

НАЦРТ

Скупштина општине Врњачка Бања на _____ седници одржаној дана _____, на основу чл. 26., 27., и 29. 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 94/24), чл.99. Закона о планирању и изградњи ("Сл. Гласник РС", бр.72/09, 81/09-испр, 64/10-Одлука УС, 24/11, 121/12, 42/2013-Одлука УС, 50/2013- Одлука УС, 98/2013-Одлука УС, 132/2014,145/2014, 83/18,31/19, 37/19), ППР Врњачка Бања 2023-2030 („Сл.лист општине Врњачка Бања“, бр.26/24), чл.15. и 16.Одлуке о грађевинском земљишту општине Врњачка Бања („Сл.лист општине Врњачка Бања“, бр.72/20, 4/21, 14/21 и 3/22), Одлуке о начину поступања са непокретностима које су у јавној својини општине Врњачка Бања, односно на којима општина Врњачка Бања има посебна својинска овлашћења („Сл.лист општине Врњачка Бања“, бр.28/16-пречишћен текст), чл.40.тач 37а Статута општине Врњачка Бања ("Сл. лист општине Врњачка Бања", бр.1/21-пречишћен текст), Иницијативе Општинске стамбене агенције Врњачка Бања број 000955028 2026 од 4.03.2026. године и број 002595757 од 21.05.2026.године и закључка Општинског већа број 000955028 2026 од 26.05.2026.године доноси

О Д Л У К У

О ПОКРЕТАЊУ ПОСТУПКА ОТУЂЕЊА ДЕЛА КП.БР. 1125/26, КП.БР.1125/28 И ОБЈЕКТА НА КП.БР.1125/26 И 1125/28, ДЕЛА КП.БР.1125/29 И ДЕЛА КП.БР.1124/1 КО ВРЊАЧКА БАЊА

Члан 1.

Овом Одлуком покреће се поступак отуђења из јавне својине Општине Врњачка Бања дела кп.бр.1125/26, кп.бр. 1125/28, дела кп.бр. 1125/29 и дела кп.бр. 1124/1 све у КО Врњачка Бања које су уписане код Службе катастра непокретности Врњачка Бања као јавна својина општине и објекта на истима: објекат бр.1-пословна зграда за коју није утврђена делатност на кп.бр. 1125/26 КО Врњачка Бања, површине 711м² и објекат бр.1-пословна зграда за коју није утврђена делатност на кп.бр. 1125/28 КО Врњачка Бања, површине 147м², с обзиром да се према ППР-е Врњачка Бања 2023-2030, предметне парцеле налазе у оквиру урбанистичке целине 1 и да је истим предвиђена могућност изградње на наведеним кат.парцелама планиране намене –ХОТЕЛИ „Х1“.

Отуђење предметних парцела ће бити извршено у складу са Законом, а након формирања грађевинске парцеле у складу са Планом генералне регулације Врњачка Бања 2023-2030 („Сл.лист општине Врњачка Бања“, бр.26/24) и уписа права јавне својине на свим непокретностима. Поступак отуђења ће бити опредељен након формирања грађевинске парцеле по тржишним условима и то за:

кп.бр.1125/28 КО Врњачка Бања, део кп.бр.1125/26 КО Врњачка Бања, део кп.бр.1125/29 и део 1124/1 све у КО Врњачка Бања, као и објекте на кп.бр. 1125/26 и 1125/28 КО Врњачка Бања: објекат бр.1, површине 711м² на кп.бр.1125/26 и објекат бр.1, површине 147м² на кп.бр.1125/28 у КО Врњачка Бања.

Члан 2.

Општинска стамбена агенција Врњачка Бања ради обезбеђивања услова за уређивање, употребу и привођење намени дела кп.бр.1125/26, кп.бр.1125/28, дела 1125/29 и дела 1124/1 све у КО Врњачка Бања по Плану генералне регулације Врњачка Бања 2023-2030 („Сл.лист.општине Врњачка Бања“ бр.26/24) у обавези је да:

-достави Комисији предлог за расељавање правних лица са наведене локације сачињен у сарадњи са јавном установом, јавним предузећем и комуналним предузећима који у објектима на кп.бр. 1125/26 и 1125/28 КО Врњачка Бања обављају послове социјалне заштите, јавна овлашћења и комуналну делатност од општег интереса.

Члан 3.

По окончаним поступцима и достављеној документацији као прилог уз Иницијативу Општинске стамбене агенције Врњачка Бања број 000955028 2026 од 4.03.2026. године и број 002595757 од 21.05.2026.године у складу са одредбама **Одлуке о изменама и допунама одлуке** о оснивању Општинске стамбене агенције Врњачка Бања („Сл.лист.општине Врњачка Бања“ бр.27/16), одредбама Одлуке о начину поступања са непокретностима које су у јавној својини општине Врњачка Бања, односно на којима општина Врњачка Бања има посебна својинска овлашћења („Сл.лист општине Врњачка Бања“, бр.28/16-пречишћен текст) и одредбама Одлуке о грађевинском земљишту општине Врњачка Бања („Сл.лист општине Врњачка Бања“, бр.72/20, 4/21, 14/21 и 3/22), спровешће се поступак доношења одлука:

-о обезбеђењу пословног простора за обављање јавних и комуналних делатности и расељавању правних лица са наведене локације,

-о отуђењу из јавне својине општине објеката на кп.бр.1125/26 и 1125/28 и дела кп.бр.1125/26, кп.бр.1125/28, дела кп.бр.1125/29 и дела 1124/1 све у КО Врњачка Бања, на предлог Комисије.

Члан 4.

Поступак отуђења спровешће се у складу са одредбама чл.15.-16. Одлуке о грађевинском земљишту општине Врњачка Бања („Сл.лист општине Врњачка Бања“, бр.72/20, 4/21, 14/21 и 3/22) и Планом генералне регулације Врњачка Бања 2023-2030 („Сл.лист општине Врњачка Бања“, бр.26/24), који поступак ће се спровести након израде и потврђивања пројекта препарцелације, након које ће бити позната тачна површина дела кп.бр. 1125/26, кп.бр. 1125/28, дела кп.бр. 1125/29 и дела кп.бр. 1124/1 све у КО Врњачка Бања, које ће се отуђити.

Општинска стамбена агенција Врњачка Бања задужује се да изради и спроведе пројекат препарцелације.

Општинско правобранилаштво Општине Врњачка Бања задужује се да изврши упис права јавне својине на објектима који се налазе на кп.бр. 1125/26 и 1125/28 КО Врњачка Бања, како би даљи поступак отуђења био предузет по извршењу тог уписа.

По окончаним поступцима из члана 3. и претходног става овог члана стичу се услови за отуђење дела кп.бр.1125/26, кп.бр.1125/28, дела кп.бр.1125/29 и дела 1124/1 све у КО Врњачка Бања и објеката на кп.бр.1125/26 и 1125/28 КО Врњачка Бања поступком у складу са Законом 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 94/24), Законом о планирању и изградњи ("Сл. Гласник РС", бр.72/09, 81/09-испр, 64/10-Одлука УС, 24/11, 121/12, 42/2013-Одлука УС, 50/2013- Одлука УС, 98/2013-Одлука УС, 132/2014,145/2014, 83/18,31/19, 37/19), Одлуком о грађевинском земљишту („Сл.лист општине Врњачка Бања“, бр.72/20, 4/21, 14/21 и 3/22) и Планом генералне регулације Врњачка Бања 2023-2030(„Сл.лист.општине Врњачка Бања“ бр.26/24) по тржишним условима.

Члан 5.

Поступак отуђења спровешће се у складу са процењеном тржишном вредношћу за кп.бр. 1125/26, 1125/28, 1125/29 и кп.бр. 1124/1 све у КО Врњачка Бања, прибављеном од Пореске управе - Групе за контролу издвојених активности малих локација Врњачка Бања, Процена по замолници са Записником бр.115-464-08-00166/2026 од 21.05.2026. године, која износи:

- 1.) Вредност непокретности, грађевинског земљишта је: 28.655,34 дин/м²
- 2.) Вредност непокретности, пословних зграда за које није утврђена намена је: 54.976,57 дин/м²

Тачан почетни износ цене утврдиће се по потврђивању пројекта препарцелације, након које ће бити позната тачна површина дела кп.бр. 1125/26, кп.бр. 1125/28, дела кп.бр.1125/29 и дела кп.бр. 1124/1 све у КО Врњачка Бања и објеката на 1125/26 и 1125/28 КО Врњачка Бања, које ће се отуђити.

Члан 6.

Поступак располагања грађевинским земљиштем у јавној својини (прибављање и отуђење) спроводи Комисија за грађевинско земљиште општине Врњачка Бања.

Члан 7.

Ова Одлука ступа на снагу осмог дана од дана објављивања у "Сл.листу општине Врњачка Бања".

СКУПШТИНА ОПШТИНЕ ВРЊАЧКА БАЊА
Број: 000955028 2026, 002595757 2026 од _____ .2026.године

ПРЕДСЕДНИК
СКУПШТИНЕ ОПШТИНЕ
Иван Радовић

Образложење

ПРАВНИ ОСНОВ: чл.26. став 1. тач. 4. Закона о јавној својини („Сл.гласник РС“, бр. 72/2011,88/2013, 105/2014, 104/2016-др. закон, 108/2016, 113/2017, 95/2018, 153/2020 и 94/2024) **прописује да:**

Располагање стварима у јавној својини, у смислу овог закона, сматра се: ст.1. тач.4 „отуђење ствари“

Члан 27. став 10. и 11. Закона о јавној својини („Сл.гласник РС“, бр. 72/2011,88/2013, 105/2014, 104/2016-др. закон, 108/2016, 113/2017, 95/2018, 153/2020 и 94/2024) ,

„о прибављању ствари и располагању стварима у јавној својини јединице локалне самоуправе под условима прописаним законом, одлучује орган јединице локалне самоуправе одређен у складу са законом и статутом јединице локалне самоуправе.

„Аутономна покрајна, односно јединице локалне самоуправе, може одлуком ближе уредити начин, услове и поступак прибављања, располагања и управљања стварима које су у јавној својини аутономна покрајне, односно јединице локалне самоуправе, односно на којима има посебна својинска овалашћења, као и начин, услове и поступак прибављања, располагања и управљања другим имовинским правима у вези са којима има одговарајућа права у складу са законом и подзаконским актима.

Члан 29. ст.1 и 4. Закона о јавној својини

„Непокретне ствари пробаваљају се 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 вредност важи две године.“

„Изузетно од става 1. овог члана, непокретне ствари се могу прибавити или отуђити непосредном погодбом, али не испод од стране надлежног органа процењене тржишне вредности непокретности (код отуђења) односно не изнад те вредности (код прибављања), ако у конкретном случају то представља једино могуће решење. Предлог акта, односно акт о оваквом располагању мора да садржи образложење из кога се може утврдити постојање ових околности.“

чл.99. Закона о планирању и изградњи (“Службени гласник Републике Србије” бр. 72/09, 81/09 - испр, 64/10 - одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13 – одлука УС, 50/13 – одлука УС, 98/13 – одлука УС, 132/14, 145/14,83/18, 31/19, 37/19-др.закон, 9/20, 52/21 и 62/23) прописује да:

Ст.5. „Поступак, услове, начин и програм отуђења грађевинског земљишта у јавној својини аутономне покрајине, односно јединице локалне самоуправе, уређује аутономна покрајина, односно јединица локалне самоуправе“;

Ст.6. “Постојеће и планиране површине јавне намене не могу се отуђити из јавне својине“;

Ст.13 “О отуђењу или размени грађевинског земљишта у јавној својини, по спроведеном поступку јавног надметања, прикупљања понуда или непосредне погодбе, надлежни орган доноси одлуку, која се доставља свим учесницима у поступку јавног надметања, односно прикупљања понуда.“

Ст 14. „Власник грађевинског земљишта у јавној својини и лице коме се грађевинско земљиште отуђује, закључују уговор у року од 30 дана од дана доношења одлуке из става 13. овог члана.“;

Ст.17. „Власник грађевинског земљишта у јавној својини ближе одређује услове, поступак, начин и садржину уговора о отуђењу или давању у закуп.“

Уредба 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 79/23) прописује поступак.

Чл.94. став 2. Закона о планирању и изградњи прописује да:

„Ради обезбеђења услова за уређивање, употребу, унапређивање и заштиту грађевинског земљишта, Република Србија, аутономна покрајина и јединица локалне самоуправе може да оснује привредно друштво, јавно предузеће односно другу организацију или да вршење ових послова обезбеди на други начин, у складу са законом, односно статутом“.

Чл.1.Одлуке о изменама и допунама одлуке о оснивању Општинске стамбене агенције Врњачка Бања („Сл.лист.општине Врњачка Бања“ бр.27/16) прописује да:

„Овом одлуком се Агенцији поверавају послови из надлежности локалне самоуправе и то:

-обављање послова просторног и урбанистичког планирања

-управљање добрима у општој употреби (путеви,улице,тргови)

-обезбеђивање услова за уређивање, употребу, унапређивање и заштиту грађевинског земљишта“

Катастарске парцеле 1125/26, 1125/28, 1125/29 и 1124/1 све у КО Врњачка Бања обухваћене су ПГР-е Општине Врњачка Бања 2023-2030.

Чл.15.-16. Одлуке о грађевинском земљишту општине Врњачка Бања („Сл.лист општине Врњачка Бања“, бр.72/20, 4/21, 14/21 и 3/22) прописује надлежност органа за покретање поступка располагања грађевинским земљиштем и садржину одлуке о покретању поступка отуђења грађевинског земљишта

Члан 15. Одлуке прописује да се поступци прибављања и располагања грађевинским земљиштем означени у члану 11.став 1. тачке 1-6 покрећу на основу предлога Општинског већа.

Члан 16. Одлуке прописује да одлука о покретању поступка за отуђење неизграђеног грађевинског земљишта садржи опис и ближе податке о грађевинском земљишту које се отуђује, врсти, односно намени објекта који се на предметном земљишту може изградити, начину јавног оглашавања, врсти поступка отуђења, висину накнаде, односно почетни износ цене, висину лиценцијационог корака и износ депозита уколико се поступак спроводи у поступку јавног надметања и друге информације од значаја за спровођење конкретне поступка.

Чл.40.тач 37а Статута општине Врњачка Бања („Сл. лист општине Врњачка Бања“, бр.1/21-пречишћен текст) је прописано да Скупштина општине доноси акт о покретању поступка о прибављању, отуђењу и давању у закуп непокретности у јавној својини општине.

РАЗЛОЗИ и ОБЈАШЊЕЊА:

Садржани у Иницијативи Општинске стамбене агенције Врњачка Бања бр. 000955028 2026 од 4.03.2026.год. и иницијативи бр. 002595757 од 21.05.2026. године за рационално коришћење и уређење непокретности, као и управљање имовином у јавној својини.

По наведеној иницијативи прибављени су:

Извршен увид у Податке РГЗа на основу кога је утврђено да су парцеле:кп.бр.1125/26, површине 2232 м², кп.бр.1125/28, површине 485 м², кп.бр.1125/29, површине 518 м², 1124/1, површине 619 м², које су уписане у Служби катастра непокретности Врњачка Бања као јавна својина општине, објекат бр.1 на кп.бр.1125/26 уписан на општину Врњачка Бања као јавна својина и Центар за социјални рад као држалац, објекат бр.1 на кп.бр.1125/28 уписан на општину Врњачка Бања као држалац.

На делу кп.бр. 1125/26, кп.бр. 1125/28, мањем делу кп.бр. 1125/29 и мањем делу кп.бр. 1124/1 све у **КО Врњачка Бања**, према Информацији о локацији 000955028 2026 од 22.05.2026.године, предвиђена је изградња хотела „Х1“. Предметне парцеле се налазе у Плану генералне регулације Врњачка Бања 2023-2030, планиране намене за кп.бр.1125/26 –ХОТЕЛИ „Х1“ и североисточни део парцеле Парк, за кп.бр. 1125/28- ХОТЕЛИ „Х1“, за кп.бр. 1125/29-у регулацији саобраћајнице, а малим делом у зони ХОТЕЛИ „Х1“ и за кп.бр. 1124/1-јужни део ХОТЕЛИ „Х1“ и североисточни део парцеле Парк. Према информацији о локацији бр. 000955028 2026 од 22.05.2026. године делови предметних парцела налазе се у парку према ПГР-е и у путном земљишту према фактичком стању и ПГР-е Врњачка Бања 2023-2030. Имајући у виду ову чињеницу неопходна је израде пројекта препарцелације, обзиром да су делови кат.парцела предвиђени за парк и путно земљиште и фактички се налазе у путном земљишту. Поступак отуђења спровешће се у складу са чл.15.-16. Одлуке о грађевинском земљишту општине Врњачка Бања („Сл.лист општине Врњачка Бања“, бр.72/20, 4/21, 14/21 и 3/22) и Планом генералне регулације Врњачка Бања 2023-2030, а који ће се спровести након израде и потврђивања пројекта препарцелације, након које ће бити позната тачна површина дела кп.бр. 1125/26, кп.бр. 1125/28, дела кп.бр. 1125/29 и дела кп.бр.1124/1 све у **КО Врњачка Бања** које ће се отуђити.

Пројекат препарцелације спровешће Општинска стамбена агенција Врњачка Бања.

У поступку припреме отуђења, овај орган се обратио Агенцији за реституцију са захтевом за достављање обавештења да ли су предметне кат.парцеле и објекти обухваћени поступком реституције и обештећења, као и Републичкој дирекцији за имовину Р.Србије са захтевом за достављање потврде која се односи на пријаву у складу са Законом о пријављивању и евидентирању одузете имовине („Сл.гласник РС“ 45/05 и 72/2011).

ФИНАНСИЈСКИ ЕФЕКТИ: Реализацијом наведене одлуке буџет Општине Врњачка Бања оствариће позитиван ефекат, а у складу са проценом бр.115-464-08-00166/2026 од 21.5.2026. године Пореске управе коју је организациона јединица Општинске управе надлежна за имовинско-правне послове прибавила од исте.

СТУПАЊЕ НА СНАГУ и ОБЈАВЉИВАЊЕ је осмог дана од дана објављивања у „Сл.листу општине Врњачка Бања“ у складу са члан 196. ст.3. и 4. Устава Републике Србије ("Сл. гласник РС", бр. 98/2006).

ОПШТИНСКА УПРАВА ОПШТИНЕ ВРЊАЧКА БАЊА
Број: 000955028 2026, 002595757 2026 од _____

Руководилац Групе
Р. Александрић

НАЧЕЛНИК ОПШТИНСКЕ УПРАВЕ
Славиша Пауновић

Ружица
Александрић

Digitally signed by Ружица
Александрић
DN: cn=Ружица Александрић, o=Општина Врњачка Бања, ou=Општина Врњачка Бања, email=ruzica.alexandric@vrnjackabanja.rs, c=RS



Електронски потписано
Slaviša Paunović
9019712872539001
01.06.2026 14:42:09