



РЕПУБЛИКА СРБИЈА – ГРАД БЕОГРАД  
ГРАДСКА ОПШТИНА ВРАЧАР  
Одељење за грађевинске и комуналне послове  
Број: ROP-VRA-36013-ISAW-1/2020  
Заводни број: 351-811/2020  
Датум: 10.12.2020. 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 Привредног друштва „Townhouse 2016“ д.о.о. са седиштем у Београду, улица Имотска број 1, поднетом преко овлашћеног лица Јовановић Александре из Београда, улица \_\_\_\_\_, за издавање одобрења за извођење радова на реконструкцији дела подрумских просторија и њиховој пренамени ради припајања пословном апартману ПА1 у приземљу стамбено-пословне зграде, спратности По+П+2+Пс, у Браничевској улици број 18, на катастарској парцели број 4094 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 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 Привредног друштва „Townhouse 2016“ д.о.о. са седиштем у Београду, улица Имотска број 1, за издавање одобрења за извођење радова на реконструкцији дела подрумских просторија и њиховој пренамени ради припајања пословном апартману ПА1 у приземљу стамбено-пословне зграде, спратности По+П+2+Пс, у Браничевској улици број 18, на катастарској парцели број 4094 КО Врачар у Београду.

## Образложење

Привредно друштво „Townhouse 2016“ д.о.о. са седиштем у Београду, улица Имотска број 1, преко овлашћеног лица Јовановић Александре из Београда, улица \_\_\_\_\_, поднело је 04.12.2020. године, Одељењу за грађевинске и комуналне послове преко Централног информационог система за електронско поступање, захтев за издавање одобрења за извођење радова на реконструкцији дела подрумских просторија и њиховој пренамени ради припајања пословном апартману ПА1 у приземљу стамбено-пословне зграде, спратности По+П+2+Пс, у Браничевској улици број 18, на катастарској парцели број 4094 КО Врачар у Београду.

Уз захтев је достављена главна свеска ИДП, идејни пројекат – пројекат архитектуре, пројекат конструкције, пројекат инсталација водовода и канализације и пројекат електроенергетских инсталација, графички прилози у .dwg формату за ИДП архитектуре, конструкције, инсталација водовода и канализације и електроенергетских инсталација, одлука Стамбене заједнице Браничевска број 18 о уступању заједничких подрумских просторија од 05.11.2019. године, са сагласностима појединих власника посебних делова стамбене зграде, уговор о

припајању заједничких просторија пословном апартману ПА1 закључен између Стамбене заједнице Браничевска број 18 и Привредног друштва „Townhouse 2016“ д.о.о. са седиштем у Београду, улица Имотска број 1, оверен пред Јавним бележником под бројем овере УОП-IV: 3839-2020 од 02.12.2020. године, овлашћење за заступање и докази 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 04.12.2020. године, поднело Привредно друштво „Townhouse 2016“ д.о.о. преко овлашћеног лица Јовановић Александре 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 Привредно друштво „Townhouse 2016“ д.о.о. 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 прописана Законом о планирању и изградњи и подзаконским актима донетим на основу овог закона.

Прегледом приложене пројектне документације стручно лице Одељења је констатовало да постоје технички услови да се одобре радови на реконструкцији дела подрумских просторија, површине 36,21m<sup>2</sup>, и њиховој пренамени ради припајања пословном апартману ПА1, површине 31,85m<sup>2</sup>, у приземљу стамбено-пословне зграде, спратности По+П+2+Пс, у Браничевској улици број 18, на катастарској парцели број 4094 КО Врачар у Београду, након којих ће се у приземљу и подруму формирати двоетажни пословни апартман ПА1, укупне површине 66,79m<sup>2</sup>, од којих је у приземљу 30,58m<sup>2</sup>, а у подруму 36,21m<sup>2</sup>.

Међутим, прегледом преостале документације која чини имовинско-првни основ, стручно лице Одељења је утврдило да уз захтев није приложена одлука Стамбене заједнице Браничевска број 18 о уступању заједничких подрумских просторија донета у складу са одредбама Закона о становању и одржавању стамбених зграда („Службени гласник РС“, број 104/16 и 9/20), јер је упоредним прегледом јавне евиденције о непокретностима и носиоцима права својине на њима коју води Републички геодетски завод, Служба за катастар непокретности Врачар и одлуке утврђено да не постоји двотрећинска сагласност власника станова и посебних делова стамбене зграде у Браничевској улици број 18 у Београду за извођење радова.

Наиме, утврђено је да поједини потписници одлуке нису уписани у катастар непокретности као власници станова и посебних делова зграде, те се њихова сагласност не може прихватити. Уколико потписници одлуке нису уписани у катастар непокретности као власници станова и посебних делова зграде, неопходно је уз захтев приложити и њихов доказ о стицању власништва над предметним станом или посебним делом.

Нејасно ко је у име Привредног друштва „Townhouse 2016“ д.о.о. са седиштем у Београду, улица Имотска број 1, потписник сагласности за уступање и припајање подрумских просторија, јер је у сагласностима наведено име Небојша Јовић, потписник сагласности је С. Јовић, док је према јавној евиденцији Агенције за привредне регистре РС законски заступник Привредног друштва „Townhouse 2016“ д.о.о. заправо Harald Ingo Dulc из Аустрије.

Уколико је посебан део стамбене зграде у заједничкој својини супружника, сагласност за уступање заједничких просторија – подрума стамбене зграде дају оба супружника.

На крају, прегледом јавне евиденције о непокретностима и носиоцима права својине на њима коју води Републички геодетски завод, Служба за катастар непокретности Врачар, утврђено је да је на пословном апартману ПА1 у приземљу стамбено-пословне зграде у Браничевској улици број 18 у Београду, уписана предбележба са роком оправдања до 15.12.2020. године, Привредног друштва „Kataleja Premium Propreties“ д.о.о. са седиштем у Београду, улица Ламартинова број 18, што доводи у сумњу право Привредног друштва „Townhouse 2016“ д.о.о. за подношење захтева, као и само право за извођење радова на предметном пословном апартману.

Такође је потребно у захтеву исправити и број катастарске парцеле. Стамбено-пословна зграда у Браничевској улици број 18, налази се на катастарској парцели број 4094 КО Врачар, а не на катастарској парцели број 4049 КО Врачар у Београду, како је у захтеву наведено.

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 предметних радова.

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 04.12.2020. године, поднело Привредно друштво „Townhouse 2016“ д.о.о. са седиштем у Београду, улица Имотска број 1, преко овлашћеног лица Јовановић Александре из Београда, улица \_\_\_\_\_, 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 3 дана од дана пријема решења, а преко Одељења за грађевинске и комуналне послове. Административна такса на приговор износи 480,00 динара и уплаћује се на рачун број 840-742221843-57 са позивом на број 97 38-020 у корист Републике Србије.

Решење доставити: Привредном друштву „Townhouse 2016“ д.о.о. са седиштем у Београду, улица Имотска број 1, преко овлашћеног лица Јовановић Александре из Београда, улица \_\_\_\_\_, Секретаријату за инспекцијске послове града Београда и архиви.

**Службено лице:**  
Драгана Крнетић

**Координатор**  
Ана Зеленовић

**НАЧЕЛНИК ОДЕЉЕЊА**

Ана Поскић