



**Republika Srbija**

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

**Gradska uprava za izvorne i poverene poslove**

**Odeljenje za urbanizam i izgradnju**

**Broj predmeta: ROP-NPA-33286-CPA-7/2025**

**Datum: 12.09.2025. 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 zahteva kroz CIS od strane PEJIC GROUP 2025 DOO NOVI PAZAR, ul.Stevana Nemanje br.61 iz Novog Pazara, koji je podnet preko punomoćnika Emira Aščerića, [REDACTED], za izmenu građevinske dozvole usled promene investitora, a na osnovu člana 7. Zakona o ministarstvima (Sl.glasnik RS br.128/2020, 116/2022 i 92/2023-dr.zakon), 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 8a., 8d., 8đ. i 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, 9/2020, 52/21 i 62/23), čl.132 (S3) Zakona o izmenama i dopunama Zakona o planiranju i izgradnji („Službeni glasnik RS“ br.132/2014), člana 3., 22., 23. i 25. Pravilnika o postupku sprovođenja objedinjene procedure elektronskim putem („Službeni glasnik RS“ br.96/2023) i člana 136., 140. i 141., Zakona o opštem upravnom postupku („Službeni glasnik RS“ br.18/2016, 95/2018-autentično tumačenje i 2/2023-odluka US), a po Nalogu br.112-407/25 od 02.09.2025.godine, donosi:

## **R E Š E N J E**

**ODBACUJE SE zahtev** PEJIC GROUP 2025 DOO NOVI PAZAR, ul.Stevana Nemanje br.61 iz Novog Pazara, broj predmeta: ROP-NPA-33286-CPA-7/2025 od 06.09.2025.godine za izmenu građevinske dozvole usled promene investitora, broj dozvole koji se menja: ROP-NPA-33286-CPI-3/2024 od 27.12.2024.godine, a koja je data investitoru Albinu Pejiću, [REDACTED], za izvođenje pripremnih radova na osiguranju temeljne jame radi realizacije stambeno poslovnog objekta sa trafostanicom, spratnosti 3xPo+Pr+8 na uglu ulica Miodraga Komatine i Moskovske u Novom Pazaru, na katastarskim parcelama broj 625, 626, 627 i 630 sve K.O. Novi Pazar (25107 KO Novi Pazar-novi broj nakon spajanja parcela), kategorija objekta »V«

sa odnosom: 94,4 % - Stambene zgrade sa tri ili više stanova - klasifikacioni broj 112222; 5,4 % - Zgrade za trgovinu na veliko i malo preko 400 m<sup>2</sup> - klasifikacioni broj 123002; 0,2 % - Transformatorske stanice i podstanice - klasifikacioni broj 221420. Zahtev se odbacuje jer nisu ispunjeni formalin uslovi za dalje postovanje po zahtevu.

Ako podnosilac zahteva otkloni utvrđene nedostatke i podnese usaglašeni zahtev u roku od 30(trideset) dana od dana objavljivanja resenja na internet strani grada, ne plaća administrativnu taksu. **Podnosilac zahteva može samo jednom iskoristiti pravo na podnošenje usaglašenog zahteva bez obaveze dostavljanja dokumentacije podnete uz zahtev koji je odbačen i ponovnog plaćanja administrativne takse odnosno naknade.**

## O B R A Z L O Ž E N J E

PEJIC GROUP 2025 DOO NOVI PAZAR, ul.Stevana Nemanje br.61 iz Novog Pazara, a preko punomoćnika Emira Aščerića, [REDACTED], zahtev pokrenuli podnošenjem kroz CIS, broj predmeta: ROP-NPA-33286-CPA-7/2025 od 06.09.2025.godine, zahtev za izmenu građevinske dozvole usled promene investitora, broj dozvole koji se menja: ROP-NPA-33286-CPI-3/2024 od 27.12.2024.godine, a koja je data investitoru Albinu Pejiću, [REDACTED], za izvođenje pripremnih radova na osiguranju temeljne jame radi realizacije stambeno poslovnog objekta sa trafostanicom, spratnosti 3xPo+Pr+8 na uglu ulica Miodraga Komatine i Moskovske u Novom Pazaru, na katastarskim parcelama broj 625, 626, 627 i 630 sve K.O. Novi Pazar, (25107 KO Novi Pazar-novi broj nakon spajanja parcela), kategorija objekta »V« sa odnosom: 94,4 % - Stambene zgrade sa tri ili više stanova - klasifikacioni broj 112222; 5,4 % - Zgrade za trgovinu na veliko i malo preko 400 m<sup>2</sup> - klasifikacioni broj 123002; 0,2 % - Transformatorske stanice i podstanice - klasifikacioni broj 221420.

Uz zahtev je u elektronskoj formi priložena sledeća dokumentacija:

- Ugovor o kupoprodaji nepokretnosti, zaključen između Albina Pejića i GROUP 2025 DOO NOVI PAZAR, overen od strane Javnog beležnika Jelene Fakić, broj overe OPU:728-2025, od 07.04.2025.godine;
- Potvrda izdata od strane Ministarstva finansija, Poreska uprava-Odsek za kontrolu izdvojenih aktivnosti malih lokacija Novi Pazar, broj 075-436-03-00780/2025-09-01 od 02.09.2025.godine;
- Rešenje izdato od strane REPUBLICKOG GEODETSKOG ZAVODA, Službe za katastar nepokretnosti Novi Pazar, br.952-02-3-047-3022/2025 od 13.05.2025.godine;
- Izjava overena od strane Javnog beležnika Jelene Fakić, broj overe UOP-II:6439-2025 od 05.09.2025.godine;
- Dokaz o uplati RAT u iznosu od 420,00+7.310,00 dinara za podnošenje zahteva i za izmenu izdatog rešenja;
- Dokaz o uplati naknade za CEOP u iznosu od 5.210,00 dinara, za izmenu građevinske dozvole za klasu objekata "V";
- Dokaz o uplati Grad NP u iznosu od 3.000,00+250,00+500,00 dinara za izmenu građevinske dozvole usled promene investitora i za objavljivanje na sajtu;
- Punomoćje za zastupanje od 25.05.2025.godine.

Postupajući po zahtevu a u skladu sa čl.141. Zakona o planiranju i izgradnji, čl. 22., 23. i 25., Pravilnika o postupku sprovođenja objedinjene procedura elektronskim putem („Službeni glasnik RS“ br.96/2023), organ je proverio ispunjenost formalnih uslova za postupanje po zahtevu i utvrdio da nisu ispunjeni formalni uslovi za dalje postupanje po zahtevu jer:

**1.U ugovoru o kupoprodaji nepokretnosti, zaključen između Albina Pejića i PEJIC GROUP 2025 DOO NOVI PAZAR, overen od strane Javnog beležnika Jelene Fakić, broj overe OPU:728-2025, od 07.04.2025.godine, ni u jednom članu nije pomenuto Rešenje o građevinskoj dozvoli broj ROP-NPA-33286-CPI-3/2024 od 27.12.2024.godine, što je osnov za izmenu Rešenja o građevinskoj dozvoli usled promene investitora. Potrebno dostaviti aneks ugovora, a ne izjavu.**

**2.Nakon izmene ugovora po tački 1. dostaviti dokaz o plaćenom odgovarajućem porezu u skladu sa zakonom kojim se uređuju porezi na imovinu, odnosno dokazom da objekat u izgradnji nije predmet oporezivanja u skladu sa zakonom kojim se uređuju porezi na imovinu;**

**(Potrebno priložiti Potvrdu izdatu od strane Ministarstva finansija, Poreska uprava-Odsek za kontrolu izdvojenih aktivnosti malih lokacija Novi Pazar dokaz o plaćenom odgovarajućem porezu u skladu sa zakonom kojim se uređuju porezi na imovinu, odnosno dokazom da promet objekta u izgradnji nije predmet oporezivanja. Osnov za obračun poreza je Ugovor ili drugi pravni osnov kojim se prenosi pravo dobijeno iz Rešenja o građevinskoj dozvoli broj ROP-NPA-33286-CPI-3/2024 od 27.12.2024.godine od strane Albina Pejića i PEJIC GROUP 2025 DOO NOVI PAZAR. U dobijenoj potvrdi između ostalog obavezno mora da stoji broj Rešenja o građevinskoj dozvoli broj ROP-NPA-33286-CPI-3/2024 od 27.12.2024.godine.**

**Napomena:** Uz usaglašeni zahtev u smislu Zakona i Pravilnika koji uređuje sprovođenje objedinjene procedure elektronskim putem, uz glavnu svesku se, kao poseban dokument, obavezno dostavlja i izjašnjenje po primedbama iz odluke kojom je prethodni zahtev odbačen, što je u skladu sa čl.25. stav 4 Pravilnika o sadržini, načinu i postupku izrade i načinu vršenja kontrole tehničke dokumentacije prema klasi i nameni objekata ("Sl.glasnik RS", br. 96/2023).

Članom 141. Zakona o planiranju i izgradnji propisano je da:

1. 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.

2. Uz zahtev iz stava 1. ovog člana prilaže 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.
3. 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 člana 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 22. Pravilnika o postupku sprovođenja objedinjene procedura elektronskim putem („Službeni glasnik RS“ br. 96/2023) propisano je po prijemu zahteva za izmenu građevinske dozvole nadležni organ proverava ispunjenost formalnih uslova za postupanje po tom zahtevu, odnosno proverava da li je predat:

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, 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. Pravilnika o postupku sprovođenja objedinjene procedura elektronskim putem („Službeni glasnik RS“ br. 96/2023) propisano je da na proveru ispunjenosti uslova za postupanje po zahtevu za izmenu rešenja o građevinskoj dozvoli, postupanje nadležnog organa u slučaju neispunjenosti formalnih uslova za postupanje po zahtevu, pravo žalbe, odnosno tužbe u upravnom sporu, kao i postupanje po usaglašenom zahtevu shodno se primenjuju odredbe ovog pravilnika koje se odnose na izdavanje građevinske dozvole

Kako su utvrđeni nedostaci a koji sprečavaju dalje postupanje po zahtevu što je u skladu sa članom 141. Zakona o planiranju i čl. 22. Pravilnika, odlučeno je kao u dispozitivu rešenja.

**UPUTSTVO O PRAVNOM SREDSTVU:** Protiv ovog rešenja može se izjaviti prigovor elektronskim putem Ministarstvu građevinarstva, saobraćaja i infrastrukture, Raški upravni okrug – Kraljevo u roku od 8 dana od dana prijema ovog rešenja, preko Centralnog informacionog

sistema sa pozivom na gornji broj. Prigovor se taksira administrativnom taksom od 500 dinara na žiro račun grada Novog Pazara i 610 dinara za RAT i 520 dinara za CEOP.

**Savetnik:**

**Sanela Mustafić, dipl.pravnik**

**Rukovodilac:**

**Maida Ćorović, dipl.ing.arh.**