



На основу одредби Закона о накнадама за коришћење јавних добара („Сл. гласник РС”, бр. 95/2018, 49/2019, 86/2019 – усклађени дин. износи, 156/2020 – усклађени дин. износи, 15/2021 – доп. усклађених дин. изн., 15/2023 – усклађени дин. изн., 92/2023, 120/2023 – усклађени дин. изн., 99/2024 усклађени дин. изн., 109/2025 и 118/2025 – усклађени дин. изн.), 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 Правилника о давању у закуп пословног и рекламног простора („Службени гласник Железнице Србије”, бр. 13/22 и 43/23)

„ИНФРАСТРУКТУРА ЖЕЛЕЗНИЦЕ СРБИЈЕ” А.Д.

БЕОГРАД, НЕМАЊИНА бр. 6

О Г Л А Ш А В А

ДАВАЊЕ У ЗАКУП НЕПОКРЕТНОСТИ ПРИКУПЉАЊЕМ ПИСАНИХ ПОНУДА

- 1) Оглашава се давање у закуп пословног простора Акционарског друштва за управљање јавном железничком инфраструктуром „Инфраструктура железнице Србије”, Београд и то објекта бивше Железничке станице „Топчидер”, Пионирска бр. 4, Београд, на к.п. 13547/19 КО Савски венац, **нето површине 141,49 м²**, у виђеном стању, према скици која је прилог овог огласа и чини његов саставни део, а може се преузети на интернет страници „Инфраструктура железнице Србије” а.д. www.infra.rs или од лица за контакт.
- 2) Пословни простор се даје у закуп по почетној цени од 724,60 дин. / м² без ПДВ-а, односно по укупној почетној цени од **102.523,65 динара без ПДВ-а**.
- 3) Поред закупнине купац преузима обавезу плаћања и споредних трошкова насталих по основу коришћења простора.
- 4) Пословни простор се издаје за угоститељску намену ресторана или кафића.
- 5) Купац је у обавези да:
 - закључи уговор о закупу пословног простора;
 - закључи уговор између инвеститора и финансијера по основу чл. 135а Закона о планирању и изградњи („Сл. гласник РС”, бр. 72/2009, 81/2009 – испр., 64/2010 – одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 – одлука УС, 50/2013 – одлука УС, 98/2013 – одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 – др. закон, 9/2020, 52/2021, 62/2023 и 91/2025), у ком својству је „Инфраструктура железнице Србије” а.д. инвеститор, а купац финансијер;
 - о свом трошку прибави одговарајућу пројектно техничку документацију;
 - о свом трошку изврши инвестиционо одржавање објекта бивше Железничке станице „Топчидер” у бруто површини од **271 м²** уз задржавање карактеристичних детаља ентеријера и адаптације једног дела у изложбени простор посвећен историјском развоју железничког саобраћаја у Београду и везом са Ковницом новца. Битно је да будућа намена омогућава доступност објекта јавности, односно да остане у јавној намени. Приликом израде идејног решења изложбеног представљања историјског развоја железничког саобраћаја, потражиће стручну помоћ Железничког музеја при „Железнице Србије” а.д.;
 - да изврши снимање постојећег стања објекта бивше Железничке станице „Топчидер” који ће бити основ за пројектовање, уколико се Архивски пројекат не пронађе;
 - од Републичког Завода за заштиту споменика културе прибави сагласност на пројектну документацију за радове на инвестиционом одржавању и адаптацији објекта Железничке станице „Топчидер”;
 - од надлежног органа државне управе прибави решење о одобрењу за извођење радова на инвестиционом одржавању и адаптацији објекта Железничке станице „Топчидер”;
 - обезбеди стручни надзор и конзерваторски надзор, односно стручни надзор који спроводи одговорни пројектант – конзерватор архитектонске или инжењерске грађевинске струке са одговарајућом лиценцом Инжењерске коморе Србије над радовима на спровођењу мера техничке заштите на непокретним културним добрима, добрима под претходном заштитом и њиховој заштићеној околини;
 - сноси трошкове израде Извештаја о постојећем стању непокретности, са описом, предмером и предрачуном планираних радова на инвестиционом одржавању и адаптацији објекта Железничке станице „Топчидер” коју израђује овлашћени судски вештак, односно овлашћена организација са којим закупавац закључује уговор о пословној сарадњи;
 - се током извођења радова одобрених од стране купаца придржава одобреног описа, предмера и предрачуна, као и да у случају одступања од одобрених радова на инвестиционом одржавању и адаптацији објекта Железничке станице „Топчидер” у сваком појединачном случају од купаца тражи одобрење за то одступање;
 - се приликом вршења грађевинских радова инвестиционог одржавања и адаптације објекта Железничке станице „Топчидер” придржава техничких услова, налога и упутстава Републичког Завода за заштиту споменика културе, Музеја науке и технике, „Железнице Србије” а.д. – Железничког музеја и других релевантних државних органа, организација и установа;
 - да радове изврши на начин и у роковима који буду одређени уговором који регулише однос инвеститора (купаца) и финансијера (купаца) којим уговором ће се прецизирати радови, начин рефундирања уложених средстава купаца, овлашћења за одговарајуће правне и фактичке радње пред органима управе, гаранције за добро извршење посла и друга питања сагласна важећим законским прописима;
 - у мери у којој стандарди у грађевинарству и технички услови дозвољавају, поврати аутентичан изглед Дворске чекаонице у Топчидеру од јула 1931. године према скици која је прилог овог огласа и чини његов саставни део;
 - застане са извођењем радова у случају да се у току извођења радова открију раније непознати детаљи објекта (оригинални натписи, зазидани пролази, декоративни елементи; историјски предмети и дуго) и да о томе одмах обавести Купца, министарство надлежно за послове културе и надлежни државни орган за заштиту споменика културе;
 - се током извођења радова придржава Закона о јавној својини, Закона о планирању и изградњи, закона који регулишу културна добра и музејску делатност, подзаконских аката наведених прописа, као и свих позитивно-правних прописа Републике Србије.
- 6) Радови на инвестиционом одржавању и адаптацији извршени супротно овом огласу, уговором о закупу и уговором који регулише однос инвеститора (купаца) и финансијера (купаца), као и радови који превазилазе уобичајене стандарде за ту врсту радова, неће се признати купцу. Објекат је неопходно чувати у аутентичном стању и није дозвољена доградња и надоградња.

- 7) Након извођења радова уз сагласност закуподавца на начин и у поступку описаном у овом огласу, у року од 30 дана од дана завршетка радова на целом објекту бивше Железничке станице „Топчидер“, купац је у обавези да закуподавцу поднесе захтев за признавање трошкова инвестиционог одржавања пословног простора (дела закупљеног објекта), стим да износ уложених средстава мора бити верификован од стране овлашћеног вештака, односно организације, која ће у извештају о висини улагања купаца проценити вредност, квалитет и стандард изведених радова и укупног стања непокретности, у односу на извештај о постојећем стању, опис, предмер и предрачун планираних радова одобрених од стране закуподавца.
- 8) Купац који је уз сагласност закуподавца у инвестиционо одржавање објекта Железничке станице „Топчидер“, уложио сопствена средства, има право на умањење закупнине у износу од највише 50% од месечне закупнине, за период који одговара висини уложених средстава у пословни простор, без могућности признавања својинских права на непокретности по основу улагања средстава.
- 9) Изузетно, а на основу посебно образложене одлуке надлежног органа носиоца права јавне својине (Републичке дирекције за имовину РС), износ закупнине може бити умањен и за већи проценат али највише до 70%.
- 10) Укупни износ умањења закупнине не може бити већи од укупног износа средстава која је купац уложио приликом инвестиционог одржавања у пословни простор.
- 11) Купац може, након исходавања решења о одобрењу за извођење радова од надлежног органа државне управе, бити ослобођен плаћања закупнине током периода извођења радова који имају карактер инвестиционог одржавања закупљене непокретности за период док трају радови, а најдуже шест месеци, на основу посебно образложене одлуке надлежног органа носиоца права јавне својине (Републичке дирекције за имовину РС). Изузетно, ако вештак тако процени, због обимности или природе радова овај период може бити продужен највише за још два месеца, односно укупно најдуже осам месеци.
- 12) Купац не може вршити адаптацију објекта Железничке станице „Топчидер“ без претходне сагласности закуподавца. Уз захтев се подноси ближи опис радова и одређује рок завршетка радова.
- 13) Сви трошкови адаптације објекта Железничке станице „Топчидер“, као и изложбеног простора посвећеног историјском развоју железничког саобраћаја у Београду и везом са Ковницом новца, падају на терет купаца, без права на рефундацију.
- 14) За време трајања адаптације купац има обавезу да плаћа пуну висину закупнине и по основу адаптације не може стећи никаква својинска или облигациона права на објекат Железничке станице „Топчидер“.
- 15) Купац радове мора вршити у две (II) фазе, фази инвестиционог одржавања и фази адаптације, што мора бити предвиђено у пројектној документацији и решењу о одобрењу за извођење радова изdatoј од надлежног органа државне управе, а редослед фази одређују инвеститор (купуодавац) и финансијер (купац) својим уговором.
- 16) Уговор о закупу се закључује на период од десет (10) година, уз могућност продужења уговорног односа, након истека уговора.
- 17) Право учествовања имају сва правна лица и предузетници.
- 18) За пословни простор сваки понуђач може дати само једну понуду.
- 19) Заинтересовани понуђачи, пословни простор могу разгледати сваког радног дана од четвртка 30. 4. 2026. године до петка 8. 5. 2026. године, у периоду од 10 до 14 часова, уз претходну најаву на адресу sektor.nekretnine@srbrail.rs или на контакт телефон 011/3618-351.
- 20) Пре подношења писане понуде понуђачи су обавези да положи депозит за учествовање у поступку у износу од 50.000,00 динара на рачун „Инфраструктура железнице Србије“ а.д. број 160-438771-53, код Banca Intesa, сврха уплате: „Депозит по огласу за ЖС Топчидер“, позив на број 40258-248-60. Положени депозит:
 - се задржава у случају одустанка најповољнијег понуђача од понуде и закључења уговора о закупу (одустанак од посла);
 - се враћа понуђачима који нису изабрани у поступку као најповољнији, најкасније у року од 30 дана по окончању поступка избора најповољнијег понуђача;
 - најповољнијег понуђача, који није одустао од посла, се враћа након положеног средства обезбеђења наплате потраживања из уговора о закупу, предвиђеним тим уговором.
- 21) Уз писану понуду доставити податке о подносиоцу понуде:
 - За предузетнике: Име и презиме законског заступника, са адресом пребивалишта, пун назив предузетника, матични број, копију решења о додељеном ПИБ-у, копију потврде о извршеном евидентирању за ПДВ; уколико је у систему ПДВ-а, копију уговора о отварању и вођењу рачуна код пословне банке, доказ о ликвидности на рачунима који може бити преузет и са сајта НБС, делатност која ће се обављати у пословном простору, износ укупне месечне закупнине која се нуди изражене у динарима са назнаком без ПДВ-а, доказ да је уплаћен депозит за учествовање у поступку, број рачуна на који ће се извршити повраћај депозита и оверено пуномоћје за лице које заступа подносиоца понуде уколико није уписано у картону депонованих потписа.
 - За правна лица: Назив и седиште, копија решења о упису правног лица у регистар код надлежног органа, копију решења о додељеном ПИБ-у, копију потврде о извршеном евидентирању за ПДВ, уколико је у систему ПДВ-а, копију уговора о отварању и вођењу рачуна код пословне банке, доказ о ликвидности на рачунима који може бити преузет и са сајта НБС, делатност која ће се обављати у пословном простору, износ укупне месечне закупнине која се нуди изражене у динарима са назнаком без ПДВ-а, доказ да је уплаћен депозит за учествовање у поступку, број рачуна на који ће се извршити повраћај депозита и оверено пуномоћје за лице које заступа подносиоца понуде уколико није уписано у картону депонованих потписа.
- 22) Оглас је отворен од дана објављивања до 8. 5. 2026. године.
- 23) Понуде се достављају препорученом поштом, или се лично предају на писарници „Инфраструктура железнице Србије“ а.д. Немањина број 6, Београд.
- 24) Благовременим понудама сматрају се понуде приспеле на писарницу „Инфраструктура железнице Србије“ а.д. до 8. 5. 2026. године до 15 часова.
- 25) Јавно отварање приспелих понуда биће одржано дана 13. 5. 2026. године у 11 часова, у просторијама „Инфраструктура железнице Србије“ а.д. у Београду, Ул. Немањина бр. 6, у канцеларији 101.
- 26) Писане понуде доставити на адресу: „Инфраструктура железнице Србије“ а.д., Сектор за некретнине, Београд, Немањина број 6, у затвореној коверти на којој је јасно назначено: „Понуда за закуп пословног простора објекта Железничке станице Топчидер – НЕ ОТВАРАТИ“
- 27) На полеђини понуде назначити име, односно назив понуђача, адресу и контакт телефон.
- 28) Неблаговремене понуде неће бити разматране и неотворене ће бити враћене понуђачу.
- 29) Прихватају се само понуде дате у укупном месечном износу у динарима са назнаком без ПДВ-а.
- 30) Критеријум за избор најповољнијег понуђача је да у претходних година дана није био у блокади и висина понуђене закупнине.
- 31) „Инфраструктура железнице Србије“ а.д. задржава право да поништи поступак по јавном огласу, као и да у случају пријема не-одговарајућих и непотпуних понуда не изврши избор најповољнијих понуђача.
- 32) „Инфраструктура железнице Србије“ а.д. неће сносити никакву одговорност, нити бити дужна да надокнади било какву штету коју би учесник евентуално могао имати поводом учешћа у овом поступку.
- 33) Трошкове поступка оглашавања сноси изабрани најповољнији понуђач. У случају одустанка изабраног најповољнијег понуђача од понуде, трошкове оглашавања сноси изабрани учесник огласа.
- 34) Понуде важе 30 дана од дана отварања.
- 35) Лица за контакт су Милан Стошић и Данијела Дроњак, тел: 011/3618-351 и 011/2646-240.
- 36) Документација која је саставни део овог огласа може се погледати на интернет страници „Инфраструктура железнице Србије“ а.д. www.infrazs.rs
- 37) У случају да права и обавезе најповољнијег понуђача из овог огласа Закон о јавној својини и његови подзаконски акти другачије уреде до избора најповољнијег понуђача (ступање на снагу евентуалних измена и допуна од периода оглашавања до периода избора најповољнијег понуђача), важе измењене и допуњене одредбе које су ступиле на снагу до избора најповољнијег понуђача.