

На основу члана 27. став 10. и члана 29. став 1. Закона о јавној својини ("Сл. гласник РС" бр. 72/11, 88/13, 105/14, 104/16-др.закон, 108/16, 113/17, 95/18, 153/20 и 94/2024), члана 2. Уредбе о условима прибављања и отуђења непокретности непосредном погодбом и давања у закуп ствари у јавној својини, односно прибављања и уступања искоришћавања других имовинских права, као и поступцима јавног надметања и прикупљања писмених понуда ("Сл. гласник РС" бр. 16/18 и 79/2023), члана 13. и члана 14. Одлуке о надлежностима у поступку прибављања и располагања стварима у јавној својини Града Зајечара ("Сл. лист града Зајечара" бр.16/14) и члана 40. став 1. тачка 37. Статута града Зајечара ("Сл. лист града Зајечара" бр. 4/19 и 67/2021), Скупштина града Зајечара је, на седници одржаној _____ 2026. године, донела

ОДЛУКУ

о отуђењу непокретности – на кп. бр. 5877/1 КО Зајечар у ул. Хајдук Вељкова број 136 у Зајечару, из јавне својине Града Зајечара, прикупљањем писмених понуда

I

ОТУЂУЈЕ СЕ из јавне својине Града Зајечара "ЈУГОИМПОРТ-СДПР" ЈП Београд, као најповољнијем понуђачу у поступку прикупљања писмених понуда путем јавног оглашавања, грађевинско земљиште на кп.бр. 5877/1 КО Зајечар у улици Хајдук Вељкова бр. 136 у Зајечару, у укупној површини од 3.24,35 ха са објектима на парцели (комплет бивше фабрике „Тимочанка“) :

- зграда за коју није позната намена-део - објекат бр. 1 у површини од 0.27,93 ха

- објекат пословних услуга - објекат бр. 2 у површини од 0.06,51 ха

- помоћна зграда – објекат бр. 3 у површини од 0.14,78 ха

- помоћна зграда – објекат бр. 4 у површини од 0.05,00 ха

- гаража – објекат бр. 5 у површини од 0.02,42 ха

- зграда за коју није позната намена - објекат бр. 6 у површини од 0.03,26 ха

- зграда за коју није позната намена - објекат бр. 8 у површини од 0.01,93 ха

- зграда за коју није позната намена - објекат бр. 9 у површини од 0.02,98 ха

- зграда за коју није позната намена - објекат бр. 10 у површини од 0.00,74

ха

- зграда за коју није позната намена - објекат бр. 11 у површини од 0.01,76

ха

- зграда за коју није позната намена - објекат бр. 12 у површини од 0.00,50

ха

- зграда пословних услуга - објекат бр. 13 у површини од 0.12,60 ха

- зграда за коју није позната намена - објекат бр. 14 у површини од 0.00,85

ха

- помоћна зграда – објекат бр. 15 у површини од 0.00,37 ха

- помоћна зграда-део– објекат бр.16 у површини од 0.01,54 ха

- зграда пословних услуга - објекат бр. 17 у површини од 0.00,74 ха,

- земљиште уз зграду и други објекат – у површини од 0.05,00 ха,

- остало вештачки створено неплодно земљиште у површини од 2.35,44 ха,

а све према листу непокретности бр. 17774 КО Зајечар.

Предметна непокретност је у јавној својини града Зајечара у обиму удела 1/1, планирана намена простора из Плана генералне регулације града Зајечара бр. 3 – центар Града Зајечара ("Сл. лист града Зајечара", бр. 34/18) за предметну

кп.бр. 5877/1 КО Зајечар је Зона 5 - зона исток - површине осталих намена - пословање и услуге.

Учешће у прикупљању писмених понуда само за појединачне делове објекта односно појединачне објекте није било могуће.

Предметне непокретности отуђују се у постојећем – „виђеном стању“, без права купца на накнадне рекламације.

II

Почетни износ купопродајне цене непокретности из чл. 1. ове Одлуке утврђен је у висини процењене тржишне вредности земљишта и објекта, односно предметне кп.бр. 5877/1 КО Зајечар, у износу од 202.457.769,21 динара, што изражено у еврима износи 1.724.092,51 еура, а на основу Акта проценитеља о процени вредности непокретности израђене од стране лиценцираног проценитеља „DIL INŽENJERING KONSALTING“ D.O.O. од 19.03.2026. године.

Износ купопродајне цене за отуђење предметне кп.бр. 5877/1 КО Зајечар, утврђен је у висини понуђене цене од 1.724.092,51 еура, с тим што ће се исплата купопродајне цене извршити у динарској противвредности, по средњем званичном курсу Народне банке Србије на дан уплате.

III

Уговор о отуђењу предметне непокретности из јавне својине Града, са најповољнијим понуђачем, „ЈУГОИМПОРТ-СДПР“ ЈП Београд, у име Града закључиће Градоначелник града Зајечара, Владимир Виденовић, у року од 30 дана од дана ступања на снагу ове Одлуке.

IV

Одлуку објавити у „Службеном листу града Зајечара“ и доставити: „ЈУГОИМПОРТ-СДПР“ ЈП Београд, Одељењу за урбанизам, грађевинске и комуналне послове Градске управе града Зајечара и Правобранилаштву града Зајечара.

I бр. _____/2026

У Зајечару, _____ 2026. године

СКУПШТИНА ГРАДА ЗАЈЕЧАРА

ПРЕДСЕДНИК

Стефан Занков

Образложење

Чланом 27. став 10. Закона о јавној својини ("Сл. гласник РС" бр. 72/11, 88/13, 105/14, 104/16-др.закон, 108/16, 113/17, 95/18, 153/20 и 94/2024), предвиђено је да о прибављању ствари и располагању стварима у својини јединице локалне самоуправе под условима прописаним законом, одлучује орган јединице локалне самоуправе одређен у складу са законом и статутом јединице локалне самоуправе и члана 29. став 1. истог Закона предвиђено је да се непокретне ствари прибављају у јавну својину и отуђују из јавне својине полазећи од тржишне вредности непокретности, коју је проценио порески или други надлежни орган или лиценцирани проценитељ, у поступку јавног надметања, односно прикупљањем писмених понуда, ако законом није другачије одређено. Овако утврђена тржишна вредност важи две године.

У складу са чланом 2. Уредбе о условима прибављања и отуђења непокретности непосредном погодбом и давања у закуп ствари у јавној својини, односно прибављања и уступања искоришћавања других имовинских права, као и поступцима јавног надметања и прикупљања писмених понуда ("Сл. гласник РС" бр. 16/18 и 79/2023) предвиђено је да се непокретности у јавној својини и друга имовинска права прибављају и отуђују, односно уступају у поступку јавног надметања или прикупљања писмених понуда, а изузетно непосредном погодбом, под условима утврђеним Законом и овом уредбом.

Почетна, односно најнижа, односно највиша купопродајна цена непокретности која се прибавља или отуђује из јавне својине утврђује се у односу на висину тржишне вредности предметне непокретности, изражене у еврима, с тим што се исплата врши у динарској противвредности по средњем званичном курсу Народне банке Србије на дан уплате.

Почетна, односно најнижа, односно највиша накнада која се плаћа за прибављање или уступање других имовинских права утврђује се у односу на висину тржишне вредности предметних или сличних имовинских права, изражене у еврима, с тим што се исплата врши у динарској противвредности по средњем званичном курсу Народне банке Србије на дан уплате.

Купопродајна цена непокретности из става 2. овог члана, односно накнада из става 3. овог члана утврђује се на основу акта надлежног пореског органа, лиценцираног проценитеља или другог надлежног органа, којим је извршена процена тржишне вредности непокретности, односно другог имовинског права.

Уколико процена тржишне вредности другог имовинског права од стране надлежног пореског органа или другог надлежног органа не би била могућа или би била повезана са несразмерним трошковима, процена може бити извршена од стране одговарајућег проценитеља уписаног у регистар судских вештака, а у случају да таквог проценитеља нема, процена може бити извршена од другог правног или физичког лица које располаже одговарајућим стручним знањима да изврши процену вредности другог имовинског права.

Одредбе ове уредбе не примењују се у поступцима прибављања, отуђења, размене и давања у закуп грађевинског, водног, пољопривредног, шума и шумског земљишта сагласно члану 8. Закона, као и у случајевима прибављања и располагања непокретностима које се користе за потребе дипломатско-конзуларних представништава Републике Србије у иностранству.

Надлежни орган за доношење одлуке о прибављању и отуђењу непокретности у јавној својини Републике Србије, односно уступању искоришћавања других имовинских права чији је титулар Република Србија је Влада, осим ако Законом није другачије одређено.

Члан 13. Одлуке о надлежностима у поступку прибављања и располагања

стварима у јавној својини Града Зајечара („Сл. лист града Зајечара“ бр.16/14) предвиђа да поступак отуђења непокретности из јавне својине Града јавним надметањем или прикупљањем писмених понуда спроводи Комисија из члана 12. став 1. ове Одлуке, на начин прописан чл. 19-21. Уредбе, у складу са Законом и одредбама ове Одлуке. Комисија о свом раду сачињава записник и образложен предлог за отуђење непокретности из јавне својине Града, који доставља надлежном Одељењу.

Надлежно Одељење припрема нацрт одлуке о отуђењу непокретности из јавне својине Града, који доставља Градском већу, ради утврђивања предлога одлуке.

Члан 14. исте Одлуке, предвиђа да Скупштина града, по спроведеном поступку, на предлог Градског већа, доноси одлуку о отуђењу непокретности из јавне својине Града, јавним надметањем или прикупљањем писмених понуда.

Уговор о отуђењу непокретности из јавне својине Града, са лицем коме се отуђује непокретност, у име Града закључије Градоначелник, у року од 30 дана од дана коначности одлуке из става 1. овог члана.

Члан 40. став 1. тачка 37. Статута града Зајечара („Сл. лист града Зајечара“ бр. 4/19 и 67/2021), предвиђа да Скупштина града, у складу са законом одлучује о прибављању и отуђењу непокретности у јавној својини Града, заснивању хипотеке на непокретностима у јавној својини Града, као и о преносу права на непокретностима у јавној својини Града.

Градско веће града Зајечара је, на седници одржаној 10.06.2026. године, под бр. III бр. 020-170/2026, донело Закључак о покретању поступка отуђења непокретности на кп.бр.5877/1 КО Зајечар у ул. Хајдук Вељковој у Зајечару, из јавне својине Града Зајечара, у поступку прикупљања писмених понуда путем јавног оглашавања, према почетној цени утврђеној у висини процењене тржишне вредности непокретности и то катастарска парцела број 5877/1 КО Зајечар, у улици Хајдук Вељковој у Зајечару, градско грађевинско земљиште, у површини од 32.435м², са објектима на парцели (комплекс бивше фабрике „Тимочанка“) која је у јавној својини Града Зајечара, у обиму удела 1/1, према према листу непокретности бр. 17774 КО Зајечар.

Предметна непокретност је у јавној својини града Зајечара у обиму удела 1/1, планирана намена простора из Плана генералне регулације града Зајечара бр. 3 – центар Града Зајечара („Сл. лист града Зајечара“, бр. 34/18) за предметну кп.бр. 5877/1 КО Зајечар је Зона 5 - зона исток - површине осталих намена - пословање и услуге.

Почетни износ одређен је на основу процењене тржишне вредности земљишта и објеката, односно предметне кп.бр. 5877/1 КО Зајечар, у износу од 202.457.769,21 динара, што изражено у еврима износи 1.724.092,51 еура, а на основу Акта проценитеља о процени вредности непокретности израђене од стране лиценцираног проценитеља „DIL INŽENJERING KONSALTING“ D.O.O, од 19.03.2026. године, с тим што се исплата купопродајне цене врши у динарској противвредности, по средњем званичном курсу Народне банке Србије на дан уплате.

Том приликом, утврђено је да ће поступак отуђења предметне непокретности прикупљањем понуда, бити спроведен у складу са одредбама Закона о јавној својини („Сл. гласник РС“ бр. 72/11, 88/13, 105/14, 104/16-др.закон, 108/16, 113/17, 95/18, 153/20 и 94/2024), Уредбе о условима прибављања и отуђења непокретности непосредном погодбом и давања у закуп ствари у јавној својини, односно прибављања и уступања искоришћавања других имовинских права, као и поступцима јавног надметања и прикупљања писмених понуда („Сл. гласник РС“ бр. 16/18 и 79/2023) и Одлуке о надлежностима у поступку прибављања и располагања стварима у јавној својини Града Зајечара („Сл. лист

града Зајечара" бр.16/14).

На истој седници, Градско веће града Зајечара је, под бројем III бр. 020-171/2026, донело Решење о образовању Комисије за спровођење поступка отуђења предметне непокретности из јавне својине Града Зајечара, у саставу: Славица Личић, дипл. менаџ. - председник Комисије, Јасмина Недељковић, дипл. правник - заменик председника, Даница Виденовић, дипл. правник – члан, Лидија Петковић - Нинић, дипл.инж.пејз.арх. - заменик члана и Даница Младеновић, дипл. правник – члан, односно Сандра Стајковић, дипл. правник – заменик члана.

Градско веће града Зајечара је, на седници одржаној 23.07.2026. године, под бр. III бр. 364-15/2026, донело Закључак о усвајању и утврђивању текста јавног Огласа о спровођењу поступка отуђења непокретности на кп.бр.5877/1 КО Зајечар у ул. Хајдук Вељковој у Зајечару, из јавне својине Града Зајечара, у поступку прикупљања писмених понуда. На истој седници, утврђен је и Оглас о спровођењу поступка отуђења непокретности број III бр.364-15/2026-1, који је објављен у дневном листу „Политика“, од 27.07.2026. године.

Задатак Комисије, утврђене на седници Градског Већа одржаној 10.06.2026. године, је био да спроведе поступак отуђења наведене непокретности прикупљањем писмених понуда путем јавног оглашавања, према почетној цени у висини процењене тржишне вредности непокретности, изражене у еврима, а на основу Акта проценитеља о процени вредности непокретности израђене од стране лиценцираног проценитеља „DIL INŽENJERING KONSALTING“ D.O.O, од 19.03.2026. године, у складу са чл. 29. став 1. Закона о јавној својини („Сл. гласник РС“ бр. 72/11, 88/13, 105/14, 104/16-др.закон, 108/16, 113/17, 95/18, 153/20 и 94/2024), чл. 19-21. Уредбе о условима прибављања и отуђења непокретности непосредном погодбом и давања у закуп ствари у јавној својини, односно прибављања и уступања искоришћавања других имовинских права, као и поступцима јавног надметања и прикупљања писмених понуда („Сл. гласник РС“, бр. 16/2018 и 79/2023) и чл. 13. Одлуке о надлежностима у поступку прибављања и располагања стварима у јавној својини Града Зајечара („Сл. лист града Зајечара“ бр.16/14), као и да, по спроведеном поступку, о свом раду сачини записник и образложени предлог за отуђење наведених непокретности из јавне својине Града, у поступку прикупљања писмених понуда, а који доставља надлежном Одељењу Градске управе града Зајечара, на даљи поступак.

У напред наведеном смислу именована Комисија је извршила увид у поменути акта и о свом раду, под бројем IV/04 бр. 060-114/2026 од 31.08.2026. године, сачинила Записник са јавног отварања писмених понуда за избор најповољнијег понуђача за отуђење непокретности на кп.бр.5877/1 КО Зајечар у ул. Хајдук Вељковој у Зајечару, из јавне својине Града Зајечара, у поступку прикупљања писмених понуда, по огласу објављеном у дневном листу „Политика“ од 27.07.2026. године као и извештај о раду комисије за спровођење поступка отуђења непокретности са образложеним предлогом од 31.08.2026. године.

У Записнику и извештају о раду комисије за спровођење поступка отуђења непокретности са образложеним предлогом од 31.08.2026. године, из претходног става, Комисија је констатовала да је „ЈУГОИМПОРТ-СДПР“ ЈП Београд, једини, уједно и најповољнији понуђач за отуђење непокретности из јавне својине Града Зајечара, у поступку прикупљања писмених понуда путем јавног оглашавања, према почетној цени од 1.724.092,51 евра утврђеној на основу Акта проценитеља о процени вредности непокретности израђене од стране лиценцираног проценитеља „DIL INŽENJERING KONSALTING“ D.O.O. од 19.03.2026. године, и то: грађевинско земљиште на кп.бр. 5877/1 КО Зајечар у улици Хајдук Вељкова бр. 136 у Зајечару, у укупној површини од 3.24,35 ха са објектима на парцели (комплет бивше фабрике „Тимочанка“) :

- зграда за коју није позната намена-део - објекат бр. 1 у површини од 0.27,93 ха

- објекат пословних услуга - објекат бр. 2 у површини од 0.06,51 ха

- помоћна зграда – објекат бр. 3 у површини од 0.14,78 ха

- помоћна зграда – објекат бр. 4 у површини од 0.05,00 ха

- гаража – објекат бр. 5 у површини од 0.02,42 ха

- зграда за коју није позната намена - објекат бр. 6 у површини од 0.03,26 ха

- зграда за коју није позната намена - објекат бр. 8 у површини од 0.01,93 ха

- зграда за коју није позната намена - објекат бр. 9 у површини од 0.02,98 ха

- зграда за коју није позната намена - објекат бр. 10 у површини од 0.00,74

ха

- зграда за коју није позната намена - објекат бр. 11 у површини од 0.01,76

ха

- зграда за коју није позната намена - објекат бр. 12 у површини од 0.00,50

ха

- зграда пословних услуга - објекат бр. 13 у површини од 0.12,60 ха

- зграда за коју није позната намена - објекат бр. 14 у површини од 0.00,85

ха

- помоћна зграда – објекат бр. 15 у површини од 0.00,37 ха

- помоћна зграда-део– објекат бр.16 у површини од 0.01,54 ха

- зграда пословних услуга - објекат бр. 17 у површини од 0.00,74 ха,

- земљиште уз зграду и други објекат – у површини од 0.05,00 ха,

- остало вештачки створено неплодно земљиште у површини од 2.35,44 ха,

а све према листу непокретности бр. 17774 КО Зајечар.

Предметна непокретност је у јавној својини града Зајечара у обиму удела 1/1, планирана намена простора из Плана генералне регулације града Зајечара бр. 3 – центар Града Зајечара ("Сл. лист града Зајечара", бр. 34/18) за предметну кп.бр. 5877/1 КО Зајечар је Зона 5 - зона исток - површине осталих намена - пословање и услуге, јер је исто понудило цену за отуђење предметне непокретности у висини процењене тржишне вредности од 1.724.092,51 еура, а што уједно представља највишу понуђену цену.

Узевиши у обзир горе наведено, Комисија је била мишљења:

- да је предметно отуђење непокретности у свему у складу са одредбама члана 27. став 10. и члана 29. став 1. Закона о јавној својини ("Сл. гласник РС", бр. 72/11, 88/13, 105/14, 104/16 - др. закон, 108/16, 113/17, 95/18, 153/20 и 94/2024), односно чл. 19-21. Уредбе о условима прибављања и отуђења непокретности непосредном погодбом и давања у закуп ствари у јавној својини, односно прибављања и уступања искоришћавања других имовинских права, као и поступцима јавног надметања и прикупљања писмених понуда („Сл. гласник РС“, бр. 16/2018 и 79/2023);

- да је исто у складу са интересима Града, обзиром на предузето поступање у погледу процедуре за доношење коначне Одлуке о отуђењу од стране Скупштине града Зајечара, начина закључивања предметног Уговора, услова његовог испуњења и др.;

- да је исто у интересу Града Зајечара, узевши у обзир и чињеницу да се у конкретном случају ради о објектима који би, обзиром на стање истих у грађевинско-занатском смислу, по питању реконструкције, санације или њиховог довођења у функционално стање на други начин, изискивао знатна финансијска средства.

На основу свега напред наведеног, Комисија је, у вези чл. 13. и 14. Одлуке о надлежностима у поступку прибављања и располагања стварима у јавној својини Града Зајечара ("Сл. лист града Зајечара" бр. 16/14), Одељењу за урбанизам, грађевинске и комунално стамбене послове Градске управе града

Зајечара доставила Извештај о раду комисије за спровођење поступка отуђења непокретности са образложеним предлогом од 31.08.2026. године за израду Нацрта Одлуке Скупштине града Зајечара о отуђењу непокретности из јавне својине града Зајечара, прикупљањем писмених понуда и то: грађевинско земљиште кп.бр. 5877/1 КО Зајечар у улици Хајдук Вељкова бр. 136 у Зајечару, у укупној површини од 3.24,35 ха са објектима на парцели (комплет бивше фабрике „Тимочанка“):

- зграда за коју није позната намена-део - објекат бр. 1 у површини од 0.27,93 ха

- објекат пословних услуга - објекат бр. 2 у површини од 0.06,51 ха

- помоћна зграда – објекат бр. 3 у површини од 0.14,78 ха

- помоћна зграда – објекат бр. 4 у површини од 0.05,00 ха

- гаража – објекат бр. 5 у површини од 0.02,42 ха

- зграда за коју није позната намена - објекат бр. 6 у површини од 0.03,26 ха

- зграда за коју није позната намена - објекат бр. 8 у површини од 0.01,93 ха

- зграда за коју није позната намена - објекат бр. 9 у површини од 0.02,98 ха

- зграда за коју није позната намена - објекат бр. 10 у површини од 0.00,74

ха

- зграда за коју није позната намена - објекат бр. 11 у површини од 0.01,76

ха

- зграда за коју није позната намена - објекат бр. 12 у површини од 0.00,50

ха

- зграда пословних услуга - објекат бр. 13 у површини од 0.12,60 ха

- зграда за коју није позната намена - објекат бр. 14 у површини од 0.00,85

ха

- помоћна зграда – објекат бр. 15 у површини од 0.00,37 ха

- помоћна зграда-део– објекат бр.16 у површини од 0.01,54 ха

- зграда пословних услуга - објекат бр. 17 у површини од 0.00,74 ха,

- земљиште уз зграду и други објекат – у површини од 0.05,00 ха,

- остало вештачки створено неплодно земљиште у површини од 2.35,44 ха, у лист непокретности бр. 17774 КО Зајечар, за укупну цену у висини од 1.724.092,51 еура, у одговарајућој динарској противвредности и у свему према овом Извештају и предметном Записнику о прикупљању писмених понуда, који чини његов саставни део, уз давање овлашћења Градоначелнику града Зајечара, Владимиру Виденовићу, за потписивање предметног Уговора са „ЈУГОИМПОРТ-СДПР“ ЈП Београд, као најповољнијим понуђачем.

У складу са напред наведеним одредбама Закона и Уредбе, предлаже се Скупштини града Зајечара да, на основу члана 14. став 1. Одлуке о надлежностима у поступку прибављања и располагања стварима у јавној својини Града Зајечара и члана 40. став 1. тачка 37. Статута града Зајечара, донесе Одлуку о отуђењу непокретности у ул. Хајдук Вељковој у Зајечару на кп.бр. 5877/1 КО Зајечар, у површини од 32.435м², са објектима на парцели (комплекс бивше фабрике „Тимочанка“), у јавној својини Града Зајечара, према Листу непокретности број 17774 КО Зајечар прикупљањем понуда, као у Предлогу.

ГРАДСКО ВЕЋЕ ГРАДА ЗАЈЕЧАРА



ПРЕДСЕДНИК

Владимир Виденовић