



РЕПУБЛИКА СРБИЈА – ГРАД БЕОГРАД

ГРАДСКА ОПШТИНА ВРАЧАР

Одељење за грађевинске и комуналне послове

Број предмета: ROP-VRA-41985-CPI-7/2022

Заводни број: 351-829/2022

Датум: 29.11.2022. године

Београд, Његошева 77

Одељење за грађевинске и комуналне послове Управе градске општине Врачар у Београду, као организациона јединица надлежна за решавање у обједињеној процедури издавања одобрења за извођење грађевинских радова, покренутој по захтеву Николић Драгише из Београда, \_\_\_\_\_, поднетом преко овлашћеног лица Јанковић Саше ПП Студија за пројектовање, инжењеринг и консалтинг „ARCHDESIGN“, Улица поручника Спасића и Машере број 104 у Београду, за издавање решења о грађевинској дозволи за извођење радова на надзиђивању дела стамбено-пословне зграде изнад стана број 9, реконструкцији и адаптацији стана број 9 и пренамени дела таванског простора ради припајања стану број 9, на трећем спрату стамбено-пословне зграде, спратности По+П+3+Пк, у Макензијевој улици број 91, на катастарској парцели 2170 КО Врачар у Београду, на основу чл. 8ђ. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, број 72/09, 81/09 – испр., 64/10 – одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13, 50/13, 98/13, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19, 9/20 и 52/21), чл. 16., чл. 17. и чл. 18. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Службени гласник РС“, број 68/19), а у вези са чланом 135. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, број 72/09, 81/09 – испр., 64/10 – одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13, 50/13, 98/13, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19, 9/20 и 52/21) доноси

## РЕШЕЊЕ

**ОДБАЦУЈЕ СЕ** захтев Николић Драгише из Београда, \_\_\_\_\_, за издавање решења о грађевинској дозволи за извођење радова на надзиђивању дела стамбено-пословне зграде изнад стана број 9, реконструкцији и адаптацији стана број 9 и пренамени дела таванског простора ради припајања стану број 9 на трећем спрату стамбено-пословне зграде, спратности По+П+3+Пк, у Макензијевој улици број 91, на катастарској парцели 2170 КО Врачар у Београду.

## Образложење

Николић Драгиша из Београда, \_\_\_\_\_, преко овлашћеног лица Јанковић Саше ПП Студија за пројектовање, инжењеринг и консалтинг „ARCHDESIGN“, Улица поручника Спасића и Машере број 104 у Београду, поднео је 17.11.2022. године, Одељењу за грађевинске и комуналне послове преко Централног информационог система за електронско поступање, захтев за издавање грађевинске дозволе за извођење радова на надзиђивању дела стамбено-пословне зграде изнад стана број 9, реконструкцији и адаптацији стана број 9 и пренамени

дела таванског простора ради припајања стану број 9 на трећем спрату стамбено-пословне зграде, спратности По+П+3+Пк, у Макензијевој улици број 91, на катастарској парцели 2170 КО Врачар у Београду.

Уз захтев достављен је Извод из пројекта за грађевинску дозволу који је израдио дипл.инж.арх. Саша Јанковић, лиценца Инжењерске коморе Србије број 300 J161 10 и „ARCHDESIGN“ Саша Јанковић ПР из Београда, Улица поручника Спасића и Машере број 104, са техничком контролом коју је извршио „2 D STUDIO“ Дијана Добрисављевић ПР из Београда - Гроцка, Улица Саве Ковачевића број 11, ПГД који садржи пројекат архитектуре, пројекат конструкције и пројекат хидротехничких инсталација, који је израдио „ARCHDESIGN“ Саша Јанковић ПР из Београда, Улица поручника Спасића и Машере број 104, са техничком контролом коју је извршио „2 D STUDIO“ Дијана Добрисављевић ПР из Београда - Гроцка, Улица Саве Ковачевића број 11 и пројекат електроенергетских инсталација који је израдило Привредно друштво „ŠIPING“ д.о.о. са седиштем у Београду-Земун, са техничком контролом коју је извршио „2 D STUDIO“ Дијана Добрисављевић ПР из Београда - Гроцка, Саве Ковачевића број 11, записник са седнице Скупштине стамбене заједнице Макензијева број 91 одржане 12.07.2022. године, одлуку Стамбене заједнице Макензијева број 91 о преносу права својине над заједничким делом зграде у нивоу поткровне етаже изнад стана број 9 и извођењу радова на припајању, пренамени, доградњи, реконструкцији, адаптацији и санацији стана број 9 на трећем спрату од 12.07.2022. године, са сагласностима појединих власника станова и посебних делова стамбено-пословне зграде у Макензијевој улици број 91 за извођење предметних радова, уговор о преносу права својине закључен између Стамбене заједнице Макензијева број 91 и инвеститора Николић Драгише, оверен пред Јавним бележником под бројем УОП-III: 1854-2022 од 20.07.2022. године, записник са седнице Скупштине стамбене заједнице Макензијева број 91 од 29.11.2017. године, списак ЈКП „Infostan Tehnologije“ корисника на улазу Макензијева број 91/1 од 12.07.2022. године, фотографски приказ стана број 12, списак ЈКП „Infostan Tehnologije“ корисника на улазу Макензијева број 91/1 од 28.09.2007. године, рачун комуналних услуга ЈКП „Infostan Tehnologije“, Одлука Скупштине станара од 30.09.2005. године, Одлука председника Скупштине станара од 16.05.1995. године, списак корисника воде у стамбеној згради у Макензијевој улици број 91 од 01.10.1998. године, решење Првог основног суда у Београду 26 П број 9721/22 од 05.09.2022. године, овлашћење Пуљаревић Зорице дато Стојановић Мирослави од 05.12.2017. године, оверено овлашћење за заступање у поступку и доказе о уплати административних такси за подношење захтева, издавање решења и ЦЕОП.

У ЦЕОП-у је извршено повезивање са предметом издавања локацијских услова Секретаријата за урбанизам и грађевинске послове града Београда број ROP-BGDU-41985-LOC-3/2022, те је извршен увид у локацијске услове број ROP-BGDU-41985-LOC-3/2022, IX-15 број 350-884/2022 од 07.07.2022. године и идејно решење које је саставни део локацијских услова.

Чланом 8ђ. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, број 72/09, 81/09, испр., 64/10 – одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13, 50/13, 98/13, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19, 9/20 и 52/21), 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. Надлежни орган у складу са ставом 1. овог члана проверава искључиво испуњеност следећих формалних услова: 1) надлежност за поступање по захтеву, односно пријави; 2) да ли је подносилац захтева, односно пријаве лице које, у складу са овим законом, може бити подносилац захтева односно пријаве; 3) да ли захтев, односно пријава садржи све прописане податке; 4) да ли је уз захтев, односно пријаву приложена сва документација прописана овим законом и подзаконским актима донетим на основу овог закона; 5) да ли је уз захтев приложен доказ о уплати прописане накнаде, односно таксе.

Одељење за грађевинске и комуналне послове испитало је испуњеност формалних услова за поступање по захтеву који је 17.11.2022. године, поднео Николић Драгиша преко овлашћеног лица Јанковић Саше ПР Студија за пројектовање, инжењеринг и консалтинг „ARCHDESIGN“, у складу са чланом 8ђ. Закона о планирању и изградњи и утврдило да је надлежно за поступање по захтеву, да је подносилац захтева доказао да је лице које у складу са Законом о планирању и изградњи може бити подносилац захтева, да захтев садржи све прописане податке и да су испуњени формални услови за поступање по захтеву, јер је уз захтев приложена документација прописана Законом о планирању и изградњи и подзаконским актима донетим на основу овог закона.

Како су се испунили формални услови за поступање по захтеву, Одељење је у складу да чланом 17. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Службени гласник РС“, број 68/19) службеним путем прибавило податке из службене евиденције Републичког геодетског завода, Геодетско-катастарског информационог система за стамбено-пословну зграду у Макензијевој улици број 91, на катастарској парцели 2170 КО Врачар у Београду и њене посебне делове, ради утврђивања постојања одговарајућег права на објекту.

Прегледом прибављених података катастра непокретности Одељење је утврдило да је инвеститор Драгиша Николић власник стана број 9, на трећем спрату стамбено-пословне зграде у Макензијевој улици број 91 и да има одговарајуће право за извођење радова на реконструкцији и адаптацији стана број 9 који је у његовом власништву.

Међутим, упоредним прегледом података из катастра непокретности за све посебне делове стамбено-пословне зграде у Макензијевој број 91 и приложених доказа о одговарајућем праву за извођење радова на заједничким делом стамбено-пословне зграде, Одељење је утврдило да инвеститор Николић Драгиша нема одговарајуће право за извођење радова на припајању заједничког дела стамбено-послове зграде, тавана ради припајања стану број 9 на трећем спрату.

Наиме, упоредним прегледом података из службене евиденције Републичког геодетског завода, Геодетско-катастарског информационог система за стамбено-пословну зграду у Макензијевој улици број 91 и одлуке Стамбене заједнице Макензијева број 91 о преносу права својине над заједничким делом зграде у нивоу поткровне етаже изнад стана број 9 на трећем спрату од 12.07.2022. године, са сагласностима појединих власника станова и посебних делова стамбено-пословне зграде у Макензијевој улици број 91 за извођење предметних радова, утврђено је да не постоји 2/3 сагласност власника станова и посебних делова стамбено-пословне зграде за извођење предметних радова, прописана одредбама Закона о становању и одржавању зграда („Службени гласник РС“, број 104/16 и 9/20).

Према подацима катастра непокретности стамбено-пословна зграда у Макензијевој број 91, уписана као објекат 1, састоји се од 19 посебних делова, тј. 4 пословних простора, 1 стана - локала и 14 станова, док је сагласност за извођење предметних радова на заједничком делу - тавану дало 9 власника са додатних пола гласа Раденковић Драгише као сувласника 1/8 на 4 посебна дела, што и даље не чини 2/3 сагласност за извођење радова на заједничком делу стамбено-пословне зграде.

Одељење није узимало у разматрање сагласност Пуљаревић Зорице дату преко овлашћеног лица Стојановић Мирославе за извођење радова на заједничком делу - тавану стамбено-пословне зграде у Макензијевој број 91, јер је прегледом података из службене евиденције Републичког геодетског завода, Геодетско-катастарског информационог система, утврђено да је Пуљаревић Зорица уписана као власница стана бб у објекту 2 - породичној стамбеној згради у Макензијевој број 91а, на катастарској парцели 2170 КО Врачар у Београду.

Одредбама Закона о становању и одржавању зграда („Службени гласник РС“, број 104/16 и 9/20) је прописано је да Стамбену заједницу чине сви власници посебних делова стамбене, односно стамбено-пословне зграде.

Власник посебног дела има један глас у скупштини стамбене заједнице.

О располагању заједничким деловима зграде, поверавању управљања професионалном управнику и кредитном задуживању стамбене заједнице скупштина стамбене заједнице одлучује већином коју чине  $2/3$  укупног броја гласова.

У случају располагања заједничким деловима зграде за потребе надзиђивања, сагласност у смислу закона којим се уређује изградња објеката представља сагласност скупштине стамбене заједнице која се доноси већином коју чине  $2/3$  укупног броја гласова.

На основу наведене сагласности, управник стамбене заједнице закључује уговор са инвеститором којим се регулишу сви битни елементи уговора, а посебно међусобна права и обавезе, рокови, обавезе инвеститора да на погодан начин обавештава власнике посебних делова о почетку и завршетку извођења радова, поштовању кућног реда и др.

Чланом 16. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Службени гласник РС“, број 68/19) је прописано да се уз захтев за издавање решења о грађевинској дозволи прилаже и доказ о уређењу међусобних односа са власником објекта, односно власницима посебних делова објекта, у складу са законом којим се уређује одржавање стамбених зграда, односно надзиђивање, односно претварање заједничких просторија у стамбени, односно пословни простор, ако се врши таква врста радова.

Чланом 17. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Службени гласник РС“, број 68/19) је прописано да по пријему захтева за издавање грађевинске дозволе надлежни орган проверава испуњеност формалних услова за поступање по том захтеву, односно проверава да ли је надлежан за поступање по захтеву; да ли је као подносилац захтева означен инвеститор, односно један од суинвеститора или финансијер, да ли је захтев поднет у прописаној форми и да ли садржи све прописане податке, да ли је уз захтев приложена сва документација прописана Законом и подзаконским актима донетим на основу Закона и да ли је уз захтев приложен доказ о уплати административних такси и накнаде наведених у члану 16. став 2. тачка 3) овог правилника.

Истим чланом је прописано да у овој фази поступка надлежни орган утврђује и постојање одговарајућег права на земљишту, односно објекту, у складу са законом, а на основу података уписаних у катастар непокретности, које прибавља преко Сервисне магистрале органа, у складу са законом који уређује електронску управу и на основу других доказа о решеним имовинско правним односима које је уз захтев доставила странка.

Чланом 18. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Службени гласник РС“, број 68/19) је прописано да ако нису испуњени услови за даље поступање по захтеву, прописани чланом 17. овог правилника, надлежни орган захтев одбацује решењем, у року од пет радних дана од дана подношења захтева, уз навођење свих недостатака.

Чланом 135. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, број 72/09, 81/09 – испр., 64/10 – одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13, 50/13, 98/13, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19, 9/20 и 52/21) је прописано да се грађевинска дозвола издаје инвеститору који уз захтев за издавање грађевинске дозволе достави пројекат за грађевинску дозволу, извод из пројекта за издавање грађевинске дозволе, доказе прописане подзаконским актом којим се ближе уређује садржина и начин издавања грађевинске дозволе, доказ о одговарајућем праву на земљишту или објекту и доказ о уплати административне таксе.

Како је у току поступка неспорно утврђено да инвеститор Николић Драгиша из Београда, \_\_\_\_\_, нема одговарајуће право на објекту за извођење радова на пренамени дела таванског простора ради припајања стану број 9 на трећем спрату стамбено-пословне зграде, спратности По+П+3+Пк, у Макензијевој улици број 91, на катастарској парцели 2170 КО Врачар у Београду, Одељење је на основу чл. 8ђ. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, број 72/09, 81/09 – испр., 64/10 – одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13, 50/13, 98/13, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19, 9/20 и 52/21), чл. 16., чл. 17. и чл. 18. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Службени гласник РС“, број 68/19), а у вези са чланом 135. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, број 72/09, 81/09 – испр., 64/10 – одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13, 50/13, 98/13, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19, 9/20 и 52/21), донело одлуку ближе описану у диспозитиву овог решења.

Против овог решења може се изјавити приговор Већу градске општине Врачар у року од 3 дана од дана пријема решења, а преко Одељења за грађевинске и комуналне послове. Административна такса на приговор износи 490,00 динара и уплаћује се на рачун број 840-742221843-57 са позивом на број 97 38-020 у корист Републике Србије.

Решење доставити: Николић Драгиши из Београда, \_\_\_\_\_, преко овлашћеног лица Јанковић Саше ПР Студија за пројектовање, инжењеринг и консалтинг „ARCHDESIGN“, Улица поручника Спасића и Машере број 104 у Београду, Секретаријату за инспекцијске послове града Београда и архиви.

**Службено лице:**

Драгана Крнетић

**Шеф Одсека за управно-правне послове**

Тијана Ивановић

**Координатор**

Ана Зеленовић

**В.Д. НАЧЕЛНИКА УПРАВЕ**

Гордана Баста