



РЕПУБЛИКА СРБИЈА – ГРАД БЕОГРАД  
ГРАДСКА ОПШТИНА ВРАЧАР  
Одељење за грађевинске и комуналне послове  
Број: РОР-ВРА-9144-ІSAW-1/2020  
Заводни број: 351-272/2020  
Датум: 27.04.2020. 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 Војвођанске банке а.д. Нови Сад, Трг Слободе бр.5, поднетом преко овлашћеног лица Милене Ђукњић из \_\_\_\_\_, за издавање одобрења за извођење радова на инвестиционом одржавању дела пословног простора у приземљу пословног објекта спратности По+П+5 у Булевару краља Александра бр. 70 у Београду, на катастарској парцели 30/1 КО Врачар (објекат 1), 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 и 9/20) и чл. 28. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Службени гласник РС“, број број 68/19), 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 и 9/20) доноси

## РЕШЕЊЕ

**ОДБАЦУЈЕ СЕ** захтев Војвођанске банке а.д. Нови Сад, Трг Слободе бр.5, за издавање одобрења за извођење радова на инвестиционом одржавању дела пословног простора у приземљу пословног објекта спратности По+П+5 у Булевару краља Александра бр. 70 у Београду.

## Образложење

Војвођанска банка а.д. Нови Сад, Трг Слободе бр.5, преко овлашћеног лица преко овлашћеног лица Милене Ђукњић из \_\_\_\_\_, поднела је 20.04.2020. године, Одељењу за грађевинске и комуналне послове преко Централног информационог система за електронско поступање, захтев за издавање одобрења за извођење радова на инвестиционом одржавању дела пословног простора у приземљу пословног објекта спратности По+П+5 у Булевару краља Александра бр. 70 у Београду.

Уз захтев су приложили главну свеску идејног пројекта, идејни пројекат – ИДП – пројекат архитектуре, графичке прилоге у .dwg формату за пројекат архитектуре, Уговор о подзакупу пословне зграде која је предмет захтева, овлашћење за заступање и доказе о уплати административних такси.

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 и 9/20), 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. Ако одбаци захтев из разлога што нису испуњени формални услови за даље поступање по захтеву, надлежни орган је дужан да таксативно наведе све недостатке, односно разлоге за одбацивање, након чијег ће отклањања моћи да поступи у складу са захтевом. Ако подносилац захтева отклони утврђене недостатке и поднесе усаглашени захтев најкасније у року од 30 дана од дана објављивања акта из става б. овог члана, не доставља поново документацију, нити плаћа административну таксу и друге накнаде које је већ доставио, односно платио у поступку у коме је тај акт донет.

Одељење за грађевинске и комуналне послове испитало је испуњеност формалних услова за поступање по захтеву који је 20.04.2020. године, поднела Војвођанска банка а.д. Нови Сад, Трг Слободе бр.5, преко овлашћеног лица 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 је Војвођанска банка а.д. Нови Сад лице које у складу са Законом о планирању и изградњи може бити подносилац захтева, али да нису испуњени формални услови за поступање по захтеву, јер уз захтев није приложена документација израђена у складу са Законом о планирању и изградњи и подзаконским актима донетим на основу овог закона.

Стручно лице Одељења утврдило је да радови приказани у техничкој документацији не представљају радове на инвестиционом одржавању, већ радове на адаптацији пословног простора (увођење нових преграда у простору чиме се формирају нове просторије, промена положаја санитарних елемената у тоалету и сл.).

Такође, уз захтев за издавање одобрења за извођење радова на адаптацији пословног простора достављају се идејни пројекти за све фазе/врсте радова предвиђене техничком документацијом, док се за радове на инвестиционом одржавању доставља технички опис и попис предвиђених радова.

Поред наведеног, у достављеној техничкој документацији уочени су и следећи недостаци:

- графички прилози у .dwg формату нису оверени потписом одговорног пројектанта,
- архивски пројекат предстаља последње одобрено стање, а не пројекат изградње објекта. Како је у техничкој документацији наведено да се постојеће стање разликује од достављеног архивског пројекта, као и да су у протеклом периоду

вршене адаптације и реконструкције целог објекта, потребно је доставити архивски пројекат последњег одобреног стања, које ће бити постојеће стање за радове предвиђене достављеном документацијом.

#### **главна свеска**

- у општим подацима о објекту и локацији као врста радова наведена је адаптација, док је на насловним странама и у целокупној пројектној документацији, као и у захтеву наведено инвестиционо одржавање,
- у општим подацима о објекту и локацији није наведена исправна категорија и класификациона ознака целог објекта, није наведен исправан проценат учешћа дела који је предмет интервенције у укупној површини објекта, као ни категорија и класификациона ознака дела који је предмет интервенције,
- у основним подацима о објекту и локацији нису наведени подаци о делу који је предмет интервенције (нето површина пре и после интервенције, спратна висина и сл.), као ни основни подаци о локацији и објекту у којем се пословни простор налази,
- у сажетом техничком опису није наведена површина дела пословног простора који је предмет интервенције, пре и после интервенције,
- радови наведени у сажетом техничком опису нису у складу са радовима приказаним у графичком делу пројектне документације пројекта архитектуре (у сажетом техничком опису нису наведени радови на увођењу нових преграда у простору чиме се формирају нове просторије, промена положаја санитарних елемената у тоалету и сл., а који су приказани у графичким прилозима пројекта архитектуре). Уколико се планирају радови на измештању санитарних елемената у тоалету, сажети технички опис је потребно допунити сажетим техничким описом хидротехничких инсталација,
- сажети технички опис потписује главни, а не одговорни пројектант,
- недостаје изјава пројектанта да су радови изведени у складу са прописима заштите од пожара.

#### **пројекат архитектуре**

- недостаје изјава пројектанта да су радови изведени у складу са прописима заштите од пожара,
- у техничком опису није наведена површина дела пословног простора који је предмет интервенције, пре и после интервенције,
- радови наведени у техничком опису нису у складу са радовима приказаним у графичком делу пројектне документације (у техничком опису нису наведени радови на увођењу нових преграда у простору чиме се формирају нове просторије, промена положаја санитарних елемената у тоалету и сл., а који су приказани у графичким прилозима). Уколико се планирају радови на измештању санитарних елемената у тоалету, потребно је доставити и пројекат хидротехничких инсталација,
- техничком документацијом је потребно предвидети и прецизно дефинисати све радове који ће се изводити (евентуално додавање челичног лима из сигурносних разлога код радова на облагању зидова и сл.),
- постављање средстава за оглашавање не може бити саставни део достављене документације, већ се за наведене радове прибавља посебно одобрење надлежног органа,
- пресек 3-3 и основа приземља у постојећем стању нису међусобно усклађени, као и изгледи и основа приземља у постојећем и новопроектваном стању.

Прегледом јавне евиденције о непокретностима и носиоцима права својине на њима коју води Републички геодетски завод, Служба за катастар непокретности Београд 1, утврђено је да се на катастарској парцели број 30/1 КО Врачар налази зграда финансијских услуга, без уписаних послебних делова, у власништву ПД „NDM ASSET RESOLUTION“ д.о.о. са забележбом од 06.12.2019. године – промена носиоца права.

Прегледом достављеног Уговора о подзакупу који су закључили ПД „NDM ASSET RESOLUTION“ д.о.о. као подзакуподавац, Војвођанска банка а.д.д као подзакупац и ПД „NDM LEASING“ д.о.о. као јемац/ванкњижни власник пословног простора, утврђено је да су подзакуподавац и јемац закључили Уговор о финансијском лизингу који је оверио јавни бележник, а на основу кога је на подзакуподавца пренето право коришћења и држања објекта који је предмет захтева.

У оквиру имовинско-правног основа потребно је доставити наведени Уговор о финансијском лизингу.

Прегледом уговора о закупу утврђено је и да постоји сагласност подзакуподавца и јемца да подзакупац изврши радове на адаптацији и инвестиционом одржавању.

Уколико предвиђени радови превазилазе оквир адаптације и инвестиционог одржавања, потребно је доставити посебну сагласност власника пословног објекта за извођење тих радова.

Како нису испуњени формални услови за поступање по захтеву, стручно лице Одељења није се упуштало у разматрање да ли постоји одговарајуће право на објекту за извођење радова који су предмет захтева.

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 и 9/20) 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 28. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Службени гласник РС“, број 68/19) 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 нису испуњени услови из ст. 1. - 3. овог члана надлежни орган захтев одбацује решењем, у року од пет радних дана од дана подношења захтева, уз навођење свих недостатака.

На основу овако утврђеног чињеничног стања, Одељење за грађевинске и комуналне послове је констатовало да нису испуњени формални услови за поступање по захтеву који је 20.04.2020. године, поднела Војвођанска банка а.д, преко овлашћеног лица, те је применом одредби члана 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 и 9/20) и чл. 28. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Службени гласник РС“, број 68/19), а у вези са чл. 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 и 9/20) донета одлука ближе описана у диспозитиву овог решења.

Против овог решења може се изјавити приговор Већу Градске општине Врачар у року од 8 (осам) дана од дана пријема, а преко овог Одељења. Жалба се таксира са 470,00 динара административне таксе и уплаћује се на рачун број 840-742221843-57, позив на број 97 38-020, прималац РС.

Решење доставити: подносиоцу захтева, преко овлашћеног лица, Секретаријату за инспекцијске послове града Београда и архиви.

**Шеф Одсека за управно-правне послове**  
Тијана Вучковић

**Шеф Одсека за грађевинске, комуналне  
и послове заштите животне средине**  
Наташа Милојевић

**НАЧЕЛНИК ОДЕЉЕЊА**

Ана Поскић