



Republika Srbija

Grad Novi Pazar, ul. Stevana Nemanje 2

Gradska uprava za izvorne i poverene poslove

Odeljenje za urbanizam i izgradnju

Broj predmeeta: ROP-NPA-33286-CPAH-8/2025

Datum: 25.09.2025. godine

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 rešenja o građevinskoj dozvoli na osnovu usaglašenog zahteva, usled promene investitora koja glasi na investitora Albina Pejića, broj Rešenja o građevinskoj dozvoli koje se menja je: ROP-NPA-33286-CPI-3/2024 od 27.12.2024.godine, koje je postalo pravnosnažno 30.12.2024.godine, 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), donosi:

R E Š E N J E

MENJA SE stav 1.dispozitiva rešenja o građevinskoj dozvoli broj: ROP-NPA-33286-CPI-3/2024 od 27.12.2024.godine, koje je postalo pravnosnažno 30.12.2024.godine, tako što se umesto investitora Albina Pejića, upisuje ime investitora PEJIC GROUP 2025 DOO NOVI PAZAR, ul.Stevana Nemanje br.61 iz Novog Pazara, tako da glasi:

I DOZVOLJAVA SE investitoru PEJIC GROUP 2025 DOO NOVI PAZAR, ul.Stevana Nemanje br.61 iz Novog Pazara, (MB 22088521, PIB 114905772), 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 katastarskoj parceli broj 25107 KO Novi Pazar, 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 m² - klasifikacioni broj 123002; 0,2 % - Transformatorske stanice i podstanice - klasifikacioni broj 221420.

U ostalim delovima rešenje o građevinskoj dozvoli broj: ROP-NPA-33286-CPI-3/2024 oc 27.12.2024.godine, koje je postalo pravnosnažno 30.12.2024.godine, ostaje nepromenjeno.

OBRAZLOŽENJE

Ovom organu kroz CIS je podnet zahtev za izmenu Rešenja o građevinskoj dozvoli na osnovu usaglašenog zahteva usled promene investitora, od strane PEJIC GROUP 2025 DOO NOVI PAZAR, ul.Stevana Nemanje br.61 iz Novog Pazara, koji je podnet preko punomoćnika Emira Aščerića, [REDACTED] broj Rešenja o građevinskoj dozvoli broj: ROP-NPA-33286-CPI-3/2024 od 27.12.2024.godine, koje je postalo pravnosnažno 30.12.2024.godine.

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;
- Aneks ugovora o kupoprodaji nepokretnosti, zaključen između Albina Pejića i GROUP 2025 DOO NOVI PAZAR, overen od strane Javnog beležnika Jelene Fakić, OPU:2042-2025 od 17.09.2025.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 17.09.2025.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.

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

Iz rešenja Rešenja o građevinskoj dozvoli broj: ROP-NPA-33286-CPI-3/2024 od 27.12.2024.godine, koje je postalo pravosnažno 30.12.2024.godine, utvrđeno je da je investitoru Albinu Pejiću, izdato rešenje 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 m² - klasifikacioni broj 123002; 0,2 % - Transformatorske stanice i podstanice - klasifikacioni broj 221420.

Aneksom ugovora o kupoprodaji nepokretnosti, zaključen između Albina Pejića i GROUP 2025 DOO NOVI PAZAR, overen od strane Javnog beležnika Jelene Fakić, OPU:2042-2025 od 17.09.2025.godine u članu 2. kaže da se: „Menjaju se odredbe čl.7. Ugovora o kupoprodaji nepokretnosti OPU:728-2025 tako da sada iste glase: “Član 7. Prodavac je upoznao kupca da je na nepokretnostima koje su predmet prometa isplanirana izgradnja stambeno-poslovnog objekta za koji postoji projektno-tehnička dokumentacija za postojećim Rešenjem o građevinskoj dozvoli broj ROP-NPA-33286-CPI-3/2024 od 27.12.2024.godine, izdato od strane nadležnih organa Grada Novog Pazara, a koje rešenje ovim ugovorom zajedno sa svom pratećom dokumentacijom prodavac predaje kupcu i istom daje saglasnost da na dalje nastavi sa postupkom izgradnje objekta s obzirom da ovim ugovorom stupa na mesto prodavca.”

Na osnovu Potvrde izdata od strane Ministarstva finansija, Poreska uprava-Odsek za kontrolu izdvojenih aktivnosti malih lokacija Novi Pazar, 075-436-03-00780/2025-09-01 od 17.09.2025.godine potvrđuje se da je plaćan porez na prenos apsolutnih prava po osnovu Ugovor o kupoprodaji nepokretnosti i Aneksa ugovora o kupoprodaji nepokretnosti i Rešenja o građevinskoj dozvoli broj ROP-NPA-33286-CPI-3/2024 od 27.12.2024.godine, u skladu sa odredbama Zakona o porezima na imovinu ("Sl. glasnik RS", br. 26 od 20. aprila 2001, 45 od 2. jula 2002 - SUS, 80 od 26. novembra 2002, 80 od 26. novembra 2002 - dr. zakon, 135 od 21. decembra 2004, 61 od 30. juna 2007, 5 od 22. januara 2009, 101 od 29. decembra 2010, 24 od 4. aprila 2011, 78 od 19. oktobra 2011, 57 od 8. juna 2012 - US, 47 od 29. maja 2013, 68 od 3. jula 2014 - dr. zakon, 95 od 8. decembra 2018, 99 od 18. decembra 2018 - US, 86 od 6. decembra 2019, 144/20, 118/21, 138/22 i 92/23), u iznosu od 5.860.654,72 dinara na poresku osnovicu od 234.426.188,75 dinara, po Rešenju Poreske uprave broj: 075-436-03-00780/2025-01 od 12.06.2025.godine.

Uvidom u list nepokretnosti broj 952-04-047-19483/2025 KO Novi Pazar, izdate od RGZ Služba za katastar nepokretnosti Novi Pazar, utvrđeno je da je kat. parcela broj: 25107 KO Novi Pazar upisane kao privatna svojina, u obimu udela 1/1 na ime PEJIC GROUP 2025 DOO NOVI PAZAR.

Čl.141.stav 1.Zakona o planiranju i izgradnji Službeni glasnik RS“br.72/09 ,81/09 i 64/10-Odluke 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) propisano je: „Ako se nakon pravosnažnosti 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, 52/21 i 62/23), propisano je da se: „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.”

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, 52/21 i 62/23) 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 člana dostavlja se ugovor o kupovini građevinskog zemljišta, odnosno objekta u izgradnji zaključen u obliku solemnizovanog ugovora, odluke, akta ili 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., tačka 2., Pravilnika o postupku sprovođenja objedinjene procedure elektronskim putem(„Sl.glasnik RS“br.96/2023) propisano je da se “dokaz o sticanju, odnosno gubitku odgovarajućeg prava na zemljištu ili objektu u smislu Zakona, osim ako je to pravo upisano u javno 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;“

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 500 dinara na žiro račun grada Novog Pazara, 610 dinara za RAT i 520 dinara za CEOP.

Savetnik:

Rukovodilac:

Sanela Mustafić, dipl.pravnik

Nihat Crnovršanin, dipl.inž.građ.