

**РЕПУБЛИКА СРБИЈА
ГРАДСКА УПРАВА ГРАДА БЕОГРАДА
СЕКРЕТАРИЈАТ ЗА УРБАНИЗАМ И
ГРАЂЕВИНСКЕ ПОСЛОВЕ**

**Сектор за издавање локацијских услова и
грађевинске послове за објекте јавне намене
и велике инвестиције у поступку обједињене процедуре
ROP-BGDU-12987-CPA-12/2024
IX-20 број 351-533/2024
10.12.2024. године**

Секретаријат за урбанизам и грађевинске послове Градске управе града Београда, Сектор за издавање локацијских услова и грађевинске послове за објекте јавне намене и велике инвестиције у поступку обједињене процедуре, поступајући по захтеву инвеститора „NOVA VIZANTIЈА“ д.о.о., ул.Алексе Ненадовића бр.8, Београд, за измену правноснажне Грађевинске дозволе овог Секретаријата под ROP-BGDU-12987-CPI-7/2024, Инт.бр. IX-20 351-187/2024 од 24.04.2024.године, која је измењена Решењем под бр. ROP-BGDU-12987-CPAN-10/2024, Инт.бр. IX-20 351-407/2024 од 25.09.2024.године, услед промене инвеститора, на основу члана 41. Одлуке о градској управи града Београда (“Сл. лист града Београда“ бр.126/16, 2/17,... и 60/19), члана 8ђ и 141. Закона о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“ бр. 72/09, 81/09, 64/10, 24/11, 121/12, 42/13, 50/13, 98/13, 9/20, 52/21 и 62/23), чл. 22., 23. и 25. став 1. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре у електронским путем (“Сл.гласник РС” бр.96/23), доноси

РЕШЕЊЕ

МЕЊА СЕ правноснажна грађевинска дозвола Секретаријата за урбанизам и грађевинске послове Градске управе града Београда, Сектор за издавање локацијских услова и грађевинске послове за објекте јавне намене и велике инвестиције у поступку обједињене процедуре под ROP-BGDU-12987-CPI-7/2024, Инт.бр. IX-20 351-187/2024 од 24.04.2024.године, која је измењена Решењем под бр. ROP-BGDU-12987-CPAN-10/2024, Инт.бр. IX-20 351-407/2024 од 25.09.2024.године, тако да гласи:

ОДОБРАВА СЕ се инвеститору „NOVA VIZANTIЈА“ д.о.о., ул.Алексе Ненадовића бр.8, Београд, МБ: 21682748, ПИБ: 112475994, изградња стамбено-пословног комплекса на ГП 01, коју чине катастарске парцеле 7772/1, 7772/2 и 7764/62 све КО Вождовац, у Београду, укупне БРГП 125.049,99м², од чега надземне БРГП 78.985,85м², који се састоји од девет ламела од тога осам стамбено-пословних ламела: ламела А, ламела В, ламела С, ламела D, ламела Е, ламела F, ламела G и ламела H, спратности 2По+Пр+6+Пс – 3По+Пр+6+Пс, категорије В, класификационе ознаке 112 222, 122 012 и 124 210 и једне пословне ламеле I, спратности 3По+П+7+Пс, категорије В, класификационе ознаке 122 012, 123 002 и 124 210, са укупно 619 стамбених јединица, 54 локала и 8 пословних простора са укупно 1053 паркинг места од чега 32 паркинг места надземно, са 53 паркинг места за особе са посебним потребама и чија је реализација планирана у 3 фазе и то:

У Фази 1 планирана је изградња стамбено-пословних ламела А и В, спратности 2По+Пр+6+Пс и ламела D, Е, F и G, спратности 3По+Пр+6+Пс, са припадајућим делом гараже и слободним површинама, укупне БРГП 83.212,94м², од чега надземне БРГП 50.065,18м², са укупно 494 стамбених јединица, 38 локала и укупно 753 паркинг места, од чега 721 паркинг место у подземној

гаражи и 32 паркинг места на парцели на отвореном од чега су 38 паркинг места за особе са посебним потребама.

У Фази 2 планирана је изградња стамбено-пословних ламела С и Н, обе спратности 2По+Пр+6+Пс са припадајућим делом гараже и слободним површинама, укупне БРГП 19.620,40м², од чега надземне БРГП 13.196,44м², са укупно 125 стамбених јединица, 10 локала и укупно 146 паркинг места у подземној гаражи од чега су 6 паркинг места за особе са посебним потребама.

У Фази 3 планирана је изградња пословне ламеле I, спратности 3По+Пр+7+Пс са припадајућим делом гараже и слободним површинама, укупне БРГП 22.216,65м², од чега надземне БРГП 15.724,23м², са укупно 8 пословних простора, 6 локала и укупно 154 паркинг места у подземној гаражи од чега су 9 паркинг места за особе са посебним потребама.

Један колско-пешачки улаз на парцелу, један улаз/излаз из гараже и два пешачка прилаза парцели обезбеђени су са улице Кружни пут вождовачки. Један колско-пешачки улаз и један пешачки прилаз парцели обезбеђени са Булевара Пеке Дапчевића.

У свему осталом правноснажна грађевинска дозвола под ROP-BGDU-12987-CPI-7/2024, Инт.бр. IX-20 351-187/2024 од 24.04.2024.године, која је измењена Решењем под бр. ROP-BGDU-12987-CPI-10/2024, Инт.бр. IX-20 351-407/2024 од 25.09.2024.године, остаје непромењена.

Образложење

„NOVA VIZANTIJA“ д.о.о., ул.Алексе Ненадовића бр.8, Београд, обратила се овом Секретаријату захтевом за измену правноснажне Грађевинске дозволе овог Секретаријата под ROP-BGDU-12987-CPI-7/2024, Инт.бр. IX-20 351-187/2024 од 24.04.2024.године која је измењена Решењем под бр. ROP-BGDU-12987-CPI-10/2024, Инт.бр. IX-20 351-407/2024 од 25.09.2024.године, услед промене инвеститора.

Уз захтев је достављена следећа документација: Уговор о купопродаји непокретности са прилозима, закључен између PRIVREDNOG DRUŠTVA ZA MAŠINSKE ELEKTRO I GRAĐEVINSKE RADOVE ELIXIR CRAFT DOO ŠABAC, са седиштем у Шапцу, Хајдук Вељкова бр.1, чији је законски заступник директор Самир Крак (продавац) и Privrednog društva NOVA VIZANTIJA DOO Beograd, са седиштем у Београду, Алексе Ненадовића бр.8 чији је законски заступник директор Ненад Златарић (купац) са клаузулом о потврђивању исправе која је састављена у канцеларији Јавног бележника Драгине Дивац из Београда-Вождовца, под ОПУ: 3949-2024 дана 10.10.2024.године; Сагласност за укњижбу са клаузулом о потврђивању исправе (солемнизациона клаузула) која је састављена у канцеларији Јавног бележника Тање Шаренац из Новог Сада, под: ОПУ: 3530-2024 дана 19.11.2024.године; Потврда о плаћеном порезу на пренос апсолутних права коју је издало Министарство финансија, Пореска управа, Одсек за контролу издвојених активности малих локација Вождовац под бр. 019-436-03-04128/2024-09-1 дана 28.11.2024.године; Овлашћење за подносиоца захтева; Доказ о уплати административне таксе, као и доказ о уплати накнаде за Централну евиденцију.

Увидом у податке ЦЕОП-а, утврђено је да је овај секретаријат издао грађевинску дозволу под ROP-BGDU-12987-CPI-7/2024, Инт.бр. IX-20 351-187/2024 од 24.04.2024.године, којом је инвеститорима „ELIXIR CRAFT“ д.о.о. Шабац, Хајдук Вељкова бр.1, МБ 21417092, ПИБ 111037913 и „ТРАНСПОРТ-ВОЖДОВАЦ“ д.о.о., Београд, ул. Вождовачки кружни пут бр.6, Београд, МБ 17163949, ПИБ 100376365, одобрена изградња предметног стамбено-пословног комплекса.Даље је утврђено да је наведена Грађевинска дозвола измењена Решењем под бр. ROP-BGDU-12987-CPI-10/2024, Инт.бр. IX-20 351-407/2024 од 25.09.2024.године, услед промене инвеститора, тако да грађевинска дозвола гласи на инвеститора „ELIXIR CRAFT“ д.о.о. Шабац, Хајдук Вељкова бр.1.

Одредбом члана 141. став 1. Закона о планирању и изградњи је прописано да ако се након правноснажности решења о грађевинској дозволи промени инвеститор, нови инвеститор је дужан да у року од 30 дана од дана настанка промене, поднесе органу који је издао грађевинску дозволу захтев за измену решења о грађевинској дозволи. Ставом 2. истог члана прописано је да се уз захтев из става 1. овог члана прилаже доказ о праву својине, односно другом праву на земљишту ради изградње објекта, односно доказ о праву својине на објекту ради реконструкције објекта, накнадни уговор о хипотеци, заложна изјава, уговор о купопродаји објекта у изградњи у облику јавнобележничког записа, као и други правни основи којима се преносе стварна права на објекту у изградњи. Ставом 7. прописано је да се као доказ из става 2. овог члана може поднети и правоснажно решење о наслеђивању, као и решење о статусној промени привредног друштва из кога се на неспоран начин може утврдити правни континуитет подносиоца. Ставом 8. истог члана прописано је да се захтев за измену решења о и грађевинској дозволи, може поднети до подношења захтева за употребну дозволу.

Увидом у достављени Уговор о купопродаји непокретности са прилозима, закључен између PRIVREDNOG DRUŠTVA ZA MAŠINSKE ELEKTRO I GRAĐEVINSKE RADOVE ELIXIR CRAFT DOO ŠABAC, са седиштем у Шапцу, Хајдук Вељкова бр.1, чији је законски заступник директор Самир Крак (продавац) и Privrednog društva NOVA VIZANTIJA DOO Beograd, са седиштем у Београду, Алексе Ненадовића бр.8, чији је законски заступник директор Ненад Златарић (купац) са клаузулом о потврђивању исправе која је састављена у канцеларији Јавног бележника Драгине Дивац из Београда-Вождовца, под ОПУ: 3949-2024 дана 10.10.2024.године, утврђено је чланом 2. да продавац продаје, а купац купује следеће непокретности: катастарску парцелу 7764/62 КО Вождовац, укупне површине 16.268 м², градско грађевинско земљиште; катастарску парцелу 7772/1 КО Вождовац, укупне површине 4.483 м², градско грађевинско земљиште, катастарску парцелу 7772/2 КО Вождовац, укупне површине 882 м², градско грађевинско земљиште; зграде и грађевинске објекте на катастарској парцели 7764/62 КО Вождовац; зграде и грађевинске објекте на катастарској парцели 7772/1 КО Вождовац.

Увидом у Сагласност за укњижбу са клаузулом о потврђивању исправе (солемнизациона клаузула) која је састављена у канцеларији Јавног бележника Тање Шаренац из Новог Сада, под: ОПУ: 3530-2024, дана 19.11.2024.године, утврђено је да је предузеће NOVA VIZANTIJA DOO из Београда, ул.Алексе Ненадовића бр.8, као Купац, извршило исплату дела купопродајне цене предузећу ELIXIR CRAFT DOO из Шапца, ул.Хајдук Вељкова бр.1, као Продавцу, а у складу са одредбом члана 4.1 Уговора о купопродаји непокретности од 10.10.2024.године (овера бр. ОПУ: 3949-2024, Јавни бележник Драгина Дивац).Такође је утврђено да Продавац даје Купцу безусловну сагласност за укњижбу (clausula intabulandi), односно да без даље сагласности и присуства Продавца може уписати право својине на непокретностима које су предмет Уговора о купопродаји непокретности од 10.10.2024.године (овера бр. ОПУ: 3949-2024 од 10.10.2024.године солемнизованог пред Јавним бележником Драгином Дивац).

Увидом у достављену Потврду коју је издало Министарство финансија, Пореска управа, Одсек за контролу издвојених активности малих локација Вождовац под бр. 019-436-03-04128/2024-09-1 дана 28.11.2024.године, утврђено је да је по уговору овереном у Београду, дана 10.10.2024.године, под бројем ОПУ: 3949-2024, од стране јавног бележника Драгине Дивац, закљученом између ELIXIR CRAFT из Шапца, ул.Хајдук Вељкова бр.1 и NOVA VIZANTIJA из Београда, ул.Алексе Ненадовића бр.8, плаћен порез на пренос апсолутних права у складу са одредбама Закона о порезима на имовину, по Решењу Пореске управе број: 019-436-03-04128/2024-01 од 31.10.2024.године.

Овај секретаријат по службеној дужности прибавио је листове непокретности за катастарске парцеле 7772/1, 7772/2 и 7764/62, све КО Вождовац, издате од стране РГЗ СКН Вождовац, под бр.захтева 952-04-231-25481/2024 од 06.12.2024.године.

Увидом у ЛН утврђено је да је катастарска парцела 7772/1 КО Вождовац у приватној својини Привредног друштва Нова Византија д.о.о., Београд, ул.Алексе Ненадовића бр.8, са обимом удела

1/1. Даље је утврђено да се на наведеној катастарској парцели налазе: **објекат бр.1**, помоћна зграда-део-складиште претовара са трафостаницом, објекат има одобрење за употребу, као и **објекат бр.2** зграда пословних услуга-део-објекат техничке службе са друштвеним стандардом (управна зграда), објекат има одобрење за употребу, оба у приватној својини Привредног друштва Нова Византија д.о.о., Београд, ул.Алексе Ненадовића бр.8, са обимом удела 1/1.

Увидом у ЛН утврђено је да је катастарска парцела 7772/2 КО Вождовац у приватној својини Привредног друштва Нова Византија д.о.о., Београд, ул.Алексе Ненадовића бр.8, са обимом удела 1/1.

Увидом у ЛН утврђено је да је катастарска парцела 7764/62 КО Вождовац у приватној својини Привредног друштва Нова Византија д.о.о., Београд, ул.Алексе Ненадовића бр.8, са обимом удела 1/1. Даље је утврђено да се на наведеној катастарској парцели налазе следећи објекти: **објекат бр.1**-породична стамбена зграда, објекат изграђен без дозволе, власник односно држалац није утврђен; **објекат бр.2**-помоћна зграда-компресорска и ацетиленска станица, објекат има одобрење за употребу, у приватној својини Привредног друштва Нова Византија д.о.о., Београд, ул.Алексе Ненадовића бр.8, са обимом удела 1/1; **објекат бр.3**-помоћна зграда-портирница, објекат има одобрење за употребу, у приватној својини Привредног друштва Нова Византија д.о.о., Београд, ул.Алексе Ненадовића бр.8, са обимом удела 1/1, **објекат бр.4**-помоћна зграда-део-ремонтна хала, објекат има одобрење за употребу, у приватној својини Привредног друштва Нова Византија д.о.о., Београд, ул.Алексе Ненадовића бр.8, са обимом удела 1/1, објекат бр.4 је укупне површине 813м² од чега се 518м² налази на катастарској парцели 7764/62, а преостали део од 295 м² се налази на катастарској парцели 7772/1; **објекат бр.5**-помоћна зграда-део-котларница, објекат има одобрење за употребу, у приватној својини Привредног друштва Нова Византија д.о.о., Београд, ул.Алексе Ненадовића бр.8, са обимом удела 1/1, зграда бр.5 са катастарске парцеле 7764/62 је укупне површине 276 м², од чега се 156м² налази на катастарској парцели 7764/62, а преостали део од 120м² се налази на катастарској парцели 7772/1; **објекат бр.7**-пословна зграда за коју није утврђена делатност-хала, објекат изграђен без одобрења за градњу, у приватној својини Привредног друштва Нова Византија д.о.о., Београд, ул.Алексе Ненадовића бр.8, са обимом удела 1/1; **објекат бр.8**-помоћна зграда, објекат изграђен без одобрења за градњу, у приватној својини Привредног друштва Нова Византија д.о.о., Београд, ул.Алексе Ненадовића бр.8, са обимом удела 1/1. Такође је увидом у Г лист-терети на парцели утврђено да се на катастарској парцели 7764/62 налази део зграде са катастарске парцеле 7772/1, зграда бр.1 са катастарске парцеле 7772/1 је укупне површине 3163м², од чега се 1696м² налази на катастарској парцели 7772/1, а преостали део од 1467м² се налази на катастарској парцели 7764/62.

На основу наведеног утврђено је да инвеститор има одговарајуће право на земљишту и објектима у складу са чл. 135. став 2. Закона о планирању и изградњи.

Одредбом члана 22. став 1. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем, прописано је да се поступак за измену решења о грађевинској дозволи спроводи у обједињеној процедури, а покреће подношењем захтева надлежном органу кроз ЦИС, а ставом 2. тачка 2 истог члана да се уз захтев за измену решења о грађевинској дозволи доставља доказ о стицању, односно губитку одговарајућег права на земљишту или објекту у смислу Закона, осим ако је то право уписано у јавној књизи или је успостављено Законом, односно ако је Законом прописано да се тај доказ не доставља, ако се измена тражи због промене инвеститора, са доказом о плаћеном одговарајућем порезу у складу са законом којим се уређују порези на имовину, односно доказом да промет грађевинског земљишта, односно објекта у изградњи није предмет опорезивања у складу са законом којим се уређују порези.

Одредбом члана 23. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем, између осталог прописано је да се на проверу испуњености формалних услова за измену решења о грађевинској дозволи, сходно примењују одредбе овог правилника, које се односе на издавање грађевинске дозволе.

Чланом 25. став 1. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем, прописано је да ако су испуњени услови за даље поступање по захтеву за измену решења о грађевинској дозволи, надлежни орган у законом прописаним роковима доноси решење о измени решења о грађевинској дозволи.

Чланом 8ђ. став 1. Закона о планирању и изградњи прописано је да током спровођења обједињене процедуре, надлежни орган искључиво врши проверу испуњености формалних услова за изградњу и не упушта се у оцену техничке документације, нити испитује веродостојност докумената које прибавља у тој процедури, већ локацијске услове, грађевинску и употребну дозволу издаје, а пријаву радова потврђује у складу са актима и другим документима из члана 8б овог закона, а ставом 9. истог члана прописано је да у случају штете настале као последица примене техничке документације, на основу које је издата грађевинска дозвола, за коју се накнадно утврди да није у складу са прописима и правилима струке, за штету солидарно одговарају пројектант који је израдио и потписао техничку документацију, вршилац техничке контроле и инвеститор.

Имајући у виду да је након правноснажности Грађевинске дозволе овог Секретаријата под ROP-BGDU-12987-CPI-7/2024, Инт.бр. IX-20 351-187/2024 од 24.04.2024.године која је измењена Решењем под бр. ROP-BGDU-12987-CPI-10/2024, Инт.бр. IX-20 351-407/2024 од 25.09.2024.године, дошло до промене инвеститора, као и да је овом органу нови инвеститор поднео захтев за измену решења о грађевинској дозволи и уз њега приложио неопходну документацију и одговарајуће доказе који се односе на начин стицања одговарајућег права на земљишту и објектима, то је у смислу члана 141. Закона о планирању и изградњи, решено као у диспозитиву овог решења.

Поука о правном леку: Против овог решења може се уложити жалба у року од 8 дана од дана пријема истог, преко овог секретаријата, Министарству грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре, као другостепеном органу са 560,00 динара административне таксе, на рачун бр. 840-742221843-57, позив на број 97 44-018.

**В.Д. ЗАМЕНИК НАЧЕЛНИКА ГРАДСКЕ УПРАВЕ
СЕКРЕТАР СЕКРЕТАРИЈАТА
ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕВИНСКЕ ПОСЛОВЕ
Марко Кулић, дипл. правник**