



РЕПУБЛИКА СРБИЈА – ГРАД БЕОГРАД
ГРАДСКА ОПШТИНА ВРАЧАР

Одељење за грађевинске и комуналне послове

Број предмета: ROP-VRA-3558-CPA-14/2025

Заводни број: 351-276/2025

Датум: 18.06.2025. 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 грађевинске дозволе, покренутој по захтеву Привредног друштва „ПИОНИР ГРАДЊА“ д.о.о. са седиштем у Београду-Гроцка (Лештане), Кружни пут број 212а, поднетом преко овлашћеног лица Урошевић Ђорђа _____, за измену правноснажног решења о грађевинској дозволи Одељења за грађевинске и комуналне послове Управе градске општине Врачар у Београду број ROP-VRA-3558-CPIN-12/2024, заводни број 351-653/2024 од 15.11.2024. године, услед промене инвеститора, на основу чл. 77. Статута града Београда („Службени лист града Београда“, број 39/08, 6/10 и 23/13 и „Службени гласник РС“, број 7/16 одлука УС и 60/19), чл. 41. Статута градске општине Врачар („Службени лист града Београда“, број 77/19), чл. 20. Одлуке о Управи градске општине Врачар („Службени лист града Београда“, број 88/19), чл. 8ђ. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, број 72/09, 81/09, 64/10, 24/11, 121/12, 42/13, 50/13, 98/13, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19, 9/20, 52/21 и 62/23), чл. 22. и чл. 25. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Службени гласник РС“, број 96/23) и чл. 141. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, број 72/09, 81/09, 64/10, 24/11, 121/12, 42/13, 50/13, 98/13, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19, 9/20, 52/21 и 62/23) доноси

РЕШЕЊЕ **О ИЗМЕНИ ГРАЂЕВИНСКЕ ДОЗВОЛЕ** **УСЛЕД ПРОМЕНЕ ИНВЕСТИТОРА**

МЕЊА СЕ правноснажно решење о грађевинској дозволи Одељења за грађевинске и комуналне послове Управе градске општине Врачар у Београду број ROP-VRA-3558-CPIN-12/2024, заводни број 351-653/2024 од 15.11.2024. године, услед промене инвеститора, где се уместо инвеститора Стефановић (_____) Тодора _____ (ЈМБГ _____), уписује инвеститор Привредно друштво „ПИОНИР ГРАДЊА“ д.о.о. са седиштем у Београду-Гроцка (Лештане), Кружни пут број 212а (матични број 22095803, ПИБ 114954646), тако да решење о грађевинској дозволи гласи:

ОДОБРАВА СЕ Привредном друштву „ПИОНИР ГРАДЊА“ д.о.о. са седиштем у Београду-Гроцка (Лештане), Кружни пут број 212а (матични број 22095803, ПИБ 114954646), извођење радова на изградњи једнострано узиданог стамбено-пословног објекта, спратности 3По+Пр+5+Пс, са 9 (девет) стамбених јединица, 2 (два) пословна простора, 2 (два) пословна апартмана и 14 (четрнаест) паркинг места у подземним етажама на катастарској парцели број 3635 КО Врачар у Јужном булевару број 51 у Београду, а у складу са локацијским условима Секретаријата за урбанизам и грађевинске послове града Београда број ROP-BGDU-3558-LOC-7/2023, IX-15 број 350-1804/2023 од 07.12.2023. године.

У осталом делу правноснажно решење о грађевинској дозволи Одељења за грађевинске и комуналне послове Управе градске општине Врачар у Београду број ROP-VRA-3558-СПИН-12/2024, заводни број 351-653/2024 од 15.11.2024. године, остаје неизмењено.

О б р а з л о ж е њ е

Привредно друштво „ПИОНИР ГРАДЊА“ д.о.о. са седиштем у Београду-Гроцка (Лештане), Кружни пут број 212а, преко овлашћеног лица Урошевић Ђорђа _____, поднело је 11.06.2025. године, Одељењу за грађевинске и комуналне послове Градске општине Врачар преко Централног информационог система за електронско поступање, захтев за измену правноснажног решења о грађевинској дозволи Одељења за грађевинске и комуналне послове Управе градске општине Врачар у Београду број ROP-VRA-3558-СПИН-12/2024, заводни број 351-653/2024 од 15.11.2024. године, којим је Стефановић Тодору _____, одобрено извођење радова на изградњи једнострано узиданог стамбено-пословног објекта, спратности 3По+Пр+5+Пс, са 9 (девет) стамбених јединица, 2 (два) пословна простора, 2 (два) пословна апартмана и 14 (четрнаест) паркинг места у подземним етажама на катастарској парцели број 3635 КО Врачар у Јужном булевару број 51 у Београду, а у складу са локацијским условима Секретаријата за урбанизам и грађевинске послове града Београда број ROP-BGDU-3558-LOC-7/2023, IX-15 број 350-1804/2023 од 07.12.2023. године, услед промене инвеститора.

Уз захтев је достављено решење Службе за катастар непокретности Врачар Републичког геодетског завода број 952-02-6-228-43006/2025 од 06.05.2025. године, о упису права приватне својине Привредног друштва „ПИОНИР ГРАДЊА“ д.о.о. са седиштем у Београду-Гроцка (Лештане), Кружни пут број 212а, на катастарској парцели број 3635 КО Врачар и објекту на њој, решење Агенције за привредне регистре РС о промени података број БД 35732/2025 од 07.05.2025. године, Одлука о повећању основног капитала - неновчаног улога који члан уноси у Привредно друштво „ПИОНИР ГРАДЊА“ д.о.о. и састоји се од катастарске парцеле број 3635 КО Врачар, породичне стамбене зграде - дворишне право у Јужном булевару број 51, постојеће на катастарској парцели број 3635 КО Врачар и права својине на објекту у изградњи у Јужном булевару број 51, на катастарској парцели број 3635 КО Врачар у складу са локацијским условима Секретаријата за урбанизам и грађевинске послове града Београда број ROP-BGDU-3558-LOC-7/2023, IX-15 број 350-1804/2023 од 07.12.2023. године, за који је издато решење о грађевинској дозволи Одељења за грађевинске и комуналне послове Управе градске општине Врачар у Београду број ROP-VRA-3558-СПИН-12/2024, заводни број 351-653/2024 од 15.11.2024. године, оверена пред Јавним бележником под бројем ОПУ: 1488-2025 од 25.04.2025. године, решење Министарства финансија РС-Пореске управе број 252-436-03-02820/2025-01 од 22.05.2025. године, о ослобађању од пореза на пренос апсолутних права, овлашћење за заступање у поступку и докази о уплати републичких административних такси и накнада за ЦЕОП.

Чланом 8ђ. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, број 72/09, 81/09, 64/10, 24/11, 121/12, 42/13, 50/13, 98/13, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19, 9/20, 52/21 и 62/23), 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. По захтеву за издавање, односно измену грађевинске дозволе и употребне дозволе, односно решења из члана 145. овог закона надлежни орган у роковима из члана 8д став 1. овог закона доноси решење.

Одељење за грађевинске и комуналне послове испитало је испуњеност формалних услова за поступање по захтеву који је 11.06.2025. године, поднело Привредно друштво „ПИОНИР ГРАДЊА“ д.о.о. преко овлашћеног лица Урошевић Ђорђа, у складу са чланом 8ђ. Закона о планирању и изградњи и утврдило да је надлежно за поступање по захтеву, да је Привредно друштво „ПИОНИР ГРАДЊА“ д.о.о. лице која 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 комплетна документација прописана Законом о планирању и изградњи и подзаконским актима донетим на основу овог закона.

У складу са чланом 17. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Службени гласник РС“, број 96/23) Одељење за грађевинске и комуналне послове Градске општине Врачар службеним путем је прибавило податке Републичког геодетског завода, преко Сервисне магистрале органа, за катастарску парцелу број 3635 КО Врачар у Јужном булевару број 51 у Београду.

Прегледом прибављених података Републичког геодетског завода утврђено је да је подносилац захтева Привредно друштво „ПИОНИР ГРАДЊА“ д.о.о. са седиштем у Београду-Гроцка (Лештане), Кружни пут број 212а, уписано у катастар непокретности као власник (приватна својина) катастарске парцеле број 3635 КО Врачар и објекта на њој у Јужном булевару број 51 у Београду.

На основу наведеног и приложене документације закључак је Одељења да су испуњени услови за измену правноснажног решења о грађевинској дозволи Одељења за грађевинске и комуналне послове Управе градске општине Врачар у Београду број ROP-VRA-3558-CPIN-12/2024, заводни број 351-653/2024 од 15.11.2024. године, на начин ближе описан у диспозитиву решења.

Чланом 141. став 1. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“ број 72/09, 81/09, 64/10, 24/11, 121/12, 42/13, 50/13, 98/13, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19, 9/20, 52/21 и 62/23), прописано је 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.

Уз захтев из става 1. овог члана прилаже се 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, založna изјава, уговор о купопродаји објекта у изградњи у облику јавно потврђене (солемнизоване) исправе или јавнобележничког записа, као и други правни основи којима се преносе стварна права на објекту у изградњи и други правни основ стицања права својине на објекту у изградњи.

Као доказ из става 2. овог члана може се поднети и правноснажно решење о наслеђивању, као и решење о статусној промени привредног друштва из кога се на неспоран начин може утврдити правни континуитет подносиоца.

Чланом 22. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Службени гласник РС“, број 96/23) је прописано да се уз захтев за измену решења о грађевинској дозволи доставља између осталог и 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 на имовину.

Чланом 25. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Службени гласник РС“, број 96/23) је прописано 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.

Имајући у виду утврђено чињенично стање, Одељење за грађевинске и комуналне послове је на основу чл. 8ђ. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, број 72/09, 81/09, 64/10, 24/11, 121/12, 42/13, 50/13, 98/13, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19, 9/20, 52/21 и 62/23), чл. 22. и чл. 25. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Службени гласник РС“, број 96/23) и чл. 141. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, број 72/09, 81/09, 64/10, 24/11, 121/12, 42/13, 50/13, 98/13, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19, 9/20, 52/21 и 62/23), донело одлуку ближе описану у диспозитиву решења.

Такса за ово решење наплаћена је у износу од 7.030,00 динара, на рачун број 840-742221843-57, модел 97, позив на број 2202004401, прималац Република Србија, а према тарифном броју 165. Закона о републичким административним таксама („Службени гласник РС“, број 43/03, 51/03, 61/05, 101/05, 5/09, 54/09, 50/11, 70/11, 93/12, 47/13, 65/13, 57/14, 45/15, 83/15, 112/15, 50/16, 61/17, 50/18, 95/18, 38/19, 86/19, 98/20, 144/20, 62/21, 138/22, 54/23, 92/23, 59/24, 63/24 и 94/24).

Против овог решења може се изјавити жалба Секретаријату за инспекцију, надзор и комуникацију града Београда - Одељењу за другостепени управни поступак у року од 8 (осам) дана од дана пријема, а преко овог Одељења путем Централног информационог система обједињене процедуре. Жалба се таксира са 590,00 динара административне таксе и уплаћује се на рачун број 840-742221843-57, модел 97, позив на број 2202004401, прималац РС.

Решење доставити: Привредном друштву „ПИОНИР ГРАДЊА“ д.о.о. са седиштем у Београду-Гроцка (Лештане), Кружни пут број 212а и Стефановић Тодору _____, преко овлашћеног лица Урошевић Ђорђа _____, Дирекцији за грађевинско земљиште и изградњу Београда Ј.П. и Секретаријату за инспекцију, надзор и комуникацију града Београда путем Централног информационог система обједињене процедуре и архиви овде.

Службено лице:

Драгана Крнетић

НАЧЕЛНИК ОДЕЉЕЊА

Ана Поскић