



Republika Srbija
Autonomna Pokrajina Vojvodina
Varoš Subatica
Gradonačelnik
Broj: 004600307-2025-09693-002-000-416-188
Dana: 17.11.2025.
24000 Subatica
Trg slobode 1

Na osnovu člana 99. stav 5. Zakona o planiranju i izgradnji („Sl. glasnik RS”, broj 72/2009, 81/2009 - ispr., 64/2010 - odluka US, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - odluka US, 50/2013 - odluka US, 98/2013 - odluka US, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - dr. zakon, 9/2020, 52/2021, 62/2023 i 91/2025) i člana 16. Odluke o pribavljanju, otuđenju i davanju u zakup građevinskog zemljišta i pritvaranju prava zakupa na građevinskom zemljištu u pravo svojine („Sl. list Varoši Subatice“, broj 14/15, 53/16 i 35/23),

Gradonačelnik Varoši Subatice donesiva

ODLUKU
O RASPISIVANJU JAVNOG OGLASA ZA OTUĐENJE GRAĐEVINSKOG
ZEMLJIŠTA (ZEMLJIŠTE) U JAVNOJ SVOJINI VAROŠI SUBATICE RADI
IZGRADNJE U POSTUPKU JAVNOG NADMETANJA (LICITACIJA)

I Pridmet otuđenja:

- 1. Parc. br. 14325/19, varoško građevinsko zemljište**, u ukupnoj površini od 24171m², upisana u list nepokretnosti br. **1383 K.O. Novi grad**, u javnoj svojini Varoši Subatice
- 2. Parc. br. 26277, varoško građevinsko zemljište**, u ukupnoj površini od 26125m², upisana u list nepokretnosti br. **1383 K.O. Novi grad**, u javnoj svojini Varoši Subatice sa porodičnom stambenom zgradom, zgradom broj 1, površine 240m² i pomoćnom zgradom, zgradom broj 2 površine 73m²

II Komunalna opremljenost:

- 1. Parc. br. 14325/19 K.O. Novi grad** ima izgrađenu javnu kanalizaciju, ima asfaltirani put, ima trotoar sa biciglističkom stazom i javnu rasvitu. Nema izgrađen javni vodovod.
- 2. Parc. br. 26277 K.O. Novi grad** ima izgrađenu javnu kanalizaciju, ima asfaltiran put, ima trotoar sa biciglističkom stazom i javnu rasvitu. Nema izgrađen javni vodovod.

III Urbanistički uslovi:

- 1. Parc. br. 14325/19 K.O. Novi grad** prema Planu detaljne regulacije za dio prostora „Banje Palić“ nuz zapadnu obalu IV sektora Palićkog jezera („Službeni list Varoši Subatice”, broj 18/2019), utvrđeno je da se navedena parcela nalazi u dilu bloka B3 naminjenoj zoni turističko-stambenog karaktera nuz obalni pojas (porodični hoteli i vile).

U okviru zone TURISTIČKO-STAMBENOG karaktera nuz obalni pojas, u zavisnosti od veličine parcele dozvoljeno je građenje slideći objekata:

- POSLOVNO-STAMBENI objekat,
- POSLOVNI objekat,

- Objekti SPORTA I REKREACIJE,
- DRUGI objekti na parceli (prateći, pomoćni); u sklopu planirani kompleksa mogu se graditi i drugi objekti (garaže, ostave za baštenski alat, nadstrijšnice za roštilj, nadstrijšnice nuz bazen, natkrivene terase (sinice) i sl. Svi sadržaji moraju biti objedinjeni u jedinstvenom objektu, izuziv nadstrijšnice za bazen i natkrivene terase koje mogu biti samostalni objekti. Površina drugih objekata na parceli se računa u indeks zauzetosti i izgrađenosti.

Za ovu zonu su utvrđeni slideći urbanistički parametri:

- Minimalna veličina parcele za izgradnju poslovno-stambeni i poslovni objekata u zoni je 600m² za slobodnostojeće objekte a 450m² za objekte u prikinutom nizu. Maksimalna veličina parcele se ne uslovljava, s tim da se za parcele veće od 3000m² indeksi obračunavaju prema ovoj graničnoj površini parcele.
- Min. širina uličnog fronta za slobodnostojeće objekte je 18m, a za objekte u prikinutom nizu 12m.

Dozvoljen indeks zauzetost i indeks izgrađenosti građevinske parcele

- Za zonu TURISTIČKO-STAMBENOG karaktera nuz obalni pojas se utvrđuje slideći urbanistički pokazatelj:
 - URBANISTIČKI PARAMETRI - ZONA TURISTIČKO SPORTSKO REKREACIONA INDEKS ZAUZETOSTI mah. 40 %
- Maksimalni stepen iskorišćenosti parcela je 65% (računajući sve objekte i platee sa saobraćajnicama i parkinzima).
- Unutra građevinski parcela, zelene površine trebaju zauzimati minimalno 35% u prizemnom spratu i minimalno 40% u spratu drveća (pokrivenost krošnji).

Dozvoljena spratnost i visina objekata

- Maksimalna dozvoljena spratnost objekata u zoni TURISTIČKO-STAMBENOG karaktera nuz obalni pojas P+2+PS ili PK (prizemlje + dva sprata + povučen sprat el potkrovlje). Maksimalna visina slivena planirani objekata je 16,0m, mireno od nulte kote objekta. Prilikom projektovanja potrebno je ispoštovati obadva parametra i spratnost i visinu.
- Maksimalna dozvoljena spratnost drugog objekta na parceli je P (prizemlje) bez mogućnosti iskorištenja potkrovlja. Maksimalna visina slivena ovi objekata je 6,0m mireno od nulte kote objekta.

Obezbeđivanje pristupa parceli i prostora za parkiranje vozila

- Minimalna udaljenost parking-prostora od obale jezera trebaju biti 30m u slučaju kapaciteta do 10 vozila, 50m u slučaju kapaciteta preko 10 vozila. Zbog ekstremni klimatski uslova, u cilju stvaranja povoljne ekoklime, parking prostori trebaju biti pokriveni poroznim elementima koji omogućavaju provetravanje zemljišta i upijanje padavina.
- Za svaku građevinsku parcelu mora se obezbeđiti kolski i pešački prilaz. Kolski prilaz parceli je minimalne širine 5,0m sa minimalnim unutrašnjim radijusom krivine od 6,0m. Pešački prilaz je minimalne širine 1,5m.
- Na parceli-kompleksu moraju biti uslovi za parkiranje i garažiranje vozila kako zaposleni tako i drugi korisnika.

Stepen komunalne opremljenosti građevinskog zemljišta koji je potreban za izdavanje lokacijske i građevinske dozvole

- Prije početka izgradnje na parceli je potrebno da su obezbeđeni slideći uslovi u pogledu komunalne opremljenosti: snabdivanje planirani objekata električnom energijom, snabdivanje objekata vodom.

Za sve planirane komplekse veće od 3000m² Planom je utvrđena obaveza izrade Urbanističkog projekta.

- 2. Parc. br. 26277 K.O. Novi grad** prema Planu detaljne regulacije za dio prostora „Banje Palić“ nuz zapadnu obalu IV sektora Palićkog jezera („Službeni list Varoši Subatice”, broj 18/2019), utvrđeno je da se navedena parcela nalazi u dilu bloka B1 naminjenoj zoni turističko-sportsko-rekreativnog karaktera.

Pravila u pogledu veličine i širine parcele prema namini i vrsti objekata

- Min. veličina parcele iznosi 800m²,
- Maksimalna veličina parcele se ne uslovljava, s tim da se za parcele veće od 4000m² indeksi obračunavaju prema ovoj graničnoj površini parcele,
- Min. širina uličnog fronta za slobodnostojeće objekte je 20m a za objekte u prikinutom nizu 17 m.

Vrsta i namina objekata

- U zoni naminjenoj turističko sportsko-rekreativnim sadržajima dozvoljava se izgradnja turističko-ugostiteljski objekata sa smištajnim kapacitetima, objekata s ugostiteljsko-zabavnim sadržajima, objekata namenjeni sportu i rekreaciji. Osim napred naznačeni objekata i planirani dilatnosti u zoni mogu se graditi objekti naminjeni javnom korišćenju (iz oblasti obrazovanja, zdravstva, socijalne zaštite i sl.) a izuzetno i objekti stanovanja isključivo kao poslovno-stambeni objekti (odnos stanovanje: poslovanje je maksimalno 30:70%).
- Nije dozvoljena izgradnja komercijalni objekata tipa robno-tržni centara, veleprodajni objekata i sl., administrativno-poslovni objekata, objekata proizvodnog zanatstva i drugi dilatnosti rada, objekata servisno — uslužni dilatnosti (benzinske i gasne stanice, praonice vozila, zajedničke garaže i sl.).
- **Vrsta objekata s obzirom na način izgradnje na građevinskoj parceli sadržajima je:**
 - slobodnostojeći (objekat ne dodiriva ni jednu liniju građevinske parcele)
 - u prikinutom nizu (objekat dodiruje jednu bočnu liniju građevinske parcele), isključivo nuz pridhodno pribavljenu saglasnost vlasnika susidne parcele
- U okviru zone TURISTIČKO SPORTSKO-REKREACIONOG karaktera, u zavisnosti od veličine parcele, dozvoljeno je građenje slideći objekata:
 - POSLOVNI objekat
 - Objekti SPORTA I REKREACIJE
 - POSLOVNO-STAMBENI objekat
 - DRUGI objekti na parceli (prateći, pomoćni) u sklopu planirani kompleksa mogu se graditi i drugi objekti (garaže, ostave za baštenski alat, nadstrišnice za roštilj, nadstrišnice nuz bazen, natkrivene terase (sinice), i sl. Svi sadržaji moraju biti objedinjeni u jedinstvenom objektu, izuziv nadstrišnice za bazen, natkrivene terase i svlačionice nuz sportske objekte koje mogu biti samostalni objekti. Površina drugi objekata na parceli se računa u indeks zauzetosti i izgrađenosti.

Dozvoljeni indeks zauzetosti i indeks izgrađenosti građevinske parcele

- Za zonu TURISTIČKO SPORTSKO-REKREACIONOG karaktera se utvrđivaje slideći urbanistički pokazatelji: URBANISTIČKI PARAMETRI - ZONA TURISTIČKO SPORTSKO-REKREACIONA INDEKS ZAUZETOSTI mah. 40%
- Maksimalni stepen iskorišćenosti parcele je 70% (računajuć sve objekte i platoe sa saobraćajnicama i parkinzima).
- Unutri građevinski parcela, zelene površine treba da zauzimate minimalno 30% u prizemnom spratu i minimalno 40% u spratu drveća (pokrivenost krošnji).

Dozvoljena spratnost i visina objekata

- Maksimalna dozvoljena spratnost objekata u zoni TURISTIČKO SPORTSKO-REKREACIONOG karaktera u bloku B1 je **P+2+PS** el **Pk** (prizemlje + dva sprata + Povučeni sprat el Potkrovlje).
- Maksimalna visina slimena planirani objekata je 16,0m, sotim da je dozvoljeno formiranje visinski akcenata (u površini od maksimalno 25% gabarita objekta) čija najveća visina je 20,0m. U sklopu krovne konstrukcije planirani visinski akcenata je dozvoljeno formiranje dupleksa, nuz uslov da je na ovim dilovima krova dozvoljena upotriba isključivo krovni pendžera (u ravni krovne konstrukcije).
- Prilikom projektovanja potriбно je ispoštovati obadva parametra i spratnost i visinu.
- Maksimalna dozvoljena spratnost drugog objekta na parceli je **P (prizemlje)** brez mogućnosti iskorištenja potkrovlja. Maksimalna visina slimena ovi objekata je 6,0m, mireno od nulte kote objekta.
- Dozvoljena je izgradnja podruma el suterena, nuz napominu potencijalnim Investitorima da bi izvođenje bilo pod otežavajućim okolnostima zbog smetnji hidrotehničke prirode (visok nivo podzemni voda).
- Namina etaža planiran poslovni objekata utvrđiva se u odnosu na funkciju i način korišćenja objekta:
 - **Podrum** — za pomoćne, prateće radne prostorije, (kotlarnica, prostor za smištaj ogriva, sklonište, garaža, magacini, skladišta i sl.);
 - **Suteren** — za pomoćne, prateće, izuzetno radne prostorije (kotlarnica, smištaj ogriva, garaža, magacin, radionica, vešeraj i sl.);
 - **Prizemlje i visoko prizemlje** — za poslovne prostorije prema vrsti dilatnosti (ulazni holovi, recepcije, smištajni kapaciteti, trgovinsko-ugostiteljski sadržaji, dućani, zabavni saloni, komercijalni sadržaji, zanatske radnje);
 - **Spratovi** — za poslovne prostorije u zavisnosti od vrste poslovanja, smištajne kapacitete, a izuzetno za stambene prostore;
 - **Potkrovlje (povučen sprat) i mansarda** — za poslovne prostorije, smištajne kapacitete, a izuzetno stambene prostore i pomoćne prostorije (magacini, arhive i sl.)

Obezbiđivanje pristupa parceli i prostora za parkiranje vozila

- Minimalna udaljenost parking-prostora od obale jezera tribake bit 30m u slučaju kapaciteta do 10 vozila, 50m u slučaju kapaciteta priko 10 vozila.
- Za svaku građevinsku parcelu u okviru zone mora se obezbiditi kolski i pešački prilaz. Kolski prilaz parceli je minimalne širine 6,0m sa minimalnim unutrašnjim radijusom krivine od 8,0m. Pešački prilaz je minimalne širine 1,5m.
- Na parceli-kompleksu moraje se obezbiditi i uslovi za parkiranje i garažiranje vozila kako zaposleni tako i ostali korisnika.

Stepen komunalne opremljenosti

- Prije početka izgradnje na parceli je potriбно da su obezbiđeni sledeći uslovi u pogledu komunalne opremljenosti: snabdivanje planirani objekata električnom energijom,

snabdivanje objekata vodom iz javne vodovodne mreže i priključenje objekta na javnu kanalizacionu mrežu.

Za sve planirane komplekse veće od 3000m² Planom je utvrđena obaveza izrade Urbanističkog projekta.

Rok za podnošenje urednog zahteva za izdavanje građevinske dozvole: Lice koje stekne svojину (u daljem tekstu: Sticalac) se obavezuje da organu nadležnom za izdavanje građevinske dozvole, u roku od osam meseci od dana zaključenja ugovora o otuđenju zemljišta podnese uredan zahtev za izdavanje građevinske dozvole za izgradnju objekta čija je izgradnja predviđena važećim planskim aktom.

IV Mogućnosti priključenja na sistem za distribuciju el. energijom budući objekata planirani na parceli 14325/19 i 26277 k.o. Novi grad: Potrebno je uraditi idejno rešenje na osnovu kojeg bi se odredila potrebna maksimalna snaga budući priključaka na sistem za distribuciju el. energijom u skladu sa Zakonom o planiranju i izgradnji objekata, **nuz prithodno sklapanje ugovora o izgradnji nedostajući elektroenergetski objekata.**

V Početna tržišna cina:

- 1. Parc. br. 14325/19 k.o. Novi grad,** procinjena tržišna vrednost 62.796.258,00 dinara, iznos depozita 18.838.877,4 dinara,
- 2. Parc. br. 26277 k.o. Novi grad,** procinjena tržišna vrednost 69.864.761,00 dinara, iznos depozita: 20.959.428,3 dinara.

Tržišnu vrednost utvrđiva ovlašćeni sudski veštak.

Tržišna cina zemljišta ne može biti niža od cene utvrđene aktom nadležnog poreskog organa.

Učesnici na javnom nadmetanju (u daljem tekstu: licitaciji) su dužni uplatiti depozit (garantni iznos) koji predstavlja iznos u visini od 30% od početne cene, na depozitni račun Varoši Subatice br. 840-1027804-55 sa pozivom na broj 69-236, model 97.

Učesniku na licitaciji koji ne ostvari pravo na kupovinu, uplaćeni depozit će se vratiti u roku od 10 (deset) radni dana od dana sprovedenog postupka (visina iznosa koji se vraća jednaka je dinarskom iznosu uplaćenom na ime depozita), izuziv ukoliko učesnik odustane od svoje ponude el ne pristupi licitaciji.

VI Postupak licitacije:

Postupak licitacije sprovodi Komisija za građevinsko zemljište (u daljem tekstu: Komisija).

Na licitaciji mogu učestvovati pravna i fizička lica-prirednici koja podnesu pismene prijave na adresu: DOO „Park Palić“ Palić, Kanjiški put 17a, Palić.

Prijave se podnose u zatvorenoj koverti sa naznakom „Prijava na oglas za otuđenje građevinskog zemljišta u javnoj svojini Varoši Subatice - NE OTVARAT“.

Prijave se podnose Komisiji za građevinsko zemljište putem DOO „Park Palić“ Palić.

Na poleđini se upisiva naziv i adresa podnosioca prijave, broj telefona i ime i prezime ovlašćenog lica za kontakt.

Oglas je otvoren od 21.11.2025. godine, zaključno s 22.12.2025. godine, što predstavlja rok za podnošenje pismeni prijave.

Prijava podneta putem pošte se smatra blagovremenom ukoliko se podnese u datom roku, a u DOO „Park Palić“ Palić bude zaprimljena najkasnije 23.12.2025. godine do 12.00 sati.

Prijava pravnog lica sadrži: pun naziv i sidište, matični broj, poreski identifikacioni broj i broj rišenja o registraciji kod nadležnog organa. Prijava se ovirava potpisom i pečatom ovlašćenog lica.

Prijava fizičkog lica sadrži: ime i prezime, adresu, jedinstveni matični broj građana, a ako je lice priduzetnik i podatke o upisu u registar nadležnog organa (broj, datum i naziv organa) i poreski identifikacioni broj.

Prijava treba sadržati sve podatke o parceli za koje se ista podnosi.

Nuz prijavu se prilaže:

1. original el ovirena fotokopija akta o registraciji (Izvod iz APR-a) za pravna lica
2. fotokopija lične karte el pasoša, za fizička lica,
3. rišenje o upisu radnje u Registar - za priduzetnike,
4. dokaz o uplati depozita,
5. izjava da prihvata sve posebne uslove iz oglasa
6. za lica koja zastupa punomoćnik, ovirena punomoć od strane javnog bilužnika.

Pravo učešća na licitaciji imaju samo lica koja podnesu blagovrimenu i potpunu prijavu, odnosno lica koja po zahtivu Komisije za građevinsko zemljište otklone nedostatke prijave.

Prijava se podnosi za svaku parcelu posebno.

Zemljište se otuđiva učesniku licitacije koji ponudi najveću cinu, a koja se naknadno ne mož umanjivat.

Učesniku na licitaciji čija se ponuda prihvati, uplaćeni depozit će se uračunat u kupoprodajnu cinu i oduzet od vridnosti postignute na licitaciji.

Licitaciju otvara pridsednik el ovlašćeni član Komisije i utvrđiva:

1. Broj blagovrimeni i potpuni prijava
2. Broj neblagovrimeni i nepotpuni prijava
3. Nazive odnosno imena učesnika koji su stekli pravo učešća
4. Prisutne učesnike javnog nadmetanja odnosno njeve zakonske zastupnike el ovlašćene pridsidnike el imaju urednu punomoć-ovlašćenje da učestvuju na licitaciji.

Licitacija se sprovodi po slidećem postupku:

1. Pridsednik el ovlašćeni član Komisije objavljuje početni iznos koji je predmet licitacije i poziva učesnike da isti iznos prihvate
2. Ukoliko učesnik ne prihvati početni iznos gubi pravo na povraćaj uplaćenog depozita
3. Pridsidnik el ovlašćeni član Komisije poziva učesnike da daju svoje ponude iznosa cine, uvećane za najmanje 1% od početnog iznosa, odnosno od poslednje date ponude
4. Učesnici se javljaju za davanje ponude podizanjem ruke
5. Pridsidnik el ovlašćen član Komisije pokretom ruke dozvoljava učesniku koji se najranije javio, da dâ svoju ponudu
6. Učesnik licitacije dužan je da kaže u ime kojeg ponuđača koji iznos nudi
7. Pridsidnik el ovlašćen član Komisije pita triput el kogod daje više od najvećeg prithodno ponuđenog iznosa i konstatuje posli trećeg poziva koji je najveći iznos ponuđen i ime ponuđača koji stiče pravo na sticanje zemljišta.

Svaki učesnik licitacije ima pravo da tokom rada Komisije daje primedbe na rad Komisije i na tok postupka, što se unosi u zapisnik.

Po okončanom postupku licitacije, Gradonačelnik Varoši Subatice će donet Rišenje o otuđenju zemljišta.

Rišenje se dostavlja svim učesnicima u postupku.

Sticalac je dužan da najkasnije u roku od 30 dana od dana donošenja rišenja o otuđenju zemljišta, s Varošom Subatica zaključi ugovor o otuđenju zemljišta.

Ukoliko Sticalac ne zaključi ugovor o otuđenju u navedenom roku, Rišenje o otuđenju zemljišta se meće van snage brez prava Sticaoca na povraćaj uplaćenog depozita za učešće na licitaciji.

Sticalac, cinu postignutu na licitaciji, plaća jednokratno u roku 15 dana od zaključenja ugovora o otuđenju.

Sticalac priuzima zemljište u viđenom stanju.

Učesnik licitacije koji smatra da je zemljište otuđeno suprotno odredbama zakona, te da mu je na taj način povriđeno pravo, mož podnet nadležnom sudu tužbu za poništaj ugovora u roku od osam dana od dana saznanja za zaključenje ugovora, a najkasnije 30 dana od dana zaključenja ugovora.

Postupak licitacije će se u svemu ostalom sprovest prema odredbama Odluke o pribavljanju, otuđenju i davanju u zakup građevinskog zemljišta i pritvaranja prava zakupa na građevinskom zemljištu u pravo svojine („Sl. list Varoši Subatice“, broj 14/2015, 53/2016 i 35/2023).

Licitacija će se održat dana 30.12.2025. godine s početkom u 10.00 sati u „Plavoj sali“ Varoške kuće, Subatica, Trg Slobode br. 1.

Kompletan tekst Oglasa objaviće se u „Službenom listu Varoši Subatice“, na oglasnoj tabli Varoške uprave Subatica, Trg Slobode br. 1, u periodu od 21.11.2025. godine, zaključno s 22.12.2025. godine, na internet stranici Varoši Subatice www.subotica.ls.gov.rs i DOO „Park Palić“ Palić www.park-palic.rs u rubriki „Konkursi i oglasi“ i u lokalnim listovima: „Subatičke novine“, „Magyar szó“, „Hrvatska riječ“.

Sve informacije u vezi s oglasom, mogu se dobit u DOO „Park Palić“ Palić, Kanjiški put 17a, Palić el na tel: 024/602-780 svakog radnog dana od 08.00 do 12.00 sati.

Gradonačelnik

Stevan Bakić s.r.