



**Republika Srbija**

**Grad Novi Pazar, ul. Stefana Nemanje 2**

**Gradska uprava za izvorne i poverene poslove**

**Odeljenje za urbanizam i izgradnju**

**Broj predmeta: ROP-NPA-12374-CPAH-13/2022**

**Datum: 26.10.2022. godine**

[www.novipazar.rs](http://www.novipazar.rs)

*Gradska uprava za izvorne i poverene poslove lokalne samouprave-Odeljenje za urbanizam i izgradnju-rešavajući u postupku pokrenutim podnošenjem usaglašenog zahteva kroz CIS od strane DOO "Anaman", ul. Gavрила Principa broj 15 iz Novog Pazara, koji je podnet u svoje ime(lice koje će elektronskim putem overiti zahtev je zakonski zastupnik Nedžad Numanović, [REDACTED] [REDACTED] za izmenu građevinske dozvole usled promene investitora koja glasi na investitore Lukač Adnana, Lukač Mirsada i Lukač Kemala, [REDACTED] broj građevinske dozvole koja se menja je: ROP-NPA-12374-CPIH-10/2022 od 17.10.2022.godine, koje je postala pravosnažno 26.10.2022.godine, a na osnovu člana 7. Zakona o ministarstvima (Sl.glasnik RS br.128/2020), člana 23. Zakona o državnoj upravi („Sl. glasnik RS”, broj 79/05, 101/07, 95/10, 99/14, 47/18 i 30/18-dr.zakon), člana 141. Zakona o planiranju i izgradnji („Službeni glasnik RS“br.72/09 ,81/09 i 64/10-Odluka US,24/11,121/12,42/13-Odluka US,50/13-Odluka US,132/14, 145/14 83/2018., 31/2019., 37/2019-dr.zakon i 9/2020 i 52/21), čl.132 (S3) Zakona o izmenama i dopunama Zakona o planiranju i izgradnji(„Službeni glasnik RS“br.132/2014), člana 3., 23., 24., 26., Pravilnika o postupku sprovođenja objedinjene procedure elektronskim putem („Službeni glasnik RS“br.68/2019) i člana 136., 140. i 141., Zakona o opštem upravnom postupku („Službeni glasnik RS“br.18/2016 i 95/2018-autentično tumačenje), donosi:*

## **R E Š E N J E**

**MENJA SE** stav 1.dispozitiva Rešenja o građevinskoj dozvoli br.: ROP-NPA-12374-CPIH-10/2022 od 17.10.2022.godine, koje je postala pravosnažno 26.10.2022.godine, tako što se umesto: **DOZVOLJAVA SE** investitorima: Lukač Adnanu ([REDACTED]), Lukač Mirsadu ([REDACTED]) i Lukač Kemal ([REDACTED]) izvođenje radova na izgradnji stambeno-poslovnog objekta, kategorija objekta V, klasifikacioni broj:112222-stambene zgrade sa tri i više stanova u odnosu od 95,80%, klasifikacioni broj:123001-zgrade koje se upotrebljavaju u poslovne-trgovina na malo u odnosu od 4,20%, u ulici Partizanskoj u Novom Pazaru, na kat. parceli broj:5562 K.O. Novi Pazar, upisuje ime investitora DOO "Anaman", ul. Gavрила Principa broj 15 iz Novog Pazara, tako da stav 1. sada glasi:

**DOZVOLJAVA SE investitoru DOO "Anaman", ul. Gavriła Principa broj 15 iz Novog Pazara MB: 21149837 PIB: 109252999, izvođenje radova na izgradnji stambeno-poslovnog objekta, kategorija objekta V, klasifikacioni broj:112222-stambene zgrade sa tri i više stanova u odnosu od 95,80%, klasifikacioni broj:123001-zgrade koje se upotrebljavaju u poslovne-trgovina na malo u odnosu od 4,20%, u ulici Partizanskoj u Novom Pazaru, na kat. parceli broj:5562 K.O. Novi Pazar.**

**MENJA SE** stav 4.dispozitiva Rešenja o građevinskoj dozvoli br.: ROP-NPA-12374-CPIH-10/2022 od 17.10.2022.godine, koje je postala pravosnažno 26.10.2022.godine, tako što se se umesto: *Utvrđuje se doprinos za uređivanje građevinskog zemljišta sačinjen od strane JP za uređivanje građevinskog zemljišta Novi Pazar, broj 57/2022 dana 13.10.2022.god. u iznosu od 12.796.811,98 dinara koji je investitor dužan da uplati jednokratno do podnošenja zahteva za prijavu početka građenja*, upisuje novi obračun doprinosa za uređivanje građevinskog zemljišta na ime investitora DOO "Anaman", tako da stav 4. sada glasi:

**Utvrđuje se doprinos za uređivanje građevinskog zemljišta sačinjen od strane JP za uređivanje građevinskog zemljišta Novi Pazar, broj 61/2022 dana 27.10.2022.god. u iznosu od 12.796.811,98 dinara koji je investitor dužan da uplati jednokratno do podnošenja zahteva za prijavu početka građenja.**

U ostalim delovima rešenje o građevinskoj dozvoli br. ROP-NPA-12374-CPIH-10/2022 od 17.10.2022.godine, koje je postala pravosnažno 26.10.2022.godine, ostaje nepromenjeno.

## OBRAZLOŽENJE

Ovom organu kroz CIS podnet je usaglašeni zahtev za izmenu Rešenja o građevinskoj dozvoli usled promene investitora, od strane DOO "Anaman", ul. Gavriła Principa broj 15 iz Novog Pazara, koji je podnet u svoje ime(lice koje će elektronskim putem overiti zahtev je zakonski zastupnik Nedžad Numanović, [REDACTED] broj usaglašenog zahteva za izmenu građevinske dozvole usled promene investitora ROP-NPA-12374-CPAH-13/2022, od 24.10.2022.godine, broj građevinske dozvole koja se menja usled promene investitora: ROP-NPA-12374-CPIH-10/2022 od 17.10.2022.godine, koje je postala pravosnažno 26.10.2022.godine.

Uz usaglašeni zahtev je u elektronskoj formi priložena sledeća dokumentacija:

- Rešenje o građevinskoj dozvoli broj ROP-NPA-12374-CPIH-10/2022 od 17.10.2022.godine;
- Ugovor o kupoprodaji nepokretnosti, broj OPU:1052-2022, overen kod Javnog beležnika Hafiza Hajrovića od 14.10.2022.godine;
- Potvrda da je plaćen porez na prenos apsolutnih prava po osnovu OPU:1052-2022, overen kod Javnog beležnika Hafiza Hajrovića od 14.10.2022.godine, izdata od strane Ministarstva finansija, Poreska uprava-Odsek za kontrolu izdvojenih aktivnosti malih lokacija Novi Pazar, broj 075-436-03-02859/2022-01-09-1 od 24.10.2022.godine;
- List nepokretnosti izdat od strane RGZ SKN Novi Pazar, broj 19507, od 24.10.2022.godine;

Organ je izvršio uvid u spise predmeta i ustanovio sledeće činjenično stanje:

Iz Rešenja o građevinskoj dozvoli ROP-NPA-12374-CPIH-10/2022 od 17.10.2022.godine, koje je postala pravosnažno 26.10.2022.godine, utvrđeno je da je investitorima Lukač Adnana, Lukač Mirsada i Lukač Kemala, [REDACTED], izdata građevinska dozvola kojim im se dozvoljava izvođenje radova na izgradnji stambeno-poslovnog objekta, kategorija objekta V, klasifikacioni broj:112222-stambene zgrade sa tri i više stanova u odnosu od 95,80%, klasifikacioni

broj:123001-zgrade koje se upotrebljavaju u poslovne-trgovina na malo u odnosu od 4,20%, u ulici Partizanskoj u Novom Pazaru, na kat. parceli broj:5562 K.O. Novi Pazar.

U Ugovoru o kupoprodaji nepokretnosti broj OPU:1052-2022, overen kod Javnog beležnika Hafiza Hajrovića od 14.10.2022.godine, kao prodavaci označeni su Lukač Adnana, Lukač Mirsada i Lukač Kemala, [REDACTED], a kao kupac DOO "Anaman", ul. Gavriila Principa broj 15 iz Novog Pazara.

U članu 2., Ugovora o kupoprodaji nepokretnosti, broj OPU:1052-2022, overen kod Javnog beležnika Hafiza Hajrovića od 14.10.2022.godine, stoji da "Prodavci kao vlasnici kat.parcele broj 5562 su imaoi prava građenja stambeno-poslovnog objekta spratnosti Po+Pr+7 u ul.Partizanska 004 u Novom Pazaru na osnovu Rešenja o građevinskoj dozvoli ROP-NPA-12374-CPIH-4/2022 o izvođenju pripemnih radova na osiguranju temeljne jame od 02.08.2022.godine izdata od Odeljenja za urbanizam I izgradnju Grad Novi Pazar, kao I građevinske dozvole ROP-NPA-12374-CPIH-10/2022 od 14.10.2022.godine."

U članu 3. Ugovora o kupoprodaji nepokretnosti stoji da "Prodavci prenose ovim ugovorom pravo građenja iz čl.2 ovog ugovora i ovlašćuju kupca da izvrši potrebne izmene kod nadležnih organa , kao i svu prateću, projektnu i ostalu dokumentaciju."

Na osnovu Potvrde izdate od strane Ministarstva finansija, Poreska uprava-Odsek za kontrolu izdvojenih aktivnosti malih lokacija Novi Pazar, broj 075-436-03-02859/2022-01-09-1 oc 24.10.2022.godine potvrđuje se da je po osnovu Ugovora o kupoprodaji nepokretnosti, OPU:1052-2022, overen kod Javnog beležnika Hafiza Hajrovića od 14.10.2022.godine, plaćen porez na preno: apsolutnih prava u skladu sa odredbama Zakona o porezima na imovinu ("Sl. glasnik RS", br. 26/01, 45/02 - SUS, 80/02, 80/02 - dr. zakon, 135/04, 61/07, 5/09, 101/10, 24/11, 78/11, 57/12 - US, 47/13, 68/14 - dr. zakon, 95/18, 99/18 - US, 86/19, 144/20 i 118/21).

Na osnovu Lista nepokretnosti broj 19507, od 24.10.2022.godine, koji je ovom organu dostavljen od strane od podnosioca zahteva, utvrđeno je da je izvršena promena u korist DOO "Anaman", ul. Gavriila Principa broj 15 iz Novog Pazara i da je DOO "Anaman" vlasnik katastarske parcele broj 5562 KO Novi Pazar, upisan kao privatna svojina, sa obimom udela 1/1.

U toku postupka, ovaj organ je pribavio novi obračun za uređivanje doprinosa za uređivanje građevinskog zemljišta na ime investitora DOO »Anaman«, sačinjen od strane JP za uređivanje građevinskog zemljišta Novi Pazar, broj 61/2022 dana 27.10.2022.godine Visina doprinosa za uređivanje građevinskog zemljišta iznosi 12.796.811,98 dinara utvrđena je na osnovu Odluke o utvrđivanju doprinosa za uređivanje građevinskog zemljišta("Sl. List grada Novog Pazara", br.2/2019, 1/2020,11/2020, 13/2020 i 9/21).

Čl.141.stav 1.Zakona o planiranju i izgradnji Službeni glasnik RS"br.72/09 ,81/09 i 64/10-Odluka US,24/11,121/12,42/13-Odluka US,50/13-Odluka US,132/14, 145/14, 83/2018, 31/2019, 37/2019-dr.zakon 9/2020 i 52/21) propisano je „ako se nakon pravnosnažnosti rešenja o građevinskoj dozvoli promeni investitor, novi investitor je dužan da u roku od 30 dana od dana nastanka promene, podnese organu koji je izdao građevinsku dozvolu zahtev za izmenu rešenja o građevinskoj dozvoli. “

Članom 141.stav 2, Zakona o planiranju i izgradnji Službeni glasnik RS"br.72/09 ,81/09 i 64/10-Odluka US,24/11,121/12,42/13-Odluka US,50/13-Odluka US,132/14, 145/14, 83/2018 : 31/201937/2019-dr.zakon, 9/2020 i 52/21), propisano je da se „uz zahtev iz stava 1. ovog članc prilaze se dokaz o pravu svojine, odnosno drugom pravu na zemljištu radi izgradnje objekta, odnosno dokaz o pravu svojine na objektu radi rekonstrukcije objekta, naknadni ugovor o hipoteci, založna izjava, ugovor o kupoprodaji objekta u izgradnji u obliku javno potvrđene (solemnizovane, isprave ili javnobeležničkog zapisa, kao i drugi pravni osnovi kojima se prenose stvarna prava na objektu u izgradnji i drugi pravni osnov sticanja prava svojine na objektu u izgradnji..”

Članom 141.stav 3. Zakona o planiranju i izgradnji Službeni glasnik RS“br.72/09 ,81/09 i 64/10-Odluka US,24/11,121/12,42/13-Odluka US,50/13-Odluka US,132/14, 145/14, 83/2018 : 31/201937/2019-dr.zakon, 9/2020 i 52/21) propisano je „*ako se objekat za koji je izdato rešenje o građevinskoj dozvoli nalazi na zemljištu koje je u privatnoj svojini, uz zahtev iz stava 2. ovog članc dostavlja se ugovor o kupovini građevinskog zemljišta, odnosno objekta u izgradnji, zaključen u obliku javnobeležničkog zapisa, odnosno drugi pravni osnov o sticanju prava svojine na građevinskom zemljištu, odnosno objektu u izgradnji, sa dokazom o plaćenom odgovarajućem porezu u skladu sa zakonom kojim se uređuju porezi na imovinu, odnosno dokazom da promet građevinskog zemljišta, odnosno objekta u izgradnji nije predmet oporezivanja u skladu sa zakonom kojim se uređuju porezi na imovinu.*”

Članom 23., tačka 2., Pravilnika o postupku sprovođenja objedinjene procedure elektronskim putem(„Sl.glasnik RS“br.68/2019) propisano je da se “*uz zahtev za izmenu rešenja o građevinskoj dozvoli dostavlja „2) dokaz o sticanju, odnosno gubitku odgovarajućeg prava na zemljištu ili objektu u smislu Zakona, osim ako je to pravo upisano u javnoj knjizi ili je uspostavljeno zakonom, odnosno ako je Zakonom propisano da se taj dokaz ne dostavlja, ako se izmena traži zbog promene investitora.*“

Na osnovu ovako odlučno utvrđenog činjeničnog stana a primenom navedene odredbe Zakona o planiranju i izgradnji odlučeno je kao u dispozitivu.

**UPUSTVO O PRAVNOM SREDSTVU:** *Protiv ovog rešenja može se izjaviti žalba elektronskim putem Ministarstvu građevinarstva, saobraćaja i infrastrukture Raški upravni okrug u Kraljevu u roku od 8 dana od dana prijema ovog rešenja, preko Centralnog Informacionog Sistema(CIS), sa prepisom ovog rešenja i pozivom na gornji broj. Žalba se taksira administrativnom taksom od 250 dinara na žiro račun grada Novog Pazara, 490 dinara za RAT i 500 dinara za CEOP.*

**Samostalni Savetnik:**

**Mersad Uglić, dipl.ing.građ.**

**Savetnik:**

**Nikola Radović, dipl.pravnik**

**Rukovodilac:**

**Nihat Crnovršanin, dipl.ing.građ.**