



РЕПУБЛИКА СРБИЈА – ГРАД БЕОГРАД
ГРАДСКА ОПШТИНА ВРАЧАР

Одељење за грађевинске и комуналне послове

Број: ROP-VRA-22352-ISAW-1/2025

Заводни број: 351-363/2025

Датум: 16.09.2025. 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 одобрења за извођење грађевинских радова, покренутој по захтеву Привредног друштва „ПРОЈЕКАТ ШУМАТОВАЧКА 105“ д.о.о. са седиштем у Београду, Крижанићева улица број 20, Кришто Филипа _____ и Милосављевић Ивана _____, које заступа Привредно друштво „ПРОЈЕКАТ ШУМАТОВАЧКА 105“ д.о.о. са седиштем у Београду, Крижанићева улица број 20, за издавање одобрења за извођење радова на реконструкцији двособног стана број 20 и двособног стана број 21, у поткровљу са проширењем стана број 21 на део таванског простора у стамбено-пословном објекту спратности 3По+НПр+ВПр+3+Пк, у Шуматовачкој улици број 105, на катастарској парцели број 5254 КО Врачар у Београду, 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 - 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, 52/21 и 62/23) и чл. 27. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Службени гласник РС“, број 96/23), а у вези са чланом 145. 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, 52/21 и 62/23), доноси

РЕШЕЊЕ

ОДОБРАВА СЕ Привредном друштву „ПРОЈЕКАТ ШУМАТОВАЧКА 105“ д.о.о. са седиштем у Београду, Крижанићева улица број 20 (матични број 21772658 и ПИБ 112937941), Кришто (_____) Филипу _____ (ЈМБГ _____) и Милосављевић (_____) Ивану _____ (ЈМБГ _____), извођење радова на реконструкцији двособног стана број 20, површине 85,01m² и двособног стана број 21, површине 63,13m² у поткровљу са проширивањем стана број 21, на део таванског простора у стамбено-пословном објекту спратности 3По+НПр+ВПр+3+Пк, у Шуматовачкој улици број 105, на катастарској парцели број 5254 КО Врачар у Београду.

Након изведених радова формираће се двособан стан број 20 у поткровљу, површине $152,70\text{m}^2$ и двоетажни трособан стан број 21, у поткровљу са галеријом, укупне површине $120,85\text{m}^2$ (доњи део стана у нивоу поткровља површине $6,80\text{m}^2$ и део стана на галерији површине $114,05\text{m}^2$) у стамбено-пословном објекту спратности 3По+НПр+ВПр+3+Пк, у Шуматовачкој улици број 105, на катастарској парцели број 5254 КО Врачар у Београду.

Радови се изводе у оквиру постојећег волумена и габарита објекта, без интервенција на фасади.

Објекат је категорије В, класификационе ознаке 112222.

Саставни део решења учини:

0.0 Главна свеска идејног пројекта заводни број 11-0/25, који је урадио главни пројектант дипл.инж.арх. Александар Личина, лиценца број 300 5331 03 и Привредно друштво „АТЕЉЕ ЛИЧИНА“ д.о.о. са седиштем у Београду, Крунска улица број 83а.

1.0 Идејни пројекат архитектуре заводни број 11-1/25, који је урадило Привредно друштво „АТЕЉЕ ЛИЧИНА“ д.о.о. са седиштем у Београду, Крунска улица број 83а и одговорни пројектант Александар Личина, лиценца број 300 5331 03.

3.0 Идејни пројекат хидротехничких инсталација заводни број 11-3/25, који је урадило Привредно друштво „АТЕЉЕ ЛИЧИНА“ д.о.о. са седиштем у Београду, Крунска улица број 83 и дипл.грађ.инж. Катарина Шкрбић, лиценца број 314 4234 03.

4.0 Идејни пројекат електроенергетских инсталација заводни број 11-4/25, који је урадило Привредно друштво „АТЕЉЕ ЛИЧИНА“ д.о.о. са седиштем у Београду, Крунска улица број 83а и одговорни пројектант дипл.инж.ел. Велимир Сушић, лиценца број 350 2866 03.

6.0 Идејни пројекат термотехничких инсталација заводни број 11-6/25, који је урадило Привредно друштво „АТЕЉЕ ЛИЧИНА“ д.о.о. са седиштем у Београду, Крунска улица број 83а и одговорни пројектант дипл.маш.инж. Софија Милошевић, лиценца број 361 1038 21.

Обрачуном доприноса за уређивање грађевинског земљишта Дирекције за грађевинско земљиште и изградњу Београда Ј.П. број 37725/6-03 од 12.09.2025. године, који чини саставни део овог решења, утврђено је:

На основу достављене документације обрачун доприноса за уређивање грађевинског земљишта на дан 12.09.2025. године, износи:

Стамбена намена ($273,55\text{m}^2 - 148,14\text{m}^2$)

$125,41\text{m}^2 \times 30.729,70 \text{ дин/м}^2 = 3.853.812,00$ динара

Инвеститори су се определили за једнократно плаћање доприноса.

Уплатом доприноса за уређивање грађевинског земљишта једнократно, инвеститори стичу право на умањење доприноса од 40%.

Уколико инвеститори изврше уплату доприноса за уређивање грађевинског земљишта у року од 15 дана од дана обрачуна, а најкасније до 27.09.2025. године, умањени допринос за уплату износи 2.312.287,00 динара ($3.853.812,00 \text{ динара} \times 0,60$). Уплату од 2.312.287,00 динара је потребно извршити на рачун број 840-741538843-29 или код електронског плаћања број 840000074153884329, назив рачуна ДОПРИНОС ЗА УРЕЂИВАЊЕ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА – ГРАД БЕОГРАД, по моделу 97, са позивом на број 90-020-2-2020519 шифра плаћања 253.

Овако утврђен допринос за уређивање грађевинског земљишта на дан 12.09.2025. године, усклађује се према званично објављеном показатељу раста потрошачких цена Организационе јединице градске управе града Београда задужене за послове статистике од дана обрачуна до дана плаћања, осим у случају плаћања у року од 15 дана од дана обрачуна, односно до 27.09.2025. године.

Уколико Инвеститори не изврше уплату до 27.09.2025. године, обавезују се да најкасније пре подношења захтева за пријаву радова, прибаве обавештење о висини доприноса за уплату са припадајућом валоризацијом.

Потврду о регулисању обавезе у погледу плаћања доприноса Дирекција издаје у року од 5 дана од дана пријема уплате на наведени уплатни рачун.

Коначним обрачуном доприноса за уређивање грађевинског земљишта утврдиће се евентуална разлика између изграђене површине у односу на обрачунату овим обрачуном.

У случају више изграђене површине обавеза плаћања доприноса за уређивање грађевинског земљишта обрачунава се применом јединичног износа доприноса утврђеног на дан 12.09.2025. године, валоризованог према показатељу раста потрошачких цена Организационе јединице Градске управе града Београда задужене за послове статистике, а за период од дана обрачуна до дана утврђивања доприноса по коначном обрачуну.

Коначни обрачун доприноса је саставни део употребне дозволе.

Инвеститори су дужни да Одељењу за грађевинске и комуналне послове поднесу пријаву радова пре почетка извођења радова и да уз пријаву доставе доказ о регулисању обавеза у погледу доприноса за уређивање грађевинског земљишта, доказ о плаћеној административној такси и изјаву о датуму почетка и року завршетка грађења, односно извођења радова.

Инвеститори су дужни да отпочну са извођењем радова у року од три године од дана правноснажности решења о одобрењу за извођење радова, а по истеку тог периода, уколико се не отпочне са извођењем радова, решење о одобрењу за извођење радова престаје да важи.

Решење о одобрењу за извођење радова престаје да важи ако инвеститори у року од пет година од дана правноснажности решења не прибаве употребну дозволу.

О б р а з л о ж е њ е

Привредно друштво „ПРОЈЕКАТ ШУМАТОВАЧКА 105“ д.о.о. са седиштем у Београду, Крижанићева улица број 20, Кришто Филип _____ и Милосављевић Иван _____, које заступа Привредно друштво „ПРОЈЕКАТ ШУМАТОВАЧКА 105“ д.о.о. са седиштем у Београду, Крижанићева улица број 20, поднели су 23.07.2025. године, Одељењу за грађевинске и комуналне послове преко Централног информационог система за електронско поступање, захтев за издавање одобрења за извођење радова на реконструкцији двособног стана број 20, површине 85,01m² и двособног стана број 21, површине 63,13m² у поткровљу са проширењем стана број 21, на део таванског простора у стамбено-пословном објекту спратности ЗПо+НПр+ВПр+3+Пк, у Шуматовачкој улици број 105, на катастарској парцели број 5254 КО Врачар у Београду.

Уз захтев су доставили Главну свеску идејног пројекта заводни број 11-0/25, Идејни пројекат архитектуре заводни број 11-1/25, Идејни пројекат хидротехничких инсталација заводни број 11-3/25,

Идејни пројекат електроенергетских инсталација заводни број 11-4/25, Идејни пројекат термотехничких инсталација заводни број 11-6/25, графичке прилоге у .dwg формату, правноснажно решење о употребној дозволи Секретаријата за урбанизам и грађевинске послове Града Београда број ROP-BGDU-18658-IUPH-28/2025, Инт. бр. IX-19 бр. 351.3-92/2025 од 20.06.2025. године, решење Службе за катастар непокретности Врачар Републичког геодетског завода број 952-02-18-228-4770/2025 од 15.08.2025. године, Записник са друге конститутивне седнице скупштине Стамбене заједнице Шуматовачка број 105 од 03.06.2025. године, са Одлуком о уступању заједничког дела зграде - таванског простора, простора заједничког степеништа и подеста који води до тавана и сагласностима власника посебних делова стамбено-пословне зграде за извођење предметних радова, Уговор о преносу права својине заједничких делова зграде (таванског простора) закључен између Стамбене заједнице Шуматовачка број 105 и инвеститора Кришто Филипа и Милосављевић Ивана, оверен пред Јавним бележником под бројем УОП-I:826-2025 од 22.07.2025. године, овлашћење за заступање у поступку и доказе о уплати административних такси и накнада за ЦЕОП.

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, 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 усаглашеном захтеву који су 23.07.2025. године, поднели Привредно друштво „ПРОЈЕКАТ ШУМАТОВАЧКА 105“ д.о.о., Филип Кришто и Иван Милосављевић, које заступа Привредно друштво „ПРОЈЕКАТ ШУМАТОВАЧКА 105“ д.о.о., у складу са чланом 8ђ. Закона о планирању и изградњи и утврдило да је надлежно за поступање по захтеву, да захтев садржи све прописане податке, да су Привредно друштво „ПРОЈЕКАТ ШУМАТОВАЧКА 105“ д.о.о., Филип Кришто и Иван Милосављевић лица која у складу са Законом о планирању и изградњи могу бити подносиоци захтева 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.

Прегледом достављене техничке документације стручно лице Одељења за грађевинске и комуналне послове је, у складу са овлашћењима из члана 8ђ. Закона о планирању и изградњи, утврдило да је уз захтев достављена техничка документација прописана Законом

о планирању и изградњи и подзаконским актима донетим на основу овог закона и да постоје технички услови да се одобре радови ближе описани у диспозитиву решења.

Правноснажним решењем о употребној дозволи Секретаријата за урбанизам и грађевинске послове Града Београда број ROP-BGDU-18658-IUPH-28/2025, Инт. бр. IX-19 бр. 351.3-92/2025 од 20.06.2025. године, одобрена је инвеститору Привредном друштву „ПРОЈЕКАТ ШУМАТОВАЧКА 105“ д.о.о. са седиштем у Београду, Крижанићева улица број 20, употреба изведених радова на изградњи двострано узиданог стамбено-пословног објекта, спратности 3По+НПр+ВПр+3+Пк, на катастарској парцели број 5254 КО Врачар у Шуматовачкој број 105, 105а и 105б у Београду.

Решењем Службе за катастар непокретности Врачар Републичког геодетског завода број 952-02-18-228-4770/2025 од 15.08.2025. године, извршен је упис у катастар непокретности објекта, посебних делова објекта и права својине на посебним деловима објекта у Шуматовачкој улици број 105, на катастарској парцели број 5254 КО Врачар у Београду.

Прегледом Уговора о преносу права својине заједничких делова зграде (таванског простора) закљученог између Стамбене заједнице Шуматовачка број 105 и инвеститора Кришто Филипа и Милосављевић Ивана, овереног пред Јавним бележником под бројем УОП-I:826-2025 од 22.07.2025. године и Одлуке Стамбене заједнице Шуматовачка број 105 о уступању заједничког дела зграде - таванског простора, простора заједничког степеништа и подеста који води до тавана са сагласностима власника посебних делова стамбено-пословне зграде за извођење предметних радова, утврђено је да је уз захтев приложена документација прописана одредбама Закона о становању и одржавању зграда („Службени гласник РС“, број 104/16 и 9/20), на основу чега се закључује да инвеститори Привредно друштво „ПРОЈЕКАТ ШУМАТОВАЧКА 105“ д.о.о., Филип Кришто и Иван Милосављевић имају одговарајуће право на објекту за извођење радова у складу са поднетим захтевом.

Чланом 145. 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) је прописано да се решење о одобрењу за извођења радова издаје инвеститору који има одговарајуће право на земљишту или објекту и који је доставио потребну техничку документацију, доказе о уплати одговарајућих такси и накнада и друге доказе у складу са прописом којим се ближе уређује поступак спровођења обједињене процедуре.

Чланом 27. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Службени гласник РС“, број 96/23) је између осталог прописано да по пријему захтева за издавање решења из члана 145. Закона, надлежни орган проверава испуњеност формалних услова за поступање по том захтеву и ако утврди да су испуњени услови из ст. 1-3. овог члана, надлежни орган доноси решење у складу са чланом 145. Закона, у року од пет радних дана од дана подношења захтева.

На основу доказа приложених уз захтев, ово Одељење утврђује да је приложена сва потребна документација прописана чланом 145. 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), те је у складу са тим донета одлука ближе описана у диспозитиву решења.

Такса за ово решење наплаћена је у износу од 7.310,00 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, 94/24 и 55/25).

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 610,00 динара административне таксе и уплаћује се на рачун број 840-742221843-57, модел 97, позив на број 2202004401, прималац РС.

Решење доставити: Привредном друштву „ПРОЈЕКАТ ШУМАТОВАЧКА 105“ д.о.о. са седиштем у Београду, Крижанићева улица број 20, Кришто Филипу _____ и Милосављевић Ивану _____, преко овлашћеног лица Привредног друштва „ПРОЈЕКАТ ШУМАТОВАЧКА 105“ д.о.о. са седиштем у Београду, Крижанићева улица број 20, Ћирковић Небојши управнику Стамбене заједнице Шуматовачка број 105 у Београду, Секретаријату за инспекцију, надзор и комуникацију града Београда, Дирекцији за грађевинско земљиште и изградњу Београда Ј.П. и архиви овде.

Службена лица:

Драгана Крнетић

Координатор

Ана Зеленовић

НАЧЕЛНИК ОДЕЉЕЊА

Ана Поскић