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, 62/2023 и 91/2025) и члана 18. Одлуке о грађевинском земљишту („Службени лист општине Бачка Топола“, број 38.2/2023) на предлог Комисије за грађевинско земљиште, образоване решењем Председника општине бр.02-5/2024-V од дана 29.01.2024. године, бр. 004940189 2025 08332 003 000 000 001 од дана 27.05.2026.год., Општинско веће општине Бачка Топола је дана 09.06.2026.године донело:

ОДЛУКУ О РАСПИСИВАЊУ ЈАВНОГ ОГЛАСА
ПУТЕМ ЈАВНОГ НАДМЕТАЊА
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 2731 к.о. Бајша парцела бр. 1099**, Мошорин, њива 2.класе, земљиште у грађевинском подручју, површине од 238 m^2 и **парцела бр. 1100**, Мошорин, њива 2.класе, земљиште у грађевинском подручју, површине од 569 m^2, **укупне површине од 807 m^2**.
   Услови и правила грађења за предметну парцелу дефинисани су Просторним планом Општине Бачка Топола број 350-16/2015-V, од дана 03.09.2015.год. („Сл. лист општине Бачка Топола“, бр. 20/2015).
   Катастарска парцела број 1099 к.о. Бајша је са северозападне, северне и североисточне стране оивичена кат. парцелом број 2129 к.о. Бајша (канал) , са југозападне стране кат. парцелом број 2170 к.о.Бајша (улица Мошорин), а са југоисточне стране је оивичена кат. парцелом број 1100 к.о. Бајша.
   Катастарска парцела број 1100 к.о. Бајша је са северозападне стране оивичена кат. парцелом 1099 к.о. Бајша, са североисточне стране је оивичена кат. парцелом број 2129 к.о. Бајша (канал), са југозападне стране кат. парцелом бр. 2170 к.о. Бајша (улица Мошорин) , а са југоисточне стране је оивичена кат. парцелом број 1101 к.о. Бајша.
   Према постојећем стању предметне парцеле су земљиште у грађевинском подручју, без изграђеног објекта.

2. **Намена катастарске парцеле**
   Према шематском приказу насеља Бајша из Просторног плана намена предметне парцеле је постојећа зона становања.

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

У зони становања, као главни објекти, дозвољени су: породични и вишепородични стамбени објекти, пословни (трговине, занатства, угоститељства, радни простори, економски и други прикладни карактеру зоне), производни и верски објекти и у комбинацијама.
Као основна намена у зони становања могу се градити:
- породични стамбени објекти (максимално две стамбене јединице),
- стамбено-пословни и пословно стамбени објекти (мешовито становање).
- као остали објекти на парцели дозвољени су: гараже, оставе, летње кухиње, надстрешнице, сточне стаје, живинарници, испусти за стоку, ђубришта, пушнице, сушнице, кошеви, амбари, надстрешнице за машине и возила, складишни објекти, магацини хране и објекти намењени исхрани стоке, санитарни пропусници, водонепропусне бетонске септичке јаме, бунари, ограде, трафостанице и слично.

Пословне делатности које се могу дозволити у зони становања су из области: трговине на мало, производног и услужног занатства, угоститељства и услужних делатности, као и делатности из области образовања, здравства, социјалне заштите, културе, спорта, рекреације и комуналних услуга.

Производне делатности мањег обима у зони становања се могу дозволити уз обезбеђење услова заштите животне средине, а у оквиру зоне становања није дозвољена изградња производних и складишних објеката већих капацитета, нити бављење делатношћу која буком, штетним гасовима, зрачењем, прекомерном буком, повећаним обимом саобраћаја или на други начин може угрозити квалитет становања.

- објекти се могу градити као слободностојећи, у прекинутом низу, у непрекинутом низу и као полуатријумски.

Дозвољена спратност стамбеног и пословног објекта је макс. П+1+Пк; спратност производног објекта је максимално П+1; економског и помоћног објекта је макс. П, а дозвољена је изградња подрумске етаже ако постоје услови за то.

Висина назитка стамбене поткровне етаже износи највише 1,6m рачунајући од коте пода поткровне етаже до тачке прелома кровне висине.

Дозвољени степен искоришћености грађевинске парцеле је макс. 40% а индекс изграђености је макс. 1,0 (макс. 0,60 зона изван зоне центра).

Удаљеност слободностојећег стамбеног објекта породичног типа од других објеката не може бити мања од 4,0m, а на парцелама пољопривредног типа 5,0m; удаљеност сточне стаје од стамбеног или пословног објекта не може бити мања од 15,0m; међусобни размак између економских објеката (на истој парцели) може бити 0m, ако су задовољени услови противпожарне заштите, односно минимално половина висине вишег објекта; удаљеност ђубришта од било ког: стамбеног, пословног или производног објекта и бунара не може бити мања од 25,0m; ђубриште се гради на минимално 1,0m од границе суседне парцеле уз услов да се гради ободни зид висине 1,0m (да не би дошло до разасипања) и да је материјал од којег се гради ђубриште водонепропусан.

На грађевинској парцели се обезбеђује паркирање свих возила, један стан једно паркинг место-минимум једно паркинг место на 70 m^2 пословног/производног простора тј. у складу са важећим прописима који одређују делатност уређују.

Парцела се може оградити функционалном и естетском оградом, чија висина може бити највише до 1,4m; ограде на регулационој линији када су грађевински објекти увучени у дубину парцеле треба да су прозрачне (транспарентне) или комбиноване; ограде између парцела могу бити пуне, транспарентне или живе зелене ограде, висине до 1,4m.

Објекти који немају могућност прикључења на насељску канализацију морају имати технички исправну, дводелну и непропусну септичку јаму. Септичке јаме (непропусне) морају бити на одстојању миним. 3,00 м од објеката и међа, и миним. 15 м од копаних бунара.

Економски објекти морају имати одговрајуће објекте за прихватање и сакупљање осоке (осочара) и морају имати обезбеђено и изграђено место за ђубриште. Ђубриште и пољски wc мора бити обзидан тврдим материјалом; морају бити смештени у економском делу дворишта, низводно од стамбених објеката на одстојању миним. 15,0 m, а од копаних бунара миним. 25 m.

Атмосферске воде са крова и изграђених платоа треба одводити на властиту парцелу, или каналисати у атмосферску канализацију или улични канал. Атмосферски канал на парцели власника не сме се израдити уз суседну међу ближе од 1m + дубина канала.

Правила грађења детаљно су описана у горе наведеном Плану.

5. 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, 62/2023 и 91/2025), 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.

6. Почетна цена за отуђење грађевинских парцела у поступку јавног надметања износи **211.280,00 динара.**

Лицитациони корак износи **2.000,00 динара**. Свака наредна понуда у току јавног надметања мора бити увећана најмање за износ лицитационог корака.

7. Учесници у поступку јавног надметања су у обавези да уплате депозит за учешће у поступку јавног надметања, који износи **20% од почетне цене земљишта**, и то износ од **42.256,00 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 пријаве неће бити прихваћена, те ће се пријава уз тако уплаћен депозит сматрати неуредном.

8. Најповољнијем понуђачу уплаћени депозит се урачунава у цену земљишта и одузима се од вредности постигнуте у поступку јавног надметања, док се осталим учесницима који нису остварили право на откуп земљишта, уплаћени депозит враћа у року од 8 (осам) дана од дана одржавања јавног надметања.
Подносиоци пријаве су у обавези да у пријавном обрасцу упишу тачан број рачуна и назив банке за враћање депозита. Општина не одговара за тачност враћања депозита, у случају да подаци о броју рачуна и назив банке нису потпуни или тачни.

9. Право учешћа у поступку отуђења грађевинског земљишта имају сва заинтересована правна и физичка лица која уплате депозит и поднесу уредну и благовремену пријаву за учешће.
Пријаву 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.

10. Јавни оглас је отворен 30 дана, а рок за достављање понуда је до **09.јула 2026. године до 12,00 часова.**
Пријаве 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 пријаве које стигну у писарницу до наведеног рока. Пријава је непотпуна ако не садржи све што је прописано, ако нису приложене све исправе, како је предвиђено јавним огласом.
Подносиоци неблаговремене, односно непотпуне пријаве не могу да учествују у поступку јавног надметања, а неблаговремене и непотпуне пријаве се одбацују.

11. Пријаве у поступку јавног надметања се достављају у затвореној коверти са назнаком:
на предњој страни:
„ПРИЈАВА ЗА ЈАВНИ ОГЛАС– НЕ ОТВАРАТИ“
Број катастарске парцеле: ____
на задњој страни:
име и презиме/назив и адреса учесника/контакт телефон

12. Пријава 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 пријаву је потребно да се приложе документа која морају бити у оригиналу или оверене фотокопије и то:
- извод из регистра привреднх 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 пријаву 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 пријаву 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 привреднх субјеката надлежног органа (АПР-а), не старији од месец дана од дана објављивања огласа,

-потврда о пореском идентификационом броју (ПИБ).
Сви учесници су дужни да, уз горе наведено, уз пријаве доставе и:
- доказ о уплати депозита;
- изјаву подносиоца пријаве 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.

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

13. Јавно надметање ће се одржати дана **13. јула 2026. године (понедељак)** 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 учесника.
Поступак отуђења грађевинског земљишта у јавној својини јавним надметањем 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 учесницима доставља одмах по окончању поступка.

14. По окончању поступка јавног надметања 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 учесницима јавног надметања.
Лице коме се грађевинско земљиште отуђује (најповољнији понуђач) 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 јавног надметања, односно не закључи Уговор губи право на повраћај уплаћеног депозита.
Учесник јавног надметања 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.

15. Најповољнији понуђач (купац) дужан је да исплати понуђену (утврђену) цену грађевинског земљишта једнократно, у року од седам (7) дана од дана закључења уговора.

16. 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.

17. 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.

18. 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:004940189 2025 08332 003 000 000 001
Дана:09.06.2026.
Бачка Топола

ПРЕДСЕДНИК ОПШТИНСКОГ ВЕЋА
АДРИАН САТМАРИ с.р.