинг на 70m² бруто грађевинске површине или једну пословну јединицу уколико је пословна јединица мања од 100m² бруто површине, односно у складу са потребама запослених и технолошког процеса.

Возила могу бити паркирана и у гаражама које могу бити у објекту и на парцели испод и изнад нивоа терена.

Ограђивање:

Грађевинске парцеле пословних објеката се не ограђују.

СТЕПЕН КОМУНАЛНЕ ОПРЕМЉЕНОСТИ И УСЛОВИ ЗА УРЕЂЕЊЕ

Парцела се отуђује у виђеном стању, уз обавезу учесника у поступку јавног надметања да се пре подношења пријаве по овом Огласу на лицу места упозна са фактичким стањем предметне катастарске парцеле и без права на подношење накнадног приговора о истом, након прибављања предметне парцеле.

Општина Ражањ ће омогућити лицу коме буде отуђено земљиште прикључење на постојећу инфраструктурну мрежу, у случају да прибавиоцу земљишта не одговарају постојећи капацитети у обавези је да сам сноси евентуалне трошкове на обезбеђењу комуналне мреже у складу са својим потребама.

Учесник у прикупљању понуда коме буде отуђено земљиште има обавезу да са надлежним комуналним и другим правним лицима уговори и плати трошкове за прикључак на инфраструктуру: ЕДБ, ПТТ, топлификацију, гасификацију и друго.

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 утврђивању доприноса за уређивање грађевинског земљишта.

Извођење свих неопходних радова или вршење инвеститорских послова до окончања грађења и добијања употребне дозволе врши прибавилац о свом трошку.

Лице коме је отуђено грађевинско земљиште дужно је да прибави грађевинску дозволу и пријави почетак извођења радова на изградњи објекта у року од 36 месеци од добијања решења о отуђењу грађевинског земљишта као и да парцелу приведе намени, тј. прибави употребну дозволу за изграђени објекату року који је утврђен одредбама Закона о планирању и изградњи.

За парцелу наведену у огласу донет је плански акт на основу кога се издају локацијски услови. Уколико се приликом измене и допуне планског документа измени регулација или правила градње, прибавилац је у обавези да прихвати новопланирану регулацију и правила градње.

ПОЧЕТНА ЦЕНА

Почетна цена отуђења неизграђеног грађевинског земљишта одређена је у складу са чланом 12. Одлуке о грађевинском земљишту („Службени лист општине Ражањ“ број 11/2019) и иста према процени Службе за утврђивање, наплату и контролу јавних прихода – ЛПА, а на основу Одлуке о утврђивању просечних цена квадратног метра одговарајућих непокретности за утврђивање пореза на имовину за 2023.годину на територији општине Ражањ, број 436-11/22-02 од 17.11.2022.године износи 400 динара односно **3,40 евра по м2.**

Депозит за учешће у поступку је утврђен у висини од **20%** од почетне цене земљишта која износи 3,40 евра по м2, а према површини за коју се подноси понуда и то све у динарској противвредности према средњем курсу НБС на дан уплате и уплаћује приликом подношења пријаве/понуде.

Депозит се уплаћује на рачун 840-841151843-84, модел 97, позив на број 28-088, Општина Ражањ .

Депозит за учешће у поступку који је утврђен у висини од 20% урачунава се у цену отуђења, а Уговором који закључује прибавилац са надлежним органом Општине Ражањ, регулише се начин отплате преостале цене и то: одједном или на рате у периоду до 10 година унајвише до 100 једнаких месечних рата.

Критеријум за оцењивање понуда је :највиша понуђена цена по 1 м2.

УСЛОВИ ПРИЈАВЉИВАЊА

Право учешћа на огласу имају сва заинтересована правна лица, предузетници и физичка лица.

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

Пријава **физичког лица**, мора да садржи име, презиме, адресу и матични број и мора бити потписана.

Пријава **предузетника** мора да садржи пословно име и седиште и мора бити потписана од овлашћеног лица и оверена печатом. Уз пријаву предузетник прилаже извод из регистра надлежног органа и потврду о пореском идентификационом броју.

Уколико подносилац подноси понуду преко пуномоћника, потребно је пуномоћје.

Образац пријаве за учешће у поступку прикупљања писаних понуда може се преузети на писарници Општинске управе општине Ражањ или на захтев можемо послати мејлом.

Понуда мора да садржи:

- * **прецизно наведену непокретност на коју се понуда односи;**
- * **потврду о обиласку локације;**
- * **износ понуђене цене, који је исти или већи од почетног износа утврђеног огласом;**
- * **изјаву подносиоца пријаве да прихвата све услове из јавног огласа;**
- * **доказ о уплати депозита;**
- * **изјава да ће дати средство финансијског обезбеђења(уколико се се предвиди плаћање купопродајне цене на рате).**

Поступак прикупљања понуда спроводи Комисија за спровођење поступка отуђења .

Поступак отварања понуда је јаван и извршиће се комисијски у просторијама Општинске управе општине Ражањ, **дана 23.јуна 2023.године у 10,00 часова.**

Понуда се подноси у затвореној коверти са видљивом назнаком „НЕ ОТВАРАТИ“, Понуда за отуђење неизграђениног грађевинског земљишта у јавној својини општине Ражањ и навестина коју локацију се односи. Пријава, односно понуда се доставља Комисији са назнаком "Скупштини општине Ражањ – за комисију за спровођење поступка отуђења и давања у закуп грађевинског земљишта.

Понуда се доставља на писарницу Општинске управе општине Ражањ,Трг Светог Саве бр.33,37215 Ражањ, у року од 30 дана од дана објављивања огласа, и то до **22.јуна 2023.гоине у 15часова**, лично или препоручено путем поште.

Понуде приспеле након истека рока за подношење понуда,неће се узимати у разматрање. Пријава је непотпуна ако не садржи све што је прописано, ако нису приложене све исправе односно ако не садржи све податке предвиђене јавним огласом.

Услови за спровођење поступка прикупљања понуда јавним огласом су испуњени и уколико се на јавни оглас пријави само један учесник, у ком случају се грађевинско земљиште отуђује под условом да је учесник понудио најмање почетни износ цене.

Уколико поступак прикупљања понуда јавним огласом не успе, поступак оглашавања се може поновити по истеку рока од најмање 15 дана од дана неуспелог јавног надметања.

Уколико се на јавни оглас о прикупљању понуда, пријаве два или више учесника и понуде исти износ цене, 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 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.

Уговор о отуђењу грађевинског земљишта (у даљем тексту: уговор о отуђењу) се закључује са лицем коме се отуђује грађевинско земљиште, у року од 30 дана од дана доношења решења о отуђењу.

Уговор о отуђењу се доставља учеснику у поступку прикупљања понуда, у року од три дана од дана овере уговора о отуђењу.

Лице коме се грађевинско земљиште отуђује обавезно је да **плати цену једнократно у року од 15 дана** од дана достављања решења о отуђењу грађевинског земљишта а најкасније до закључења уговора, у супротном депозит се задржава.Исплату цене могуће је предвидети и на рате у периоду до 10 година, унајвише до 100 једнаких месечних рата.

Уплаћени депозит од стране учесника у поступку отуђења грађевинског земљишта, а којима исто није отуђено, Одељење за привреду и финансије враћа уплатиоцу, најкасније у року од осам дана од дана одржане седнице Комисије.

Скупштина општине доноси решење о стављању ван снаге решења о отуђењу у случају да лице коме је решењем отуђено грађевинско земљиште:

1. не плати цену у року утврђеном решењем о отуђењу;
2. одустане од отуђења после извршеног плаћања цене, а пре закључења уговора о отуђењу;
3. после извршеног плаћања цене не приступи закључењу уговора о отуђењу у року од 30 дана од дана достављања решења о отуђењу.

Купац сноси све трошкове овере уговора, као и трошкове проузроковане таксама и накнадама пред надлежним државним органима.

Депозит се задржава:

1. Уколико заинтересовано лице уплати депозит а не поднесе понуду;
2. Уколико заинтересовано лице одустане од своје понуде ;
3. Уколико понуђач чија понуда најповољнија, у року од 30 дана од доношења решења о отуђењу не закључи Уговор.
4. Уколико најповољнији понуђач не уплати целокупну купопродајну цену у року од 15 дана од дана достављања решења о отуђењу, осим уколико је предвиђено плаћање на рате.

Додатна обавештења и информације о овом огласу могу се добити на телефон 037/3841-174, сваког радног дана од 7 до 15 часова.

ПРЕДСЕДНИК КОМИСИЈЕ

Ивана Здравковић, дипл.правник