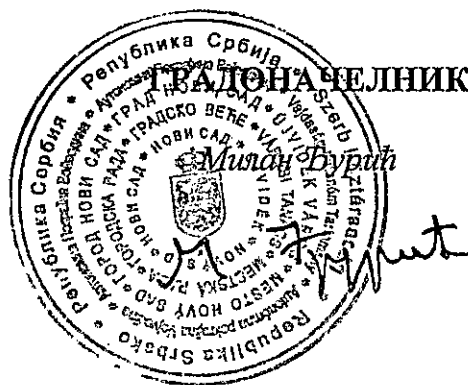


РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ГРАД НОВИ САД
ГРАДСКО ВЕЋЕ
Број: 464-1/2020-II
Дана: 05. октобра 2023. године
НОВИ САД

**ПРЕДСЕДНИЦИ
СКУПШТИНЕ ГРАДА НОВОГ САДА**

На основу члана 142. Пословника Скупштине Града Новог Сада, упућује Вам се Предлог решења о размени непокретности непосредном погодбом између Града Новог Сада и инвеститора „GRA-VET INVEST“ doo Novi Sad, са Образложењем и Закључком Градског већа Града Новог Сада, број: 464-1/2020-II од 05. октобра 2023. године, с молбом да се Предлог решења о размени непокретности непосредном погодбом између Града Новог Сада и инвеститора „GRA-VET INVEST“ doo Novi Sad, уврсти у дневни ред седнице Скупштине Града Новог Сада и да Скупштина донесе Решење у предложеном тексту.



На основу члана 67. тачка 1. Статута Града Новог Сада – пречишћен текст ("Службени лист Града Новог Сада" број 11/19) Градско веће Града Новог Сада, поводом разматрања Нацрта решења о размени непокретности непосредном погодбом између Града Новог Сада и инвеститора „GRA-VET INVEST“ doo Novi Sad, на 85. седници од 05. октобра 2023. године, доноси

ЗАКЉУЧАК

I. Утврђује се Предлог решења о размени непокретности непосредном погодбом између Града Новог Сада и инвеститора „GRA-VET INVEST“ doo Novi Sad.

II. На основу члана 142. Пословника Скупштине Града Новог Сада, доставља се председници Скупштине Града Новог Сада Предлог решења о размени непокретности непосредном погодбом између Града Новог Сада и инвеститора „GRA-VET INVEST“ doo Novi Sad и предлаже да Скупштина Града Новог Сада донесе Решење у предложеном тексту.

III. За представника предлагача на седници Скупштине Града Новог Сада и њених радних тела одређује се:

- Мира Раденовић, члан Градског већа Града Новог Сада

а за повереника:

- Мирјана Марковић, вд начелника Градске управе за имовину и имовинско-правне послове

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ГРАД НОВИ САД
ГРАДСКО ВЕЋЕ ГРАДА НОВОГ САДА
Број: 464-1/2020-II
Датум: 05. октобар 2023. године
НОВИ САД



ПРЕДЛОГ

На основу чл. 4., 46 и 5. Одлуке о прибављању, располагању и управљању непокретностима у јавној својини Града Новог Сада ("Службени лист Града Новог Сада", бр. 31/19, 61/19, 9/21, 9/21 – др. одлука, 27/2022, 32/22 и 61/22), по захтеву инвеститора „GRA-VET INVEST“ доо Нови Сад, за размену непокретности непосредном погодбом, Скупштина Града Новог Сада на _____ седници од _____ 2023. године, доноси

РЕШЕЊЕ

О РАЗМЕНИ НЕПОКРЕТНОСТИ НЕПОСРЕДНОМ ПОГОДБОМ ИЗМЕЂУ ГРАДА НОВОГ САДА И ИНВЕСТИТОРА "GRA – VET INVEST" DOO NOVI SAD

I.

Отуђују се непокретности из јавне својине Града Новог Сада, и то:

- $\frac{1}{2}$ идеалног дела породичне стамбене зграде број 5, површине у габариту 67 м², $\frac{1}{2}$ идеалног дела стана број 1, евиденцијски број 1, корисне површине 54 м², који се налази у приземљу породичне стамбене зграде број 5, а који идеални делови су у јавној својини Града Новог Сада, 151/905 идеалног дела градског грађевинског земљишту у јавној својини Града Новог Сада, укупне површине од 905 м² (што укључује земљиште под зградом и другим објектом, површине 67м² број дела 5, земљиште уз зграду и други објекат, површине 815м², број дела 6 и њиву 1. класе, површине 23м², број дела 7), све саграђено на катастарској парцели број 7221 КО Нови Сад I, уписано у Лист непокретности број 19808 КО Нови Сад I, у Новом Саду, Улица Ћирпанова број 16, као и катастарска парцела број 7222/3 КО Нови Сад I -градско грађевинско земљиште, земљиште под делом зграде, број дела 1, укупне површине 2м², у јавној својини Града Новог Сада у целости, уписана у Лист непокретности број 9251 КО Нови Сад I, у Новом Саду, Улица Ћирпанова.

II.

Прибавља се непокретност у јавну својину Града Новог Сада и то:

- стан број 301, евиденцијски број 20, корисне површине 43 м², који се налази на трећем спрату стамбене зграде за колективно становање број 9, у Новом Саду, у улици Ћирпанова број 36 на катастарској парцели број 7284 КО Нови Сад I уписан у Лист непокретности број 2770 КО Нови Сад I у приватној својини „GRA-VET INVEST“ доо Нови Сад, са уделом 1/1, уз доплату тржишне вредности у висини од 257.688,26 еура у динарској противвредности по средњем курсу Народне банке Србије на дан исплате од стране инвеститора Граду Новом Саду на име 151/905 дела земљишта уз зграду и други објекат најкасније у року од 8 дана од дана закључења уговора о размени.

III.

Обавезе „GRA-VET INVEST“ доо Нови Сад су:

1. Да тржишну вредност у висини од 257.688,26 еура у динарској противвредности по средњем курсу Народне банке Србије на дан исплате на име 151/905 дела земљишта уз зграду и други објекат плати Граду Новом Саду најкасније у року од осам дана од дана закључења уговора о размени.

2. Да преда Градској управи за имовину и имовинско-правне послове непокретност из тачке II. овог решења, у „виђеном стању“, најкасније у року од осам дана од дана закључења и овере Уговора о размени предметних непокретности, а који уговор ће се оверити у канцеларији надлежног јавног бележника.

3. Да закључно са месецом у коме се непокретност из тачке II. овог решења предаје Граду Новом Саду, исплати све своје дугове према трећим лицима везане за непокретност из тачке II. овог решења (утрошену електричну енергију, комунално-стамбене услуге и др.) и брише о свом трошку све евентуалне терете на предметној непокретности, те да ГРАДУ НОВОМ САДУ приликом сачињавања записника о примопредаји о томе преда одговарајуће потврде издате од стране надлежних државних органа и предузећа (Електропривреда, Информатика и др.) као доказе.

4. Да инвеститор сноси трошкове пореза и других трошкова који буду настали поводом размене непокретности.

IV.

Даје се сагласност на текст Уговора о размени непокретности који ће се на основу овог решења закључити између Града Новог Сада, кога заступа Градоначелник Града Новог Сада или лице које он овласти и инвеститора „GRA-VET INVEST“ doo Novi Sad, Улица Ћирпанова број 25 стан 1, Нови Сад, МБ: 21154008, ПИБ: 109278508 а којим ће се регулисати међусобна права и обавезе уговорних страна.

V.

Ово решење није основ за упис права својине на предметним непокретностима.

VI.

Ово решење објавити у "Службеном листу Града Новог Сада".

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ГРАД НОВИ САД
СКУПШТИНА ГРАДА НОВОГ САДА
Број:
Датум:
НОВИ САД

Председница
Јелена Маринковић Радомировић

ОБРАЗЛОЖЕЊЕ

Правни основ за доношење Решења о размени непокретности непосредном погодбом између Града Новог Сада и инвеститора „GRA-VET INVEST“ doo Novi Sad, садржан је у члану 4. 4б и 5. Одлуке о прибављању, располагању и управљању непокретностима у јавној својини Града Новог Сада ("Службени лист Града Новог Сада", бр. 31/19, 61/19, 9/21, 9/21 – др. одлука, 27/2022, 32/22 и 61/22).

Чланом 4. Одлуке о прибављању, располагању и управљању непокретностима у јавној својини Града Новог Сада прописано је да се прибављањем у јавну својину Града, у смислу ове одлуке, сматра прибављање непокретности у јавну својину Града када се непокретности размењују по тржишним условима, као и прибављање путем размене непокретности са инвеститором изградње објекта и изградња објекта.

Чланом 4б Одлуке о прибављању, располагању и управљању непокретностима у јавној својини Града Новог Сада, прописано је, између осталог, да у случају прибављања путем размене непокретности са инвеститором изградње објекта, Граду на име накнаде за непокретност, која је предвиђена за рушење у циљу привођења локације планираној намени, која се отуђује из јавне својине Града, и припадајуће грађевинско земљиште испод објекта, у поступку размене, припада непокретност на истој локацији која има већу површину за најмање 50% када је Град већински власник у објекту који је предвиђен за рушење, с тим да понуда инвеститора не може бити мања од оствареног просека постигнутог у размени непокретности са преосталим власницима етажних делова непокретности на предметној локацији, а на основу закључених уговора о регулисању имовинско – правних односа између наведених лица. Надаље је прописано да уколико се Граду у поступку прибављања путем размене непокретности нуди постојећа непокретност на другој локацији у власништву инвеститора изградње, поред наведених критеријума, потребно је да та непокретност буде у истој пословној, односно стамбеној зони, и да по свом положају, структури, локацији и намени одговара постојећој непокретности у јавној својини Града, као и да та непокретност буде укњижена у јавну књигу о евиденцији непокретности и правима о њима, као својина инвеститора. Такође, наведеним чланом је прописано да у смислу јединства непокретности, у складу са законом, инвеститор објекта на име накнаде за припадајуће грађевинско земљиште уз објекат које Град отуђује у поступку прибављања путем размене непокретности заједно са објектом у јавној својини Града, може Граду да понуди: непокретност веће површине у односу на површину из става 1. овог члана, тако да понуђена непокретност коју Град прибавља у јавну својину на име размене, испуњава критеријуме из ст. 1., 2. и 3. овог члана, као и да део површине непокретности преко површине из ст. 1. и 2. овог члана буде исте или веће тржишне вредности од вредности припадајућег грађевинског земљишта уз објекат које Град отуђује, или да Граду плати тржишну вредност припадајућег грађевинског земљишта уз објекат.

Чланом 5. Одлуке, између осталог, прописано је да Комисија о свом раду сачињава записник и образложен предлог за прибављање непокретности у јавну својину Града са нацртом решења, доставља Градском већу Града Новог Сада путем Градске управе за имовину и имовинско – правне послове, након чега Градско веће Града Новог Сада утврђује Предлог решења и доставља га Скупштини Града Новог Сада на доношење.

Чланом 6. наведене одлуке прописано је да се на основу Решења Скупштине Града Новог Сада закључује уговор о размени непокретности у јавну својину Града Новог Сада, који потписује Градоначелник или лице које он овласти.

Чланом 30. Закона о јавној својини ("Службени гласник РС", бр. 72/11, 88/13, 105/14, 104/16-др. закона, 108/16, 113/17, 95/18 и 153/20), прописано је да се изузетно од поступка прибављања непокретности у поступку јавног надметања, односно прикупљања писмених понуда, непокретности могу прибавити у јавну својину путем размене непосредном погодбом, између осталог, ако је таква размена у интересу Републике Србије, аутономне покрајине и јединице локалне самоуправе, односно ако се тиме обезбеђују већи приходи за носиоца права јавне својине и бољи услови за ефикасно вршење његових права и дужности.

Чланом 4. Уредбе о условима прибављања и отуђења непокретности непосредном погодбом издавања у закуп ствари у јавној својини, односно прибављања и уступања искоришћавања других имовинских права као и поступцима јавног надметања и прикупљања писмених понуда ("Службени гласник РС" број 16/18), прописано је да у случају прибављања непокретности путем размене непокретности у јавну својину са инвеститором изградње објекта када је Република Србија, аутономна покрајина и јединица локалне самоуправе, носилац права јавне својине на зградама, односно њиховим посебним деловима који су предвиђени за рушење у циљу привођења локације планираној намени, Републици Србији, аутономној покрајини и јединици локалне самоуправе на име накнаде за непокретност која се даје у размену, мора припасти непокретност која има већу површину за најмање 50% када је Република Србија, аутономна покрајина и јединица локалне самоуправе већински власник у објекту који је предвиђен за рушење.

Градско веће Града Новог Сада донело је број: 464-1/2020-II од 21. јуна 2023. године, којом је покренут поступак прибављања непокретности у јавну својину Града Новог Сада непосредном погодбом путем размене непокретности са инвеститором „GRA-VET INVEST“ доо Нови Сад ради привођења простора планираној урбанистичкој намени, у Новом Саду, улица Ћирпанова број 16, на катастарским парцелама број 7221 и 7222/3 КО Нови Сад I.

Решењем Градског већа Града Новог Сада, број 464-1/2020-II од 6. јула 2023. године, образована је и именовани су председник, заменик председника, чланови и заменици чланова Комисије за прибављање непокретности у јавну својину Града Новог Сада непосредном погодбом путем размене непокретности са инвеститором „GRA-VET INVEST“ доо Нови Сад.

Комисија за прибављање непокретности у јавну својину Града Новог Сада непосредном погодбом путем размене непокретности са инвеститором „GRA-VET INVEST“ доо Нови Сад (у даљем тексту: Комисија) разматрајући понуду инвеститора од 13. јануара 2020. године, са Допунама од 16. децембра 2022. године, од 3. фебруара 2023. године, 6. априла 2023. године и 17. јула 2023. године за размену непокретности у Новом Саду, улица Ћирпанова број 36, на седници одржаној дана 22. августа 2023. године донела је образложен Предлог за прибављање непокретности у јавну својину Града Новог Сада путем размене непокретности са инвеститором „GRA-VET INVEST“ доо Нови Сад, Улица Ћирпанова број 25 стан 1, Нови Сад, МБ: 21154008, ПИБ: 109278508 са нацртом решења, којим је предложила прибављање путем размене непокретности непосредном погодбом и то:

- ½ идеалног дела породичне стамбене зграде број 5, површине у габариту 67 м², ½ идеалног дела стана број 1, евиденцијски број 1, корисне површине 54 м², који се налази у приземљу породичне стамбене зграде број 5, а који идеални делови су у јавној својини Града Новог Сада, 151/905 идеалног дела градског грађевинског земљишта у јавној својини Града Новог Сада, укупне површине од 905 м² (што укључује земљиште

под зградом и другим објектом, површине 67м² број дела 5, земљиште уз зграду и други објекат, површине 815м², број дела 6 и њиву 1. класе, површине 23м², број дела 7), све саграђено на катастарској парцели број 7221 КО Нови Сад I, уписано у Лист непокретности број 19808 КО Нови Сад I, у Новом Саду, Улица Ћирпанова број 16, као и катастарска парцела број 7222/3 КО Нови Сад I - градско грађевинско земљиште, земљиште под делом зграде, број дела 1, укупне површине 2м², у јавној својини Града Новог Сада у целости, уписана у Лист непокретности број 9251 КО Нови Сад I, у Новом Саду, Улица Ћирпанова,

за:

- стан број 301, евиденцијски број 20, корисне површине 43 м², који се налази на трећем спрату стамбене зграде за колективно становање број 9, у Новом Саду, у улици Ћирпанова број 36 на катастарској парцели број 7284 КО Нови Сад I уписан у Лист непокретности број 2770 КО Нови Сад I у приватној својини „GRA-VET INVEST“ doo Novi Sad, са уделом 1/1, уз доплату тржишне вредности у висини од 257.688,26 еура у динарској противвредности по средњем курсу Народне банке Србије на дан исплате од стране инвеститора Граду Новом Саду на име 151/905 дела земљишта уз зграду и други објекат најкасније у року од 8 дана од дана закључења уговора о размени.

Наиме, Комисија за прибављање непокретности у јавну својину Града Новог Сада, је у образложењу Предлога констатовала следеће:

1. Увидом у Лист непокретности број 19808 КО Нови Сад I, утврђено је да се на парцели 7221 КО Нови Сад I налазе следеће непокретности:

- градско грађевинско земљиште, укупне површине од 905 м², у јавној својини Града Новог Сада са уделом од 151/905 идеалног дела и приватној својини „GRA-VET INVEST“ doo Novi Sad са уделом од 754/905 идеалног дела,
- породична стамбена зграда број 5, површине у габариту 67 м², у јавној својини Града Новог Сада са уделом од ½ идеалног дела и приватној својини „GRA-VET INVEST“ doo Novi Sad са уделом од ½ идеалног дела,
- стан број 1, евиденцијски број 1, корисне површине 54 м², који се налази у приземљу породичне стамбене зграде број 5, у јавној својини Града Новог Сада са уделом од ½ идеалног дела и приватној својини „GRA-VET INVEST“ doo Novi Sad са уделом од ½ идеалног дела, и
- земљиште уз зграду и други објекат у површини од 815 м² и њива у површини од 23 м², у јавној својини Града Новог Сада са уделом од 151/905 идеалног дела и приватној својини „GRA-VET INVEST“ doo Novi Sad са уделом од 754/905 идеалног дела.

Увидом у Лист непокретности број 9251 КО Нови Сад I, утврђено је да се на парцели 7222/3 КО Нови Сад I, налази градско грађевинско земљиште, земљиште под делом зграде, укупне површине 2 м², у јавној својини Града Новог Сада у целости.

2. Увидом у Налаз и мишљење вештака од 02. марта 2023. године, израђен од стране Биљане Гајдобрански, дипл. инж. грађ. – мастер, судски вештак и специјалиста инжењер енергетске ефикасности у зградарству, утврђено је да објекат број 5 на парцели број 7221 и објекат број 1 на парцели 7222/3, обе у КО Нови Сад I, представљају јединствени породични објекат, као и да је објекат број 5 на парцели број 7221 укупне површине 69 м² од којих се 67 м² налази на парцели број 7221, а делом у површини од 2 м² прелази на парцелу број 7222/3 и тај део је приказан као зграда број 1 на парцели број 7222/3 површине 2 м². Такође, увидом у предметни налаз вештака Комисија је утврдила да се

породична стамбена зграда, објекат број 5, у Новом Саду, Улица Ћирпанова број 16, састоји из једног посебног дела, стана број 1, површине 54 м².

3. Да су, према напред наведеном, Град Нови Сад и инвеститор власници предметне непокретности у једнаким деловима.

4. Увидом у Информацију о локацији за парцелу број 7221 КО Нови Сад I, у Новом Саду, улица Ћирпанова, број: V-353-999/22 од 07. децембра 2022. године, коју је издала Градска управа за урбанизам и грађевинске послове, утврђено је, између осталог, да је намена земљишта - вишепородично становање спратности П+4+Пк и Су-гаража.

Увидом у Информацију и локацији - супраструктура број 150 040/22 од 24. новембра 2022. године коју је издало Јавно предузеће „Урбанизам“ Завод за урбанизам Нови Сад утврђено је да је намена земљишта - вишепородично становање спратности П+4+Пк и Су-гаража.

Увидом у Локацијске услове број ROP-NSD-30381-LOCH-2/2022 од 23. јануара 2023. године, утврђено је да су исти издати за изградњу стамбене зграде, спратности: подрум, приземље, четири спрата и поткровље, на катастарској парцели број 7221 и број 7222/3, обе у КО Нови Сад I, у Новом Саду, улица Ћирпанова број 14. Такође, увидом у Локацијске услове утврђено је да предметне парцеле 7221 и 7222/3 КО Нови Сад I, не испуњавају услов за грађевинску парцелу те да је потребно у складу са важећим планским решењем формирати грађевинску парцелу.

5. Увидом у Обавештење Агенције за реституцију број: 446-06-021-000444/2023-01 од 20. фебруара 2023. године, утврђено је да је за непокретности на катастарској парцели број 7221 КО Нови Сад I Агенција за реституцију донела делимично решење о усвајању поднетог захтева од 18. априла 2022. године, које је постало правоснажно дана 07. маја 2022. године, којим је враћена имовина и утврђено право својине у уделу $\frac{1}{2}$ идеалних делова на предметној непокретности, као и да нема других поднетих захтева за реституцију који се односе на предметну непокретност.

Увидом у Обавештење Агенције за реституцију број: 446-06-021-00942/2023-01 од 28. априла 2023. године, утврђено је да нема поднетих захтева за враћање одузете имовине односно обештећење за парцелу број 7222/3 КО Нови Сад I.

6. Да је дана 06. априла 2023. године, инвеститор Допуном понуде за размену непокретности обавестио да се стан који нуди на име размене, налази у стамбеној згради за колективно становање изграђеној на парцели 7284 КО Нови Сад I, у Новом Саду, у улици Ћирпанова број 36, на трећем спрату, број стана 301, површине 43 м², у приватној својини инвеститора.

Увидом у Лист непокретности број 2770 КО Нови Сад I, утврђено је, да је у исти уписана, између осталог, непокретност на парцели број 7284 КО Нови Сад I, и то:

- стан број 301, евиденцијски број 20, корисне површине 43 м², који се налази на трећем спрату стамбене зграде за колективно становање број 9, у Новом Саду, у улици Ћирпанова број 36, у приватној својини GRA-VET INVEST“ doo Novi Sad, са уделом 1/1.

7. Увидом у Допис Градске пореске управе Нови Сад број: XXI-02-3/23-565 од 15. марта 2023. године, у вези са утврђивањем зона непокретности које се налазе у Новом Саду, у улици Ћирпанова, између осталог, утврђено је, да је чланом 3. став 1. Одлуке о одређивању зона на територији Града Новог Сада са коефицијентима за непокретности у зонама за потребе утврђивања пореза на имовину („Службени лист Града Новог Сада“, бр. 63/14 и 55/19) да Месна заједница „Народни хероји“ у којој се налази улица Ћирпанова бр. 16 и 36, припадају првој зони.

8. Да је понуђена непокретност, по површини већа за више од 50% од непокретности коју Град Нови Сад даје у размену непосредном погодбом, а што је у складу са условима из члана 4. Уредбе о условима прибављања и отуђења непокретности непосредном погодбом и давања у закуп ствари у јавној својини, односно прибављања и уступања искоришћавања других имовинских права као и поступцима јавног надметања и прикупљања писмених понуда ("Службени гласник РС" број 16/18).

9. Увидом у Записник Министарства финансија, Пореске управе, Сектора за издвојене активности, Одељења за контролу издвојених активности великих локација Нови Сад о процени тржишне вредности непокретности, број: 2232-464-08-00529/2023-0010 од 22. марта 2023. године, утврђено је да тржишна вредност градског грађевинског земљишта на катастарској парцели број 7221 КО Нови Сад I износи 131.686.595,30 динара (1.122.575,13 евра), као и да вредност евра по средњем курсу НБС на дан процене 22. марта 2023. године износи 117, 3076 динара. Обзиром на наведено, тржишна вредност земљишта на предметној катастарској парцели по м2 износи 1.240,41 евра.

Имајући у виду цене непокретности којима се прометује на територији Града Новог Сада, прибављен је и Извештај о процени градског грађевинског земљишта са потенцијалом за изградњу у улици Ћирпанова 14-16 у Новом Саду од 17. јула 2023. године који је израђен од стране Augmentum doo Novi Sad и потписан од стране овлашћеног проценитеља Синише Трифуновић, у коме је наведено да тржишна вредност катастарске парцеле 7221 КО Нови Сад I укупно износи 1.668.028 еура, односно 1.843 еура/м2.

Увидом у Лист непокретности број 19808 КО Нови Сад I, утврђено је да се на парцели 7221 КО Нови Сад I налази градско грађевинско земљиште, укупне површине од 905 м2, у јавној својини Града Новог Сада са уделом од 151/905 идеалног дела и приватној својини „GRA-VET INVEST“ doo Novi Sad са уделом од 754/905 идеалног дела, од чега је земљиште уз зграду и други објект у површини од 815 м2 и њива у површини од 23 м2, у јавној својини Града Новог Сада са уделом од 151/905 идеалног дела и приватној својини „GRA-VET INVEST“ doo Novi Sad са уделом од 754/905 идеалног дела.

Увидом у Лист непокретности број 9251 КО Нови Сад I, утврђено је да се на парцели 7222/3 КО Нови Сад I, налази градско грађевинско земљиште, земљиште под делом зграде, укупне површине 2 м2, у јавној својини Града Новог Сада у целисти.

У складу са чланом 46 Одлуке о прибављању, располагању и управљању непокретностима у јавној својини Града Новог Сада, у смислу јединства непокретности, инвеститор се изјаснио да ће Граду Новом Саду да плати тржишну вредност припадајућег грађевинског земљишта уз објект који Град отуђује путем размене непокретности. Обзиром на наведено, у својини Града Новог Сада је 139,82 м2 земљишта уз зграду и други објект, те је инвеститор дужан да плати Граду Новом Саду износ од 257.688,26 еура по средњем курсу НБС на дан исплате, на име наведеног дела земљишта уз зграду и други објект.

10. Да је инвеститор сагласан да ће накнаду за део припадајућег земљишта исплатити у новцу у складу са Извештајем о процени градског грађевинског са потенцијалом за изградњу у улици Ћирпанова 14-16 у Новом Саду од 17. јула 2023. године који је израђен од стране Augmentum doo Novi Sad и потписан од стране овлашћеног проценитеља Синише Трифуновић,

Надаље, Комисија сматра да би предметна размена била сврсисходна имајући у виду стање непокретности које Град Нови Сад отуђује инвеститору на име размене непокретности, односно да је иста запуштена као и да се не користи, и Град од исте

непокретности не остварује никакве приходе. Са друге стране, стан који Град прибавља у јавну својину путем размене налази се у згради која је изграђена у скорије време, исти је сређен и може се користити, а такође предметни стан је већи од непокретности које Град отуђује на име размене за више од 50%, иако су на истој Град и инвеститор сувласници у једнаким деловима. Такође, изградњом новог објекта од стране инвеститора на предметној локацији Град Нови Сад ће добити савременији урбани изглед у складу са стратегијом развоја Града и важећим елементима просторног планирања.

Имајући у виду наведено, Предлогом решења утврђено је да се отуђују непокретности из јавне својине Града Новог Сада и то: $\frac{1}{2}$ идеалног дела породичне стамбене зграде број 5, површине у габариту 67 м², $\frac{1}{2}$ идеалног дела стана број 1, евиденцијски број 1, корисне површине 54 м², који се налази у приземљу породичне стамбене зграде број 5, а који идеални делови су у јавној својини Града Новог Сада, 151/905 идеалног дела градског грађевинског земљишту у јавној својини Града Новог Сада, укупне површине од 905 м² (што укључује земљиште под зградом и другим објектом, површине 67м² број дела 5, земљиште уз зграду и други објекат, површине 815м², број дела 6 и њиву 1. класе, површине 23м², број дела 7), све саграђено на катастарској парцели број 7221 КО Нови Сад I, уписано у Лист непокретности број 19808 КО Нови Сад I, у Новом Саду, Улица Ћирпанова број 16, као и катастарска парцела број 7222/3 КО Нови Сад I -градско грађевинско земљиште, земљиште под делом зграде, број дела 1, укупне површине 2м², у јавној својини Града Новог Сада у целости, уписана у Лист непокретности број 9251 КО Нови Сад I, у Новом Саду, Улица Ћирпанова.

Предлогом решења утврђено је да се прибавља непокретност у јавну својину Града Новог Сада и то: - стан број 301, евиденцијски број 20, корисне површине 43 м², који се налази на трећем спрату стамбене зграде за колективно становање број 9, у Новом Саду, у улици Ћирпанова број 36 на катастарској парцели број 7284 КО Нови Сад I уписан у Лист непокретности број 2770 КО Нови Сад I у приватној својини „GRA-VET INVEST“ doo Novi Sad, са уделом 1/1, уз доплату тржишне вредности у висини од 257.688,26 еура у динарској противвредности по средњем курсу Народне банке Србије на дан исплате од стране инвеститора Граду Новом Саду на име 151/905 дела земљишта уз зграду и други објекат најкасније у року од 8 дана од дана закључења уговора о размени.

Предлогом решења утврђене су обавезе инвеститора и дата је сагласност на текст Уговора о размени непокретности који ће се на основу решења закључити између Града Новог Сада, кога заступа Градоначелник Града Новог Сада или лице које он овласти и инвеститора „GRA-VET INVEST“ doo Novi Sad, Улица Ћирпанова број 25 стан 1, Нови Сад, МБ: 21154008, ПИБ: 109278508 а којим ће се регулисати међусобна права и обавезе уговорних страна. На текст Уговора о размени непокретности прибављено је Мишљење Правобранилаштва Града Новог Сада, број М 524/2023 од 14. септембра 2023. године у коме је наведено да је Уговор правно могућ након што Скупштина Града Новог Сада донесе Решење.

Предлогом решења прописано је да решење није основ за упис права својине на предметним непокретностима.

На основу напред наведеног предлаже се Скупштини Града Новог Сада да донесе Решење у предложеном тексту.



РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ГРАД НОВИ САД
ПРАВОБРАНИЛАШТВО ГРАДА НОВОГ САДА
БРОЈ: М 524/2023
ДАНА: 14.9.2023. године

ГРАДСКА УПРАВА ЗА ИМОВИНУ И ИМОВИНСКО-ПРАВНЕ ПОСЛОВЕ
На број: XXV-464-1/20

Дана 12.9.2023.године обратили сте се Правобранилаштву Града Новог Сада са захтевом за давање мишљења на текст Уговора о размени непокретности непосредном погодбом између уговорних страна и то Града Новог Сада и „GRA-VET INVEST“ doo Novi Sad, из Новог Сада, ул. Ћирпанова 25, стан 1, МБ 21154008 ПИБ 109278508 те Правобранилаштво Града без упуштања у оцену процедуре и поступка који су претходили изради Нацрта уговора, избор објекта који се нуди на име размене, висине доплате разлике тржишне вредности на име припадајућег грађевинског земљишта из члана 2. Нацрта уговора, а који претходе доношењу Решења Скупштине Града Новог Сада за прибављање непокретности у јавну својину Града Новог Сада непосредном погодбом путем размене непокретности са инвеститором „GRA-VET INVEST“ doo Novi Sad из Новог Сада, ул. Ћирпанова 25, стан 1, МБ 21154008 ПИБ 109278508 даје следеће мишљење:

Под условом да су испоштоване одредбе Закона о јавној својини, Уредбе о условима прибављања и отуђења непокретности непосредном погодбом, давања у закуп ствари у јавној својини, односно прибављања и уступања искоришћавања других имовинских права, као и у поступцима јавног надметања и прикупљања писмених понуда („Службени гласник РС“, бр. 16/18), Одлуке о прибављању, располагању и управљању непокретностима у јавној својини Града Новог Сада („Службени гласник РС“ број 31/2019, 61/2019, 9/2021, 9/2021-др.одлука, 27/2022, 32/2022 и 61/2022), Закона о облигационим односима, као и да Уговор о размени непокретности непосредном погодбом између Града Новог Сада и „GRA-VET INVEST“ doo Novi Sad, из Новог Сада мора да буде у складу са Решењем Скупштине Града Новог Сада за прибављање непокретности у јавну својину Града Новог Сада непосредном погодбом путем размене непокретности са инвеститором „GRA-VET INVEST“ doo Novi Sad, из Новог Сада, ул. Ћирпанова 25, стан 1, МБ 21154008 ПИБ 109278508 Уговор би био правно могућ, тек након доношења Решења Скупштине Града Новог Сада.



На основу члана 30. став 1. тачка 1. Закона о јавној својини („Службени гласник РС“, бр. 72/11, 88/13, 105/14, 104/16-др. закона, 108/16 и 113/17, 95/18 и 153/20), члана 4. Уредбе о условима прибављања и отуђења непокретности непосредном погодбом и давања у закуп ствари у јавној својини, односно прибављања и уступања искоришћавања других имовинских права, као и поступцима јавног надметања и прикупљања писмених понуда („Службени гласник РС“, бр. 16/18), члана 4., 4б и 6. Одлуке о прибављању, располагању и управљању непокретностима у јавној својини Града Новог Сада („Службени лист Града Новог Сада“, бр. 31/19, 61/19, 9/21, 9/21 – др. одлука, 27/2022, 32/22 и 61/22), и Решења Скупштине Града Новог Сада број: _____ од _____ године, закључује се дана _____ године

УГОВОР О РАЗМЕНИ НЕПОКРЕТНОСТИ

Између уговорних страна:

1. **ГРАД НОВИ САД**, Улица Жарка Зрењанина број 2, МБ: 08965498, ПИБ: 109924914, кога заступа _____, чији је ЈМБГ: _____, (у даљем тексту овог уговора **ГРАД НОВИ САД**), са једне стране и
2. **„GRA-VET INVEST“ doo Novi Sad**, Улица Ћирпанова број 25, стан 1, Нови Сад, МБ: 21154008, ПИБ: 109278508 (у даљем тексту: **инвеститор**), кога заступа _____, ЈМБГ: _____, са друге стране

Уговорне стране сагласно констатују:

1. Да је Град Нови Сад носилац јавне својине на непокретностима и то на:

- $\frac{1}{2}$ идеалног дела породичне стамбене зграде број 5, површине у габариту 67 м², $\frac{1}{2}$ идеалног дела стана број 1, евиденцијски број 1, корисне површине 54 м², који се налази у приземљу породичне стамбене зграде број 5, 151/905 идеалног дела градског грађевинског земљишту у јавној својини Града Новог Сада, укупне површине од 905 м², (што укључује земљиште под зградом и другим објектом, површине 67м² број дела 5, земљиште уз зграду и други објекат, површине 815м², број дела 6 и њиву 1. класе, површине 23м², број дела 7) све саграђено на катастарској парцели број 7221 КО Нови Сад I, уписано у Лист непокретности број 19808 КО Нови Сад I, у Новом Саду, Улица Ћирпанова број 16, као и на катастарској парцели број 7222/3 КО Нови Сад I -градско грађевинско земљиште, земљиште под делом зграде, број дела 1, укупне површине 2м², са уделом 1/1, уписана у Лист непокретности број 9251 КО Нови Сад I, у Новом Саду, Улица Ћирпанова.

2. Да је инвеститор власник $\frac{1}{2}$ идеалног дела породичне стамбене зграде број 5, површине у габариту 67 м², $\frac{1}{2}$ идеалног дела стана број 1, евиденцијски број 1, корисне површине 54 м², који се налази у приземљу породичне стамбене зграде број 5, 754/905 идеалног дела градског грађевинског земљишту у јавној својини Града Новог Сада, укупне површине од 905 м² (што укључује земљиште под зградом и другим објектом, површине 67м² број дела 5, земљиште уз зграду и други објекат, површине 815м², број дела 6 и њиву 1. класе, површине 23м², број дела 7), све саграђено на катастарској парцели број 7221 КО Нови Сад I, уписано у Лист непокретности број 19808 КО Нови Сад I, у Новом Саду, Улица Ћирпанова број 16.

3. Да су према напред наведеном Град Нови Сад и инвеститор власници на објекту која је предмет размене, у једнаким деловима.

4. Да је Скупштина Града Новог Сада на _____ седници одржаној дана _____ 2023. године, донела Решење о размени непокретности непосредном погодбом између ГРАДА НОВОГ САДА и инвеститора, „GRA-VET INVEST“ doo Novi Sad, број: _____ од _____ 2023. године, да се путем размене непокретности непосредном погодбом прибави у јавну својину Града Новог Сада:

- стан број 301, евиденцијски број 20, корисне површине 43 м², који се налази на трећем спрату стамбене зграде за колективно становање број 9, у Новом Саду, у улици Ћирпанова број 36 на катастарској парцели број 7284 КО Нови Сад I уписан у Лист непокретности број 2770 КО Нови Сад I у приватној својини GRA-VET INVEST“ doo Novi Sad, са уделом 1/1, уз доплату тржишне вредности у висини од 257.688,26 еура у динарској противвредности по средњем курсу Народне банке Србије на дан исплате од стране инвеститора Граду Новом Саду на име 151/905 дела земљишта уз зграду и други објекат најкасније у року од 8 дана од дана закључења уговора о размени.

као и да се отуђи непокретност из јавне својине Града Новог Сада и то:

- $\frac{1}{2}$ идеалног дела породичне стамбене зграде број 5, површине у габариту 67 м², $\frac{1}{2}$ идеалног дела стана број 1, евиденцијски број 1, корисне површине 54 м², који се налази у приземљу породичне стамбене зграде број 5, а који идеални делови су у јавној својини Града Новог Сада, 151/905 идеалног дела градског грађевинског земљишту у јавној својини Града Новог Сада, укупне површине од 905 м² (што укључује земљиште под зградом и другим објектом, површине 67м² број дела 5, земљиште уз зграду и други објекат, површине 815м², број дела 6 и њиву 1. класе, површине 23м², број дела 7), све саграђено на катастарској парцели број 7221 КО Нови Сад I, уписано у Лист непокретности број 19808 КО Нови Сад I, у Новом Саду, Улица Ћирпанова број 16, као и катастарска парцела број 7222/3 КО Нови Сад I -градско грађевинско земљиште, земљиште под делом зграде, број дела 1, укупне површине 2м², у јавној својини Града Новог Сада у целости, уписана у Лист непокретности број 9251 КО Нови Сад I, у Новом Саду, Улица Ћирпанова.

Члан 1.

Предмет овог уговора је прибављање у јавну својину Града Новог Сада непосредном погодбом путем размене непокретности са инвеститором и то на начин што:

ГРАД НОВИ САД отуђује из јавне својине Града Новог Сада и преноси инвеститору право својине на: $\frac{1}{2}$ идеалног дела породичне стамбене зграде број 5, површине у габариту 67 м², $\frac{1}{2}$ идеалног дела стана број 1, евиденцијски број 1, корисне површине 54 м², који се налази у приземљу породичне стамбене зграде број 5, 151/905 идеалног дела градског грађевинског земљишта, укупне површине од 905 м² (што укључује земљиште под зградом и другим објектом, површине 67м² број дела 5, земљиште уз зграду и други објекат, површине 815м², број дела 6 и њиву 1. класе, површине 23м², број дела 7), све саграђено на катастарској парцели број 7221 КО Нови Сад I, уписано у Лист непокретности број 19808 КО Нови Сад I, у Новом Саду, Улица Ћирпанова број 16, као и катастарској парцели број 7222/3 КО Нови Сад I, градско грађевинско земљиште, земљиште под делом зграде, број дела 1, укупне површине 2м²,

уписана у Лист непокретности број 9251 КО Нови Сад I, у Новом Саду, Улица Ћирпанова.

Ради прибављања у јавну својину Града Новог Сада путем размене непокретности инвеститор преноси право својине ГРАДУ НОВОМ САДУ на непокретности и то: стану број 301, евиденцијски број 20, корисне површине 43 м², који се налази на трећем спрату стамбене зграде за колективно становање број 9, у Новом Саду, у улици Ћирпанова број 36 на катастарској парцели број 7284 КО Нови Сад I уписан у Лист непокретности број 2770 КО Нови Сад I у приватној својини GRA-VET INVEST“ doo Novi Sad, са уделом 1/1, уз доплату тржишне вредности у висини од 257.688,26 еура у динарској противвредности по средњем курсу Народне банке Србије на дан исплате од стране инвеститора Граду Новом Саду на име 151/905 дела земљишта уз зграду и други објекат најкасније у року од 8 дана од дана закључења уговора о размени.

Члан 2.

Инвеститор је дужан да доплати разлику тржишне вредности на име припадајућег грађевинског земљишта уз објект из члана 1. овог Уговора у износу од 257.688,26 еура у динарској противвредности по средњем курсу Народне банке Србије на дан исплате трансфером новчаних средстава са рачуна инвеститора, „GRA-VET INVEST“ doo Novi Sad, број _____ отворен код _____ на рачун број 840-811141843-19 са позивом на број 97 11-223, у корист Буџета Града Новог Сада, све у року од осам (8) дана од дана закључења и овере овог Уговора, а доказ о извршеној уплати у истом року доставити ГРАДУ НОВОМ САДУ.

Уговорне стране сагласно констатују да, уколико инвеститор не изврши доплату разлике тржишне вредности на име припадајућег земљишта уз објект у износу од 257.688,26 еура у динарској противвредности по средњем курсу Народне банке Србије на дан исплате у року из става 1. овог члана, уговор се раскида.

Члан 3.

Обавезује се инвеститор да непокретност из члана 1. став 3. овог Уговора преда Градској управи за имовину и имовинско - правне послове Града Новог Сада, у „виђеном стању“, најкасније у року од 8 (осам) дана од дана закључења и овере овог Уговора.

Уговорне стране констатују да је инвеститор, као сувласник, у поседу непокретности из члана 1. став 2. овог Уговора.

Примопредаја поседа стана из става 1. овог члана извршиће се записнички.

Члан 4.

Инвеститор се обавезује да, закључно са месецом у коме се непокретност из члана 1. став 3. овог уговора предаје Граду Новом Саду, исплати све своје дугове према трећим лицима везане за непокретност из члана 1. став 3. овог уговора (утрошену електричну енергију, комунално-стамбене услуге и др.) и брише о свом трошку све евентуалне терете на предметној некретности, те да ГРАДУ НОВОМ САДУ приликом сачињавања записника о примопредаји о томе преда одговарајуће потврде издате од стране надлежних државних органа и предузећа (Електропривреда, Информатика и др.) као доказе.

Члан 5.

Инвеститор је власник на непокретности описаној у члану 1. став 3. овог Уговора и својим потписом на овом Уговору јемчи, под пуном материјалном и кривичном одговорношћу, да описана непокретност, није оптерећена никаквим неукњиженим

теретима, да није под забраном располагања, као и то да трећа лица према истој немају никаквих стварноправних или облигационоправних потраживања, нити је непокретност предмет судског, управног или било каквог другог поступка, те да не постоје сметње да се изврши пренос власништва и предаја непокретности у несметан посед Граду Новом Саду под условима и роковима који су утврђени овим Уговором.

Инвеститор је по закључењу овог Уговора у обавези пуне заштите Града Новог Сада од евикције искључиво о свом трошку.

Члан 6.

Инвеститор је сагласан да се ГРАД НОВИ САД, без његовог накнадног питања и одобрења, укњижи у Републичком геодетском заводу – Служби за катастар непокретности Нови Сад 2, као власник непокретности из члана 1. став 3. овог уговора. (clausulu intabulandi).

ГРАД НОВИ САД ће инвеститору дозволу за укњижбу дати у посебној изјави након исплате разлике тржишне вредности на име припадајућег грађевинског земљишта уз објекат из члана 2. овог уговора и извршења обавеза инвеститора из члана 4. овог уговора (clausulu intabulandi).

Члан 7.

Трошкови овере овог уговора, евентуалних Анекса, трошкови укњижбе, трошкови свих пореза који буду теретили овај правни посао, као и сви други трошкови у извршењу овог уговора падају на терет инвеститора.

Обавезује се инвеститор да у законом прописаном року поднесу одговарајуће пореске пријаве код Министарства финансија – Пореске управе – надлежне филијале, ради утврђивања и плаћања пореза.

Члан 8.

Уговор се потписује уз претходно прибављено Мишљење Правобранилаштва Града Новог Сада, број _____ од _____ године, у складу са чланом 37. став 1. и чланом 39. Закона о јавној својини ("Службени гласник РС", бр. 72/11, 88/13, 105/14, 104/16-др. закона, 108/16, 113/17, 95/18 и 153/20).

Након потписивања Уговор ће бити достављен Правобранилаштву Града Новог Сада, у складу са обавезом утврђеном чланом 37. став 3. и 39. Закона о јавној својини ("Службени гласник РС", бр. 72/11, 88/13, 105/14, 104/16 - др. закона, 108/16, 113/17 и 95/18 и 153/20).

Члан 9.

У случају спора по одредбама овог уговора уговорне стране признају надлежност стварно надлежног суда у Новом Саду.

Члан 10.

Овај уговор је сачињен у 9 (девет) истоветних примерака од којих свака уговорна страна задржава по 4 (четири) примерка и један задржава јавни бележник.

ЗА ГРАД НОВИ САД

ЗА „GRA-VET INVEST“ doo Novi Sad



**КОМИСИЈА ЗА ПРИБАВЉАЊЕ
НЕПОКРЕТНОСТИ У ЈАВНУ СВОЈИНУ
ГРАДА НОВОГ САДА НЕПОСРЕДНОМ ПОГОДБОМ
ПУТЕМ РАЗМЕНЕ НЕПОКРЕТНОСТИ СА ИНВЕСТИТОРОМ
„GRA-VET INVEST“ DOO NOVI SAD**

Број: XXV-464-1/20

Дана: 8. септембра 2023. године

Нови Сад

З А П И С Н И К

Са IV. седнице Комисије за прибављање непокретности у јавну својину Града Новог Сада непосредном погодбом путем размене непокретности са инвеститором „GRA-VET INVEST“ doo Novi Sad (у даљем тексту: Комисија), одржане дана 8. септембра 2023. године у просторијама Градске управе за имовину и имовинско – правне послове у Новом Саду, улица Народног фронта број 53, са почетком у 12,30 часова.

Седници присуствују:

1. Весна Бабић, председник,
2. Наташа Теофиловић, члан и
3. Маријана Јарић, члан.

Председник Комисије констатује да седници присуствују сви чланови Комисије и да иста може одлучивати.

Комисија је утврдила следећи

Дневни ред

1. Разматрање Мишљења Правобранилаштва Града Новог Сада број М. 524/2023 од 31. августа 2023. године

Увидом у Мишљење Правобранилаштва Града Новог Сада Комисија је утврдила да је Правобранилаштво Града Новог Сада на основу приложене документације разматрало Нацрт уговора о размени непокретности непосредном погодбом између Града Новог Сада и „GRA-VET INVEST“ doo Novi Sad из Новог Сада те је указало да Нацрт уговора о размени непокретности и обавезе које проистичу из њега морају бити у сагласности са Решењем о размени непокретности који доноси Скупштина Града Новог Сада, односно да се Уговор не може закључити пре него што се донесе Решење Скупштине Града Новог Сада о прибављању ствари и располагању стварима у својини јединице локалне самоуправе под условима прописаним законом, чланом 27. став 10. Закона о јавној својини, а што није дефинисано у Одлуци о прибављању, располагању и управљању непокретностима у јавној својини Града Новог Сада („Службени гласник РС“ број 31/2019, 61/2019, 9/2021, 9/2021-др.одлука, 27/2022, 32/2022 и 61/2022).

Такође, наведено је да је у циљу заштите интереса Града Новог Сада неопходно утврдити којим актом је предвиђено рушење објекта који се налази на парцели бр. 7221, а сходно Закону о јавној својини, члану 4. Уредбе о условима прибављања и отуђења

непокретности непосредно погодбом издавања у закуп ствари у јавној својини, односно прибављања и уступања искоришћавања других имовинских права као и поступцима јавног надметања и прикупљања писмених понуда („Службени гласник РС“ број 16/18), као и Одлуке о прибављању, располагању и управљању непокретностима у јавној својини Града Новог Сада („Службени гласник РС“ број 31/2019, 61/2019, 9/2021, 9/2021-др.одлука, 27/2022, 32/2022 и 61/2022).

У Мишљењу је наведено да је потребно да се у члану 2. Нацрта уговора наведе и презицира шта ће бити у случају да инвеститор не исплати износ од ЕУР-а 257.688,26 у остављеном року, без обзира што је чланом 6. став 2. Нацрта наведено да ће Град инвеститору дати дозволу за укњижбу након исплате горе наведеног износа, те да ли ће исти износ бити и уколико се уплата изврши након протекла рока од 8 дана и да ли би то био раскидни услов. Указано је на обавезе из члана 4. Нацрта, у смислу да је потребно навести које правне последице наступају уколико инвеститор не поступи у складу са преузетим обавезама, или ипак исте измири у доцњи.

Такође указано је на омашку начињену у уводним одредбама Нацрта уговора тачка 4. у делу „донела Решење о размени покретности“, треба да стоји „донела Решење о размени непокретности“.

У Мишљењу је наведено да имајући у виду изнето, а све под условом да су испоштоване одредбе Закона о јавној својини, Уредбе о условима прибављања и отуђења непокретности непосредном погодбом, давања у закуп ствари у јавној својини, односно прибављања и уступања искоришћавања других имовинских права, као и у поступцима јавног надметања и прикупљања писмених понуда („Службени гласник РС“, бр. 16/18), Одлуке о прибављању, располагању и управљању непокретностима у јавној својини Града Новог Сада („Службени гласник РС“ број 31/2019, 61/2019, 9/2021, 9/2021-др.одлука, 27/2022, 32/2022 и 61/2022) као и да Уговор о размени непокретности непосредном погодбом између Града Новог Сада и „GRA-VET INVEST“ doo Novi Sad, мора да буде у складу са Решењем Скупштине Града Новог Сада о размени непокретности непосредном погодбом између ових страна уговорница Уговор би био правно могућ, тек након доношења Решења о размени непокретности Скупштине Града Новог Сада.

С обзиром на наведено, у вези са мишљењем Правобранилаштва Града Новог Сада да је у циљу заштите интереса Града Новог Сада неопходно утврдити којим актом је предвиђено рушење објекта који се налази на парцели бр. 7221, Комисија констатује да је увидом у Локацијске услове број: ROP-NSD-30381-LOCH-2/2022 од 23. јануара 2023. године које је издала Градска управа за урбанизам и грађевинске послове и који се односе на изградњу стамбене зграде на катастарским парцелама бр. 7221 и 7222/3, обе у К.О. Нови Сад I, утврдила да су у истим, у тачки V. наведени подаци о постојећим објектима на парцели/парцелама, и то: број објекта: 1, као и да се постојећи објект уклања. Такође, Комисија констатује и да се поступак размене спроводи како би инвеститор који на предметној локацији гради нови објект, постао власник са уделом 1/1 на предметним парцелама и објекту, а како би након спроведеног поступка прибавио неопходну документацију за изградњу, а која подразумева и рушење предметног објекта.

Комисија је сагласна да се у члану 2. Уговора дода нови став 2. којим би се предвидело да, уколико инвеститор не доплати разлику тржишне вредности на име припадајућег грађевинског земљишта уз објект из става 1. истог члана у року од осам дана од дана закључења и овере Уговора, исти се раскида.

Такође, Комисија је сагласна да се због извршења обавеза инвеститора из члана 4. Уговора, у члану 6. став 2. пропише да ће Град Нови Сад инвеститору дозволу за укњижбу дати у посебној изјави након исплате разлике тржишне вредности на име припадајућег грађевинског земљишта уз објекат из члана 2. овог уговора и извршења обавеза инвеститора из члана 4. Уговора (clausulu intabulandi).

Комисија констатује да је потребно исправити словну грешку начињену у уводним одредбама Нацрта уговора, у тачки 4. у делу „донела Решење о размени покретности“, тако да стоји „донела Решење о размени непокретности“.

Комисија констатује да ће се предметни уговор између Града Новог Сада и инвеститора закључити и оверити пред надлежним јавним бележником тек након што Скупштина Града Новог Сада донесе Решење за прибављање непокретности у јавну својину Града Новог Сада непосредном погодбом путем размене непокретности са инвеститором „GRA-VET INVEST“ doo Novi Sad.

Такође, Комисија констатује, да Правобранилаштво Града Новог Сада, уколико сматра да је неопходно, може предложити и друге мере које нису садржане у Предлогу уговора а у циљу заштите интереса Града Новог Сада, како би исте Комисија унела у Предлог Уговора.

Имајући у виду све горе наведено, Комисија је, у складу са Мишљењем Правобранилаштва Града Новог Сада утврдила нови текст Нацрта уговора који Градска управа за имовину и имовинско – правне послове треба да достави Правобранилаштву на мишљење.

На основу члана 30. став 1. тачка 1. Закона о јавној својини („Службени гласник РС“, бр. 72/11, 88/13, 105/14, 104/16-др. закона, 108/16 и 113/17, 95/18 и 153/20), члана 4. Уредбе о условима прибављања и отуђења непокретности непосредном погодбом и давања у закуп ствари у јавној својини, односно прибављања и уступања искоришћавања других имовинских права, као и поступцима јавног надметања и прикупљања писмених понуда („Службени гласник РС“, бр. 16/18), члана 4., 46 и 6. Одлуке о прибављању, располагању и управљању непокретностима у јавној својини Града Новог Сада („Службени лист Града Новог Сада“, бр. 31/19, 61/19, 9/21, 9/21 – др. одлука, 27/2022, 32/22 и 61/22), и Решења Скупштине Града Новог Сада број: _____ од _____ године, закључује се дана _____ године

УГОВОР О РАЗМЕНИ НЕПОКРЕТНОСТИ

Између уговорних страна:

1. ГРАД НОВИ САД, Улица Жарка Зрењанина број 2, МБ: 08965498, ПИБ: 109924914, кога заступа _____, чији је ЈМБГ: _____, (у даљем тексту овог уговора ГРАД НОВИ САД), са једне стране и

2. „GRA-VET INVEST“ doo Novi Sad, Улица Ћирпанова број 25, стан 1, Нови Сад, МБ: 21154008, ПИБ: 109278508 (у даљем тексту: инвеститор), кога заступа _____, ЈМБГ: _____, са друге стране

Уговорне стране сагласно констатују:

1. Да је Град Нови Сад носилац јавне својине на непокретностима и то на:

- $\frac{1}{2}$ идеалног дела породичне стамбене зграде број 5, површине у габариту 67 м², $\frac{1}{2}$ идеалног дела стана број 1, евиденцијски број 1, корисне површине 54 м², који се налази у приземљу породичне стамбене зграде број 5, 151/905 идеалног дела градског грађевинског земљишту у јавној својини Града Новог Сада, укупне површине од 905 м², (што укључује земљиште под зградом и другим објектом, површине 67м² број дела 5, земљиште уз зграду и други објекат, површине 815м², број дела 6 и њиву 1. класе, површине 23м², број дела 7) све саграђено на катастарској парцели број 7221 КО Нови Сад I, уписано у Лист непокретности број 19808 КО Нови Сад I, у Новом Саду, Улица Ћирпанова број 16, као и на катастарској парцели број 7222/3 КО Нови Сад I -градско грађевинско земљиште, земљиште под делом зграде, број дела 1, укупне површине 2м², са уделом 1/1, уписана у Лист непокретности број 9251 КО Нови Сад I, у Новом Саду, Улица Ћирпанова.

2. Да је инвеститор власник $\frac{1}{2}$ идеалног дела породичне стамбене зграде број 5, површине у габариту 67 м², $\frac{1}{2}$ идеалног дела стана број 1, евиденцијски број 1, корисне површине 54 м², који се налази у приземљу породичне стамбене зграде број 5, 754/905 идеалног дела градског грађевинског земљишту у јавној својини Града Новог Сада, укупне површине од 905 м² (што укључује земљиште под зградом и другим објектом, површине 67м² број дела 5, земљиште уз зграду и други објекат, површине 815м², број дела 6 и њиву 1. класе, површине 23м², број дела 7), све саграђено на катастарској парцели број 7221 КО Нови Сад I, уписано у Лист непокретности број 19808 КО Нови Сад I, у Новом Саду, Улица Ћирпанова број 16.

3. Да су према напред наведеном Град Нови Сад и инвеститор власници на објекту која је предмет размене, у једнаким деловима.

4. Да је Скупштина Града Новог Сада на _____ седници одржаној дана _____ 2023. године, донела Решење о размени непокретности непосредном погодбом између ГРАДА НОВОГ САДА и инвеститора, „GRA-VET INVEST“ doo Novi Sad, број: _____ од _____ 2023. године, да се путем размене непокретности непосредном погодбом прибави у јавну својину Града Новог Сада:

- стан број 301, евиденцијски број 20, корисне површине 43 м², који се налази на трећем спрату стамбене зграде за колективно становање број 9, у Новом Саду, у улици Ћирпанова број 36 на катастарској парцели број 7284 КО Нови Сад I уписан у Лист непокретности број 2770 КО Нови Сад I у приватној својини GRA-VET INVEST“ doo Novi Sad, са уделом 1/1, уз доплату тржишне вредности у висини од 257.688,26 еура у динарској противвредности по средњем курсу Народне банке Србије на дан исплате од стране инвеститора Граду Новом Саду на име 151/905 дела земљишта уз зграду и други објекат најкасније у року од 8 дана од дана закључења уговора о размени.

као и да се отуђи непокретност из јавне својине Града Новог Сада и то:

- $\frac{1}{2}$ идеалног дела породичне стамбене зграде број 5, површине у габариту 67 м², $\frac{1}{2}$ идеалног дела стана број 1, евиденцијски број 1, корисне површине 54 м², који се налази у приземљу породичне стамбене зграде број 5, а који идеални делови су у јавној својини Града Новог Сада, 151/905 идеалног дела градског грађевинског земљишту у јавној својини Града Новог Сада, укупне површине од 905 м² (што укључује земљиште под зградом и другим објектом, површине 67м² број дела 5, земљиште уз зграду и други објекат, површине 815м², број дела 6 и њиву 1. класе, површине 23м², број дела 7), све саграђено на катастарској парцели број 7221 КО Нови Сад I, уписано у Лист непокретности број 19808 КО Нови Сад I, у Новом Саду, Улица Ћирпанова број 16, као и катастарска парцела број 7222/3 КО Нови Сад I -градско грађевинско земљиште, земљиште под делом зграде, број дела 1, укупне површине 2м², у јавној својини Града Новог Сада у целости, уписана у Лист непокретности број 9251 КО Нови Сад I, у Новом Саду, Улица Ћирпанова.

Члан 1.

Предмет овог уговора је прибављање у јавну својину Града Новог Сада непосредном погодбом путем размене непокретности са инвеститором и то на начин што:

ГРАД НОВИ САД отуђује из јавне својине Града Новог Сада и преноси инвеститору право својине на: $\frac{1}{2}$ идеалног дела породичне стамбене зграде број 5, површине у габариту 67 м², $\frac{1}{2}$ идеалног дела стана број 1, евиденцијски број 1, корисне површине 54 м², који се налази у приземљу породичне стамбене зграде број 5, 151/905 идеалног дела градског грађевинског земљишта, укупне површине од 905 м² (што укључује земљиште под зградом и другим објектом, површине 67м² број дела 5, земљиште уз зграду и други објекат, површине 815м², број дела 6 и њиву 1. класе, површине 23м², број дела 7), све саграђено на катастарској парцели број 7221 КО Нови Сад I, уписано у Лист непокретности број 19808 КО Нови Сад I, у Новом Саду, Улица Ћирпанова број 16, као и катастарској парцели број 7222/3 КО Нови Сад I, градско грађевинско земљиште, земљиште под делом зграде, број дела 1, укупне површине 2м², уписана у Лист непокретности број 9251 КО Нови Сад I, у Новом Саду, Улица Ћирпанова.

Ради прибављања у јавну својину Града Новог Сада путем размене непокретности инвеститор преноси право својине ГРАДУ НОВОМ САДУ на непокретности и то: стану број 301, евиденцијски број 20, корисне површине 43 м², који се налази на трећем спрату стамбене зграде за колективно становање број 9, у Новом Саду, у улици Ћирпанова број 36 на катастарској парцели број 7284 КО Нови Сад I уписан у Лист непокретности број 2770 КО Нови Сад I у приватној својини GRA-VET INVEST“ doo Novi Sad, са уделом 1/1, уз доплату тржишне вредности у висини од 257.688,26 еура у динарској противвредности по средњем курсу Народне банке Србије на дан исплате од стране инвеститора Граду Новом Саду на име 151/905 дела земљишта уз зграду и други објекат најкасније у року од 8 дана од дана закључења уговора о размени.

Члан 2.

Инвеститор је дужан да доплати разлику тржишне вредности на име припадајућег грађевинског земљишта уз објекат из члана 1. овог Уговора у износу од 257.688,26 еура у динарској противвредности по средњем курсу Народне банке Србије на дан исплате трансфером новчаних средстава са рачуна инвеститора, „GRA-VET INVEST“ doo Novi Sad, број _____ отворен код _____ на рачун број 840-811141843-19 са позивом на број 97 11-223, у корист Буџета Града Новог Сада, све у року од осам (8)

дана од дана закључења и овере овог Уговора, а доказ о извршеној уплати у истом року доставити ГРАДУ НОВОМ САДУ.

Уговорне стране сагласно констатују да, уколико инвеститор не изврши доплату разлике тржишне вредности на име припадајућег земљишта уз објекат у износу од 257.688,26 еура у динарској противвредности по средњем курсу Народне банке Србије на дан исплате у року из става 1. овог члана, уговор се раскида.

Члан 3.

Обавезује се инвеститор да непокретност из члана 1. став 3. овог Уговора преда Градској управи за имовину и имовинско - правне послове Града Новог Сада, у „виђеном стању“, најкасније у року од 8 (осам) дана од дана закључења и овере овог Уговора.

Уговорне стране констатују да је инвеститор, као сувласник, у поседу непокретности из члана 1. став 2. овог Уговора.

Примопредаја поседа стана из става 1. овог члана извршиће се записнички.

Члан 4.

Инвеститор се обавезује да, закључно са месецом у коме се непокретност из члана 1. став 3. овог уговора предаје Граду Новом Саду, исплати све своје дугове према трећим лицима везане за непокретност из члана 1. став 3. овог уговора (утрошену електричну енергију, комунално-стамбене услуге и др.) и брише о свом трошку све евентуалне терете на предметној некретности, те да ГРАДУ НОВОМ САДУ приликом сачињавања записника о примопредаји о томе преда одговарајуће потврде издате од стране надлежних државних органа и предузећа (Електропривреда, Информатика и др.) као доказе.

Члан 5.

Инвеститор је власник на непокретности описаној у члану 1. став 3. овог Уговора и својим потписом на овом Уговору јемчи, под пуном материјалном и кривичном одговорношћу, да описана непокретност, није оптерећена никаквим неукњиженим теретима, да није под забраном располагања, као и то да трећа лица према истој немају никаквих стварноправних или облигационоправних потраживања, нити је непокретност предмет судског, управног или било каквог другог поступка, те да не постоје сметње да се изврши пренос власништва и предаја непокретности у несметан посед Граду Новом Саду под условима и роковима који су утврђени овим Уговором.

Инвеститор је по закључењу овог Уговора у обавези пуне заштите Града Новог Сада од евикције искључиво о свом трошку.

Члан 6.

Инвеститор је сагласан да се ГРАД НОВИ САД, без његовог накнадног питања и одобрења, укњижи у Републичком геодетском заводу – Служби за катастар непокретности Нови Сад 2, као власник непокретности из члана 1. став 3. овог уговора. (clausulu intabulandi).

ГРАД НОВИ САД ће инвеститору дозволу за укњижбу дати у посебној изјави након исплате разлике тржишне вредности на име припадајућег грађевинског земљишта уз објекат из члана 2. овог уговора и извршења обавеза инвеститора из члана 4. овог уговора (clausulu intabulandi).

Члан 7.

Трошкови овере овог уговора, евентуалних Анекса, трошкови укњижбе, трошкови свих пореза који буду теретили овај правни посао, као и сви други трошкови у извршењу овог уговора падају на терет инвеститора.

Обавезује се инвеститор да у законом прописаном року поднесу одговарајуће пореске пријаве код Министарства финансија – Пореске управе – надлежне филијале, ради утврђивања и плаћања пореза.

Члан 8.

Уговор се потписује уз претходно прибављено Мишљење Правобранилаштва Града Новог Сада, број _____ од _____ године, у складу са чланом 37. став 1. и чланом 39. Закона о јавној својини ("Службени гласник РС", бр. 72/11, 88/13, 105/14, 104/16-др. закона, 108/16, 113/17, 95/18 и 153/20).

Након потписивања Уговор ће бити достављен Правобранилаштву Града Новог Сада, у складу са обавезом утврђеном чланом 37. став 3. и 39. Закона о јавној својини ("Службени гласник РС", бр. 72/11, 88/13, 105/14, 104/16 - др. закона, 108/16, 113/17 и 95/18 и 153/20).

Члан 9.

У случају спора по одредбама овог уговора уговорне стране признају надлежност стварно надлежног суда у Новом Саду.

Члан 10.

Овај уговор је сачињен у 9 (девет) истоветних примерака од којих свака уговорна страна задржава по 4 (четири) примерка и један задржава јавни бележник.

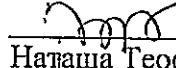
ЗА ГРАД НОВИ САД

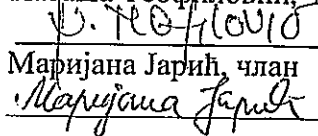
ЗА „GRA-VET INVEST“ doo Novi Sad

Састанак Комисије окончан је у 14,00 часова.

**КОМИСИЈА ЗА ПРИБАВЉАЊЕ
НЕПОКРЕТНОСТИ У ЈАВНУ СВОЈИНУ
ГРАДА НОВОГ САДА
НЕПОСРЕДНОМ ПОГОДБОМ
ПУТЕМ РАЗМЕНЕ НЕПОКРЕТНОСТИ
СА ИНВЕСТИТОРОМ
„GRA-VET INVEST“ DOO NOVI SAD
Број: XXV-464-1/20
Нови Сад**

Весна Бабић, председник


Наташа Теофиловић, члан


Маријана Јарић, члан



**КОМИСИЈА ЗА ПРИБАВЉАЊЕ
НЕПОКРЕТНОСТИ У ЈАВНУ СВОЈИНУ
ГРАДА НОВОГ САДА НЕПОСРЕДНОМ ПОГОДБОМ
ПУТЕМ РАЗМЕНЕ НЕПОКРЕТНОСТИ СА ИНВЕСТИТОРОМ
„GRA-VET INVEST“ DOO NOVI SAD**

Број: XXV-464-1/20

Дана: 22. августа 2023. године

Нови Сад

З А П И С Н И К

Са III. седнице Комисије за прибављање непокретности у јавну својину Града Новог Сада непосредном погодбом путем размене непокретности са инвеститором „GRA-VET INVEST“ doo Novi Sad (у даљем тексту: Комисија), одржане дана 22. августа 2023. године у просторијама Градске управе за имовину и имовинско – правне послове у Новом Саду, улица Народног фронта број 53, са почетком у 12,30 часова.

Седници присуствују:

1. Весна Бабић, председник,
2. Наташа Теофиловић, члан и
3. Маријана Јарић, члан.

Председник Комисије констатује да седници присуствују сви чланови Комисије и да иста може одлучивати.

Комисија је утврдила следећи

Дневни ред

1. Разматрање Извештаја о затеченом стању од 18. августа 2023. године

Увидом у Извештај, Комисија је утврдила да је запослена у Градској управи за имовину и имовинско – правне послове дана 18.08.2023.године заједно са представницима фирме „ГРА-ВЕТ ИНВЕСТ“ доо обишла стан који је понуђен Граду Новом Саду у поступку размене. У Извештају је наведено да је предметни стан једнособан, површине 43m², смештен на 3.спрату стамбено-пословног објекта изграђене око 2009.године. Стан својом површином, конфигурацијом и зоном у којој се налази задовољава критеријуме размене. Такође је наведени да су приликом обиласка предметне непокретности дана 17.07.2023.године констатоване су недостатци, те да је у поновном обилску утврђено да су недостаци отклоњени, да нема других примедби на стање стана, као и да је исти у добром и одрживом стању.

Имајући у виду наведено, Комисија констатује да је инвеститор отклонио све недостатке на стану који је Граду Новом Саду понудио на име размене непокретности, а које је Комисија констатовала на II. седници одржаној дана 19. јула 2023. године.

Сходно наведеном, након разматрања све пристигле документације, Комисија је једногласно донела Предлог за прибављање непокретности у јавну својину Града Новог Сада непосредном погодбом:

На основу члана 30. став 1. тачка 1. Закона о јавној својини ("Службени гласник РС", бр. 72/11, 88/13, 105/14, 104/16-др. закона, 108/16, 113/17, 95/18 и 153/20), чл. 3. и 4. Уредбе о условима прибављања и отуђења непокретности непосредном погодбом и давања у закуп ствари у јавној својини, односно прибављања и уступања искоришћавања других имовинских права, као и поступцима јавног надметања и прикупљања писмених понуда ("Службени гласник РС", бр. 16/18), чл. 4., 46 и 5. Одлуке о прибављању, располагању и управљању непокретностима у јавној својини Града Новог Сада ("Службени лист Града Новог Сада", бр. 31/19, 61/19, 9/21, 9/21 – др. одлука, 27/2022, 32/22 и 61/22), Одлуке Градског већа Града Новог Сада број 464-1/2020-II од 21. јуна 2023. године, Решења Градског већа Града Новог Сада о образовању и именовању председника, заменика председника, чланова и заменика чланова Комисије за прибављање непокретности у јавну својину Града Новог Сада непосредном погодбом путем размене непокретности са инвеститором „GRA-VET INVEST“ доо Нови Сад број 464-1/2020-II од 6. јула 2023. године, Комисија за прибављање непокретности у јавну својину Града Новог Сада непосредном погодбом путем размене непокретности са инвеститором „GRA-VET INVEST“ доо Нови Сад, на седници одржаној дана 22. августа 2023. године, сачинила је:

**ПРЕДЛОГ
ЗА ПРИБАВЉАЊЕ НЕПОКРЕТНОСТИ У
ЈАВНУ СВОЈИНУ ГРАДА НОВОГ САДА НЕПОСРЕДНОМ ПОГОДБОМ
ПУТЕМ РАЗМЕНЕ НЕПОКРЕТНОСТИ СА ИНВЕСТИТОРОМ „GRA-VET
INVEST“ DOO NOVI SAD**

Комисија за прибављање непокретности у јавну својину Града Новог Сада непосредном погодбом путем размене непокретности са инвеститором „GRA-VET INVEST“ доо Нови Сад (у даљем тексту Комисија) предлаже прибављање путем размене непокретности непосредном погодбом са инвеститором „GRA-VET INVEST“ доо Нови Сад, Улица Ћирпанова број 25 стан 1, Нови Сад, МБ: 21154008, ПИБ: 109278508 (у даљем тексту: инвеститор), и то:

- ½ идеалног дела породичне стамбене зграде број 5, површине у габариту 67 м², ½ идеалног дела стана број 1, евиденцијски број 1, корисне површине 54 м², који се налази у приземљу породичне стамбене зграде број 5, а који идеални делови су у јавној својини Града Новог Сада, 151/905 идеалног дела градског грађевинског земљишта у јавној својини Града Новог Сада, укупне површине од 905 м² (што укључује земљиште под зградом и другим објектом, површине 67 м² број дела 5, земљиште уз зграду и други објекат, површине 815 м², број дела 6 и њиву 1. класе, површине 23 м², број дела 7), све саграђено на катастарској парцели број 7221 КО Нови Сад I, уписано у Лист непокретности број 19808 КО Нови Сад I, у Новом Саду, Улица Ћирпанова број 16, као и катастарска парцела број 7222/3 КО Нови Сад I - градско грађевинско земљиште, земљиште под делом зграде, број дела 1, укупне површине 2 м², у јавној својини Града Новог Сада у целости, уписана у Лист непокретности број 9251 КО Нови Сад I, у Новом Саду, Улица Ћирпанова.

за:

- стан број 301, евиденцијски број 20, корисне површине 43 м², који се налази на трећем спрату стамбене зграде за колективно становање број 9, у Новом Саду, у улици Ћирпанова број 36 на катастарској парцели број 7284 КО Нови Сад I уписан у Лист непокретности број 2770 КО Нови Сад I у приватној својини „GRA-VET INVEST“ doo Novi Sad, са уделом 1/1, уз доплату тржишне вредности у висини од 257.688,26 еура у динарској противвредности по средњем курсу Народне банке Србије на дан исплате од стране инвеститора Граду Новом Саду на име 151/905 дела земљишта уз зграду и други објекат најкасније у року од 8 дана од дана закључења уговора о размени.

Обавезе инвеститора су:

1. Да инвеститор тржишну вредности у висини од 257.688,26 еура у динарској противвредности по средњем курсу Народне банке Србије на дан исплате на име 151/905 дела земљишта уз зграду и други објекат плати Граду Новом Саду најкасније у року од осам дана од дана закључења уговора о размени.

2. Да инвеститор преда Градској управи за имовину и имовинско-правне послове, непокретност из става 1. алинеја друга овог предлога у „виђеном стању“, најкасније у року од осам дана од дана закључења и овере Уговора о размени предметних непокретности, а који уговор ће се оверити у канцеларији надлежног јавног бележника.

3. Да инвеститор закључно са месецом у коме се непокретност из става 1. алинеја друга овог предлога предаје Граду Новом Саду, исплати све своје дугове према трећим лицима везане за непокретност из става 1. алинеја друга овог предлога (утрошену електричну енергију, комунално-стамбене услуге и др.) и брише о свом трошку све евентуалне терете на предметној непокретности, те да ГРАДУ НОВОМ САДУ приликом сачињавања записника о примопредаји о томе преда одговарајуће потврде издате од стране надлежних државних органа и предузећа (Електропривреда, Информатика и др.) као доказе.

4. Да инвеститор сноси трошкове пореза и других трошкова који буду настали поводом размене непокретности.

Предлог доставити Градском већу Града Новог Сада ради утврђивања предлога решења и достављања Скупштини Града Новог Сада ради доношења решења.

О б р а з л о ж е њ е

Разматрајући предлог инвеститора „GRA-VET INVEST“ doo Novi Sad, Улица Ћирпанова број 25, стан 1, Нови Сад, МБ: 21154008, ПИБ: 109278508 за размену непокретности непосредном погодбом Комисија је утврдила следеће:

1. Увидом у Лист непокретности број 19808 КО Нови Сад I, утврђено је да се на парцели 7221 КО Нови Сад I налазе следеће непокретности:

- градско грађевинско земљиште, укупне површине од 905 м², у јавној својини Града Новог Сада са уделом од 151/905 идеалног дела и приватној својини „GRA-VET INVEST“ doo Novi Sad са уделом од 754/905 идеалног дела,

- породична стамбена зграда број 5, површине у габариту 67 м², у јавној својини Града Новог Сада са уделом од ½ идеалног дела и приватној својини „GRA-VET INVEST“ doo Novi Sad са уделом од ½ идеалног дела ,
- стан број 1, евиденцијски број 1, корисне површине 54 м², који се налази у приземљу породичне стамбене зграде број 5, у јавној својини Града Новог Сада са уделом од ½ идеалног дела и приватној својини „GRA-VET INVEST“ doo Novi Sad са уделом од ½ идеалног дела, и
- земљиште уз зграду и други објекат у површини од 815 м² и њива у површини од 23 м², у јавној својини Града Новог Сада са уделом од 151/905 идеалног дела и приватној својини „GRA-VET INVEST“ doo Novi Sad са уделом од 754/905 идеалног дела.

Увидом у Лист непокретности број 9251 КО Нови Сад I, утврђено је да се на парцели 7222/3 КО Нови Сад I, налази градско грађевинско земљиште, земљиште под делом зграде, укупне површине 2 м², у јавној својини Града Новог Сада у целисти.

2. Увидом у Налаз и мишљење вештака од 02. марта 2023. године, израђен од стране Биљане Гајдобрански, дипл. инж. грађ. – мастер, судски вештак и специјалиста инжењер енергетске ефикасности у зградарству, утврђено је да објекат број 5 на парцели број 7221 и објекат број 1 на парцели 7222/3, обе у КО Нови Сад I, представљају јединствени породични објекат, као и да је објекат број 5 на парцели број 7221 укупне површине 69 м² од којих се 67 м² налази на парцели број 7221, а делом у површини од 2 м² прелази на парцелу број 7222/3 и тај део је приказан као зграда број 1 на парцели број 7222/3 површине 2 м². Такође, увидом у предметни налаз вештака Комисија је утврдила да се породична стамбена зграда, објекат број 5, у Новом Саду, Улица Ћирпанова број 16, састоји из једног посебног дела, стана број 1, површине 54 м².

3. Да су, према напред наведеном, Град Нови Сад и инвеститор власници предметне непокретности у једнаким деловима.

4. Увидом у Информацију о локацији за парцелу број 7221 КО Нови Сад I, у Новом Саду, улица Ћирпанова, број: V-353-999/22 од 07. децембра 2022. године, коју је издала Градска управа за урбанизам и грађевинске послове, утврђено је, између осталог, да је намена земљишта - вишепородично становање спратности П+4+Пк и Су-гаража.

Увидом у Информацију и локацији - супраструктура број 150 040/22 од 24. новембра 2022. године коју је издало Јавно предузеће „Урбанизам“ Завод за урбанизам Нови Сад утврђено је да је намена земљишта - вишепородично становање спратности П+4+Пк и Су-гаража.

Увидом у Локацијске услове број ROP-NSD-30381-LOCH-2/2022 од 23. јануара 2023. године, утврђено је да су исти издати за изградњу стамбене зграде, спратности: подрум, приземље, четири спрата и поткровље, на катастарској парцели број 7221 и број 7222/3, обе у КО Нови Сад I, у Новом Саду, улица Ћирпанова број 14. Такође, увидом у Локацијске услове утврђено је да предметне парцеле 7221 и 7222/3 КО Нови Сад I, не испуњавају услов за грађевинску парцелу те да је потребно у складу са важећим планским решењем формирати грађевинску парцелу.

5. Увидом у Обавештење Агенције за реституцију број: 446-06-021-000444/2023-01 од 20. фебруара 2023. године, утврђено је да је за непокретности на катастарској парцели број 7221 КО Нови Сад I Агенција за реституцију донела делимично решење о усвајању поднетог захтева од 18. априла 2022. године, које је постало правоснажно дана 07. маја 2022. године, којим је враћена имовина и утврђено право својине у уделу ½ идеалних

делова на предметној непокретности, као и да нема других поднетих захтева за реституцију који се односе на предметну непокретност.

Увидом у Обавештење Агенције за реституцију број: 446-06-021-00942/2023-01 од 28. априла 2023. године, утврђено је да нема поднетих захтева за враћање одузете имовине односно обештећење за парцелу број 7222/3 КО Нови Сад I.

6. Да је дана 06. априла 2023. године, инвеститор Допуном понуде за размену непокретности обавестио да се стан који нуди на име размене, налази у стамбеној згради за колективно становање изграђеној на парцели 7284 КО Нови Сад I, у Новом Саду, у улици Ћирпанова број 36, на трећем спрату, број стана 301, површине 43 м², у приватној својини инвеститора.

Увидом у Лист непокретности број 2770 КО Нови Сад I, утврђено је, да је у исти уписана, између осталог, непокретност на парцели број 7284 КО Нови Сад I, и то:

- стан број 301, евиденцијски број 20, корисне површине 43 м², који се налази на трећем спрату стамбене зграде за колективно становање број 9, у Новом Саду, у улици Ћирпанова број 36, у приватној својини GRA-VET INVEST“ doo Novi Sad, са уделом 1/1.

7. Увидом у Допис Градске пореске управе Нови Сад број: XXI-02-3/23-565 од 15. марта 2023. године, у вези са утврђивањем зона непокретности које се налазе у Новом Саду, у улици Ћирпанова, између осталог, утврђено је, да је чланом 3. став 1. Одлуке о одређивању зона на територији Града Новог Сада са коефицијентима за непокретности у зонама за потребе утврђивања пореза на имовину („Службени лист Града Новог Сада“, бр. 63/14 и 55/19) да Месна заједница „Народни хероји“ у којој се налази улица Ћирпанова бр. 16 и 36, припадају првој зони.

8. Да је понуђена непокретност, по површини већа за више од 50% од непокретности коју Град Нови Сад даје у размену непосредном погодбом, а што је у складу са условима из члана 4. Уредбе о условима прибављања и отуђења непокретности непосредном погодбом и давања у закуп ствари у јавној својини, односно прибављања и уступања искоришћавања других имовинских права као и поступцима јавног надметања и прикупљања писмених понуда ("Службени гласник РС" број 16/18).

9. Увидом у Записник Министарства финансија, Пореске управе, Сектора за издвојене активности, Одељења за контролу издвојених активности великих локација Нови Сад о процени тржишне вредности непокретности, број: 2232-464-08-00529/2023-0010 од 22. марта 2023. године, утврђено је да тржишна вредност градског грађевинског земљишта на катастарској парцели број 7221 КО Нови Сад I износи 131.686.595,30 динара (1.122.575,13 евра), као и да вредност евра по средњем курсу НБС на дан процене 22. марта 2023. године износи 117, 3076 динара. Обзиром на наведено, тржишна вредност земљишта на предметној катастарској парцели по м² износи 1.240,41 евро.

Имајући у виду цене непокретности којима се прометује на територији Града Новог Сада, прибављен је и Извештај о процени градског грађевинског земљишта са потенцијалом за изградњу у улици Ћирпанова 14-16 у Новом Саду од 17. јула 2023. године који је израђен од стране Augmentum doo Novi Sad и потписан од стране овлашћеног проценитеља Синише Трифуновић, у коме је наведено да тржишна вредност катастарске парцеле 7221 КО Нови Сад I укупно износи 1.668.028 еура, односно 1.843 еура/м².

Увидом у Лист непокретности број 19808 КО Нови Сад I, утврђено је да се на парцели 7221 КО Нови Сад I налази градско грађевинско земљиште, укупне површине

од 905 м2, у јавној својини Града Новог Сада са уделом од 151/905 идеалног дела и приватној својини „GRA-VET INVEST“ доо Нови Сад са уделом од 754/905 идеалног дела, од чега је земљиште уз зграду и други објекат у површини од 815 м2 и њива у површини од 23 м2, у јавној својини Града Новог Сада са уделом од 151/905 идеалног дела и приватној својини „GRA-VET INVEST“ доо Нови Сад са уделом од 754/905 идеалног дела.

Увидом у Лист непокретности број 9251 КО Нови Сад I, утврђено је да се на парцели 7222/3 КО Нови Сад I, налази градско грађевинско земљиште, земљиште под делом зграде, укупне површине 2 м2, у јавној својини Града Новог Сада у целости.

У складу са чланом 46 Одлуке о прибављању, располагању и управљању непокретностима у јавној својини Града Новог Сада, у смислу јединства непокретности, инвеститор се изјаснио да ће Граду Новом Саду да плати тржишну вредност припадајућег грађевинског земљишта уз објекат који Град отуђује путем размене непокретности. Обзиром на наведено, у својини Града Новог Сада је 139,82 м2 земљишта уз зграду и други објекат, те је инвеститор дужан да плати Граду Новом Саду износ од 257.688,26 еура по средњем курсу НБС на дан исплате, на име наведеног дела земљишта уз зграду и други објекат.

10. Да је инвеститор сагласан да ће накнаду за део припадајућег земљишта исплатити у новцу у складу са Извештајем о процени градског грађевинског са потенцијалом за изградњу у улици Ћирпанова 14-16 у Новом Саду од 17. јула 2023. године који је израђен од стране Augmentum доо Нови Сад и потписан од стране овлашћеног проценитеља Синише Трифуновић,

Надаље, Комисија сматра да би предметна размена била сврсисходна имајући у виду стање непокретности које Град Нови Сад отуђује инвеститору на име размене непокретности, односно да је иста запуштена као и да се не користи, и Град од исте непокретности не остварује никакве приходе. Са друге стране, стан који Град прибавља у јавну својину путем размене налази се у згради која је изграђена у скорије време, исти је срећен и може се користити, а такође предметни стан је већи од непокретности које Град отуђује на име размене за више од 50%, иако су на истој Град и инвеститор сувласници у једнаким деловима. Такође, изградњом новог објекта од стране инвеститора на предметној локацији Град Нови Сад ће добити савременији урбани изглед у складу са стратегијом развоја Града и важећим елементима просторног планирања.

Према члану 4. Уредбе о условима прибављања и отуђења непокретности непосредном погодбом и давања у закуп ствари у јавној својини, односно прибављања и уступања искоришћавања других имовинских права као и поступцима јавног надметања и прикупљања писмених понуда ("Службени гласник РС" бр. 16/18), у случају прибављања непокретности путем размене непокретности у јавну својину са инвеститором изградње објекта када је Република Србија, аутономна покрајина и јединица локалне самоуправе, носилац права јавне својине на зградама, односно њиховим посебним деловима који су предвиђени за рушење у циљу привођења локације планираној намени, Републици Србији, аутономној покрајини и јединици локалне самоуправе на име накнаде за непокретност која се даје у размену, мора припасти непокретност која има већу површину за најмање 15% када је Република Србија, аутономна покрајина и јединица локалне самоуправе мањински власник у објекту који је предвиђен за рушење, односно уколико је Република Србија, аутономна покрајина и

јединица локалне самоуправе већински власник најмање 50% у односу на површину непокретности у јавној својини која се даје на име размене. Такође, наведеним чланом прописано је да уколико се Републици Србији, аутономној покрајини и јединици локалне самоуправе у поступку размене непокретности нуди већ постојећа непокретност на другој локацији у власништву инвеститора изградње, потребно је да та непокретност буде у истој пословној, односно стамбеној зони, и да по свом положају, структури локације и намени одговара постојећој непокретности у јавној својини са којом се размењује, као и да та непокретност буде укњижена у јавне књиге о евиденцији непокретности и правима на њима, као својина инвеститора.

Чланом 46 став 1. Одлуке о прибављању, располагању и управљању непокретностима у јавној својини Града Новог Сада („Службени лист Града Новог Сада“ бр. 31/19, 61/19, 9/21, 9/21 – др. одлука, 27/22 и 32/22) прописано је, између осталог, да у случају прибављања путем размене непокретности са инвеститором изградње објекта, Граду на име накнаде за непокретност, која је предвиђена за рушење у циљу привођења локације планираној намени, која се отуђује из јавне својине Града, и припадајуће грађевинско земљиште испод објекта, у поступку размене, припада непокретност на истој локацији која има већу површину за најмање 15% када је Град мањински власник у објекту који је предвиђен за рушење, односно уколико је Град већински власник најмање за 50% у односу на површину непокретности у јавној својини која се даје на име размене, с тим да понуда инвеститора не може бити мања од оствареног просека постигнутог у размени непокретности са преосталим власницима етажних делова непокретности на предметној локацији, а на основу закључених уговора о регулисању имовинско – правних односа између наведених лица. Наведеним чланом прописано је и да, уколико се Граду у поступку прибављања путем размене непокретности нуди постојећа непокретност на другој локацији у власништву инвеститора изградње, поред критеријума из ст 1. и 2. овог члана, потребно је да та непокретност буде у истој пословној, односно стамбеној зони, и да по свом положају, структури, локацији и намени одговара постојећој непокретности у јавној својини Града, као и да та непокретност буде укњижена у јавну књигу о евиденцији непокретности и правима о њима, као својина инвеститора.

Такође, наведеним чланом Одлуке прописано је да у смислу јединства непокретности, у складу са законом, инвеститор објекта на име накнаде за припадајуће грађевинско земљиште уз објекат које Град отуђује у поступку прибављања путем размене непокретности заједно са објектом у јавној својини Града, може Граду да понуди и то непокретност веће површине у односу на површину из става 1. овог члана, тако да понуђена непокретност коју Град прибавља у јавну својину на име размене, испуњава критеријуме из ст. 1., 2. и 3. овог члана, као и да део површине непокретности преко површине из ст. 1. и 2. овог члана буде исте или веће тржишне вредности од вредности припадајућег грађевинског земљишта уз објекат које Град отуђује, или да Граду плати тржишну вредност припадајућег грађевинског земљишта уз објекат. Даље је, између осталог прописано да тржишна вредност припадајућег грађевинског земљишта уз објекат процењује у складу са прописима којима се регулише јавна својина те да се у понуди за размену непокретности, инвеститор објекта изјашњава и о понуди за припадајуће грађевинско земљиште уз објекат у јавној својини Града.

НАЦРТ

На основу члана 30. став 1. тачка 1. Закона о јавној својини ("Службени гласник РС", бр. 72/11, 88/13, 105/14, 104/16-др. закона, 108/16, 113/17, 95/18 и 153/20), чл. 3. и 4. Уредбе о условима прибављања и отуђења непокретности непосредном погодбом и давања у закуп ствари у јавној својини, односно прибављања и уступања искоришћавања других имовинских права, као и поступцима јавног надметања и прикупљања писмених понуда ("Службени гласник РС", бр. 16/18), чл. 4., 46. и 5. Одлуке о прибављању, располагању и управљању непокретностима у јавној својини Града Новог Сада ("Службени лист Града Новог Сада", бр. 31/19, 61/19, 9/21, 9/21 – др. одлука, 27/2022, 32/22 и 61/22), Одлуке Градског већа Града Новог Сада број 464-1/2020-II од 21. јуна 2023. године, Решења Градског већа Града Новог Сада о образовању и именовању председника, заменика председника, чланова и заменика чланова Комисије за прибављање непокретности у јавну својину Града Новог Сада непосредном погодбом путем размене непокретности са инвеститором „GRA-VET INVEST“ доо Нови Сад број 464-1/2020-II од 6. јула 2023. године, и образложеног Предлога Комисије за прибављање непокретности у јавну својину Града Новог Сада непосредном погодбом путем размене непокретности са инвеститором „GRA-VET INVEST“ доо Нови Сад од 22. августа 2023. године, Скупштина Града Новог Сада, на седници одржаној дана _____ 2023. године доноси

РЕШЕЊЕ ЗА ПРИБАВЉАЊЕ НЕПОКРЕТНОСТИ У ЈАВНУ СВОЈИНУ ГРАДА НОВОГ САДА НЕПОСРЕДНОМ ПОГОДБОМ ПУТЕМ РАЗМЕНЕ НЕПОКРЕТНОСТИ СА ИНВЕСТИТОРОМ „GRA – VET INVEST“ DOO NOVI SAD

I.

Отуђују се непокретности из јавне својине Града Новог Сада, и то: - $\frac{1}{2}$ идеалног дела породичне стамбене зграде број 5, површине у габариту 67 м², $\frac{1}{2}$ идеалног дела стана број 1, евиденцијски број 1, корисне површине 54 м², који се налази у приземљу породичне стамбене зграде број 5, а који идеални делови су у јавној својини Града Новог Сада, 151/905 идеалног дела градског грађевинског земљишту у јавној својини Града Новог Сада, укупне површине од 905 м² (што укључује земљиште под зградом и другим објектом, површине 67м² број дела 5, земљиште уз зграду и други објекат, површине 815м², број дела 6 и њиву 1. класе, површине 23м², број дела 7), све саграђено на катастарској парцели број 7221 КО Нови Сад I, уписано у Лист непокретности број 19808 КО Нови Сад I, у Новом Саду, Улица Ћирпанова број 16, као и катастарска парцела број 7222/3 КО Нови Сад I -градско грађевинско земљиште, земљиште под делом зграде, број дела 1, укупне површине 2м², у јавној својини Града Новог Сада у целости, уписана у Лист непокретности број 9251 КО Нови Сад I, у Новом Саду, Улица Ћирпанова.

Прибавља се непокретност у јавну својину Града Новог Сада и то: - стан број 301, евиденцијски број 20, корисне површине 43 м², који се налази на трећем спрату стамбене зграде за колективно становање број 9, у Новом Саду, у улици Ћирпанова број 36 на катастарској парцели број 7284 КО Нови Сад I уписан у Лист непокретности број 2770

КО Нови Сад I у приватној својини GRA-VET INVEST“ doo Novi Sad, са уделом 1/1, уз доплату тржишне вредности у висини од 257.688,26 еура у динарској противвредности по средњем курсу Народне банке Србије на дан исплате од стране инвеститора Граду Новом Саду на име 151/905 дела земљишта уз зграду и други објекат најкасније у року од 8 дана од дана закључења уговора о размени.

Обавезе инвеститора су:

1. Да инвеститор тржишну вредности у висини од 257.688,26 еура у динарској противвредности по средњем курсу Народне банке Србије на дан исплате на име 151/905 дела земљишта уз зграду и други објекат плати Граду Новом Саду најкасније у року од осам дана од дана закључења уговора о размени.

2. Да инвеститор преда Градској управи за имовину и имовинско-правне послове, непокретност из става 2. овог предлога у „виђеном стању“, најкасније у року од осам дана од дана закључења и овере Уговора о размени предметних непокретности, а који уговор ће се оверити у канцеларији надлежног јавног бележника.

3. Да инвеститор закључно са месецом у коме се непокретност из става 2. овог предлога предаје Граду Новом Саду, исплати све своје дугове према трећим лицима везане за непокретност из става 2. овог предлога (утрошену електричну енергију, комунално-стамбене услуге и др.) и брише о свом трошку све евентуалне терете на предметној некретности, те да ГРАДУ НОВОМ САДУ приликом сачињавања записника о примопредаји о томе преда одговарајуће потврде издате од стране надлежних државних органа и предузећа (Електропривреда, Информатика и др.) као доказе.

4. Да инвеститор сноси трошкове пореза и других трошкова који буду настали поводом размене непокретности.

II.

Даје се сагласност на текст Уговора о размени непокретности који ће се на основу овог решења закључити између Града Новог Сада, кога заступа Градоначелник Града Новог Сада или лице које он овласти и инвеститора „GRA-VET INVEST“ doo Novi Sad, Улица Ћирпанова број 25 стан 1, Нови Сад, МБ: 21154008, ПИБ: 109278508 а којим ће се регулисати међусобна права и обавезе уговорних страна.

Предлог доставити Градском већу Града Новог Сада ради утврђивања предлога решења и достављања Скупштини Града Новог Сада ради доношења решења.

На основу члана 30. став 1. тачка 1. Закона о јавној својини („Службени гласник РС“, бр. 72/11, 88/13, 105/14, 104/16-др. закона, 108/16 и 113/17, 95/18 и 153/20), члана 4. Уредбе о условима прибављања и отуђења непокретности непосредном погодбом и давања у закуп ствари у јавној својини, односно прибављања и уступања искоришћавања других имовинских права, као и поступцима јавног надметања и прикупљања писмених понуда („Службени гласник РС“, бр. 16/18), члана 4., 4б и 6. Одлуке о прибављању, располагању и управљању непокретностима у јавној својини Града Новог Сада („Службени лист Града Новог Сада“, бр. 31/19, 61/19, 9/21, 9/21 – др. одлука, 27/2022, 32/22 и 61/22), и Решења Скупштине Града Новог Сада број: _____ од _____ године, закључује се дана _____ године

УГОВОР О РАЗМЕНИ НЕПОКРЕТНОСТИ

Између уговорних страна:

1. **ГРАД НОВИ САД**, Улица Жарка Зрењанина број 2, МБ: 08965498, ПИБ: 109924914, кога заступа _____, чији је ЈМБГ: _____, (у даљем тексту овог уговора **ГРАД НОВИ САД**), са једне стране и

2. **„GRA-VET INVEST“ doo Novi Sad**, Улица Ћирпанова број 25, стан 1, Нови Сад, МБ: 21154008, ПИБ: 109278508 (у даљем тексту: **инвеститор**), кога заступа _____, ЈМБГ: _____, са друге стране

Уговорне стране сагласно констатују:

1. Да је Град Нови Сад носилац јавне својине на непокретностима и то на:

- $\frac{1}{2}$ идеалног дела породичне стамбене зграде број 5, површине у габариту 67 м², $\frac{1}{2}$ идеалног дела стана број 1, евиденцијски број 1, корисне површине 54 м², који се налази у приземљу породичне стамбене зграде број 5, 151/905 идеалног дела градског грађевинског земљишту у јавној својини Града Новог Сада, укупне површине од 905 м², (што укључује земљиште под зградом и другим објектом, површине 67м² број дела 5, земљиште уз зграду и други објекат, површине 815м², број дела 6 и њиву 1. класе, површине 23м², број дела 7) све саграђено на катастарској парцели број 7221 КО Нови Сад I, уписано у Лист непокретности број 19808 КО Нови Сад I, у Новом Саду, Улица Ћирпанова број 16, као и на катастарској парцели број 7222/3 КО Нови Сад I -градско грађевинско земљиште, земљиште под делом зграде, број дела 1, укупне површине 2м², са уделом 1/1, уписана у Лист непокретности број 9251 КО Нови Сад I, у Новом Саду, Улица Ћирпанова.

2. Да је инвеститор власник $\frac{1}{2}$ идеалног дела породичне стамбене зграде број 5, површине у габариту 67 м², $\frac{1}{2}$ идеалног дела стана број 1, евиденцијски број 1, корисне површине 54 м², који се налази у приземљу породичне стамбене зграде број 5, 754/905 идеалног дела градског грађевинског земљишту у јавној својини Града Новог Сада, укупне површине од 905 м² (што укључује земљиште под зградом и другим објектом, површине 67м² број дела 5, земљиште уз зграду и други објекат, површине 815м², број дела 6 и њиву 1. класе, површине 23м², број дела 7), све саграђено на катастарској

парцели број 7221 КО Нови Сад I, уписано у Лист непокретности број 19808 КО Нови Сад I, у Новом Саду, Улица Ћирпанова број 16.

3. Да су према напред наведеном Град Нови Сад и инвеститор власници на објекту која је предмет размене, у једнаким деловима.

4. Да је Скупштина Града Новог Сада на _____ седници одржаној дана _____ 2023. године, донела Решење о размени покретности непосредном погодбом између ГРАДА НОВОГ САДА и инвеститора, „GRA-VET INVEST“ doo Novi Sad, број: _____ од _____ 2023. године, да се путем размене непокретности непосредном погодбом прибави у јавну својину Града Новог Сада:

- стај број 301, евиденцијски број 20, корисне површине 43 м², који се налази на трећем спрату стамбене зграде за колективно становање број 9, у Новом Саду, у улици Ћирпанова број 36 на катастарској парцели број 7284 КО Нови Сад I уписан у Лист непокретности број 2770 КО Нови Сад I у приватној својини „GRA-VET INVEST“ doo Novi Sad, са уделом 1/1, уз доплату тржишне вредности у висини од 257.688,26 еура у динарској противвредности по средњем курсу Народне банке Србије на дан исплате од стране инвеститора Граду Новом Саду на име 151/905 дела земљишта уз зграду и други објекат најкасније у року од 8 дана од дана закључења уговора о размени.

као и да се отуђи непокретност из јавне својине Града Новог Сада и то:

- ½ идеалног дела породичне стамбене зграде број 5, површине у габариту 67 м², ½ идеалног дела стана број 1, евиденцијски број 1, корисне површине 54 м², који се налази у приземљу породичне стамбене зграде број 5, а који идеални делови су у јавној својини Града Новог Сада, 151/905 идеалног дела градског грађевинског земљишту у јавној својини Града Новог Сада, укупне површине од 905 м² (што укључује земљиште под зградом и другим објектом, површине 67 м² број дела 5, земљиште уз зграду и други објекат, површине 815 м², број дела 6 и њиву 1. класе, површине 23 м², број дела 7), све саграђено на катастарској парцели број 7221 КО Нови Сад I, уписано у Лист непокретности број 19808 КО Нови Сад I, у Новом Саду, Улица Ћирпанова број 16, као и катастарска парцела број 7222/3 КО Нови Сад I -градско грађевинско земљиште, земљиште под делом зграде, број дела 1, укупне површине 2 м², у јавној својини Града Новог Сада у целости, уписана у Лист непокретности број 9251 КО Нови Сад I, у Новом Саду, Улица Ћирпанова.

Члан 1.

Предмет овог уговора је прибављање у јавну својину Града Новог Сада непосредном погодбом путем размене непокретности са инвеститором и то на начин што:

ГРАД НОВИ САД отуђује из јавне својине Града Новог Сада и преноси инвеститору право својине на: ½ идеалног дела породичне стамбене зграде број 5, површине у габариту 67 м², ½ идеалног дела стана број 1, евиденцијски број 1, корисне површине 54 м², који се налази у приземљу породичне стамбене зграде број 5, 151/905 идеалног дела градског грађевинског земљишта, укупне површине од 905 м² (што укључује земљиште под зградом и другим објектом, површине 67 м² број дела 5, земљиште уз зграду и други објекат, површине 815 м², број дела 6 и њиву 1. класе, површине 23 м², број дела 7), све саграђено на катастарској парцели број 7221 КО Нови Сад I, уписано у Лист непокретности број 19808 КО Нови Сад I, у Новом Саду, Улица

Ћирпанова број 16, као и катастарској парцели број 7222/3 КО Нови Сад I, градско грађевинско земљиште, земљиште под делом зграде, број дела 1, укупне површине 2м2, уписана у Лист непокретности број 9251 КО Нови Сад I, у Новом Саду, Улица Ћирпанова.

Ради прибављања у јавну својину Града Новог Сада путем размене непокретности инвеститор преноси право својине ГРАДУ НОВОМ САДУ на непокретности и то: стану број 301, евиденцијски број 20, корисне површине 43 м2, који се налази на трећем спрату стамбене зграде за колективно становање број 9, у Новом Саду, у улици Ћирпанова број 36 на катастарској парцели број 7284 КО Нови Сад I уписан у Лист непокретности број 2770 КО Нови Сад I у приватној својини GRA-VET INVEST“ doo Novi Sad, са уделом 1/1, уз доплату тржишне вредности у висини од 257.688,26 еура у динарској противвредности по средњем курсу Народне банке Србије на дан исплате од стране инвеститора Граду Новом Саду на име 151/905 дела земљишта уз зграду и други објекат најкасније у року од 8 дана од дана закључења уговора о размени.

Члан 2.

Инвеститор је дужан да доплати разлику тржишне вредности на име припадајућег грађевинског земљишта уз објекат из члана 1. овог Уговора у износу од 257.688,26 еура у динарској противвредности по средњем курсу Народне банке Србије на дан исплате трансфером новчаних средстава са рачуна инвеститора, „GRA-VET INVEST“ doo Novi Sad, број _____ отворен код _____ на рачун број 840-811141843-19 са позивом на број 97 11-223, у корист Буџета Града Новог Сада, све у року од осам (8) дана од дана закључења и овере овог Уговора, а доказ о извршеној уплати у истом року доставити ГРАДУ НОВОМ САДУ.

Члан 3.

Обавезује се инвеститор да непокретност из члана 1. став 3. овог Уговора преда Градској управи за имовину и имовинско - правне послове Града Новог Сада, у „виђеном стању“, најкасније у року од 8 (осам) дана од дана закључења и овере овог Уговора.

Уговорне стране констатују да је инвеститор, као сувласник, у поседу непокретности из члана 1. став 2. овог Уговора.

Примопредаја поседа стана из става 1. овог члана извршиће се записнички.

Члан 4.

Инвеститор се обавезује да, закључно са месецом у коме се непокретност из члана 1. став 3. овог уговора предаје Граду Новом Саду, исплати све своје дугове према трећим лицима везане за непокретност из члана 1. став 3. овог уговора (утрошену електричну енергију, комунално-стамбене услуге и др.) и брише о свом трошку све евентуалне терете на предметној некретности, те да ГРАДУ НОВОМ САДУ приликом сачињавања записника о примопредаји о томе преда одговарајуће потврде издате од стране надлежних државних органа и предузећа (Електропривреда, Информатика и др.) као доказе.

Члан 5.

Инвеститор је власник на непокретности описаној у члану 1. став 3. овог Уговора и својим потписом на овом Уговору јемчи, под пуном материјалном и кривичном одговорношћу, да описана непокретност, није оптерећена никаквим неукњиженим теретима, да није под забраном располагања, као и то да трећа лица према истој немају никаквих стварноправних или облигационоправних потраживања, нити је непокретност предмет судског, управног или било каквог другог поступка, те да не постоје сметње да

се изврши пренос власништва и предаја непокретности у несметан посед Граду Новом Саду под условима и роковима који су утврђени овим Уговором.

Инвеститор је по закључењу овог Уговора у обавези пуне заштите Града Новог Сада од евикције искључиво о свом трошку.

Члан 6.

Инвеститор је сагласан да се ГРАД НОВИ САД, без његовог накнадног питања и одобрења, укњижи у Републичком геодетском заводу – Служби за катастар непокретности Нови Сад 2, као власник непокретности из члана 1. став 3. овог уговора. (clausulu intabulandi).

ГРАД НОВИ САД ће инвеститору дозволу за укњижбу дати у посебној изјави након исплате разлике тржишне вредности на име припадајућег грађевинског земљишта уз објекат из члана 2. овог уговора. (clausulu intabulandi).

Члан 7.

Трошкови овере овог уговора, евентуалних Анекса, трошкови укњижбе, трошкови свих пореза који буду теретили овај правни посао, као и сви други трошкови у извршењу овог уговора падају на терет инвеститора.

Обавезује се инвеститор да у законом прописаном року поднесу одговарајуће пореске пријаве код Министарства финансија – Пореске управе – надлежне филијале, ради утврђивања и плаћања пореза.

Члан 8.

Уговор се потписује уз претходно прибављено Мишљење Правобранилаштва Града Новог Сада, број _____ од _____ године, у складу са чланом 37. став 1. и чланом 39. Закона о јавној својини ("Службени гласник РС", бр. 72/11, 88/13, 105/14, 104/16-др. закона, 108/16, 113/17, 95/18 и 153/20).

Након потписивања Уговор ће бити достављен Правобранилаштву Града Новог Сада, у складу са обавезом утврђеном чланом 37. став 3. и 39. Закона о јавној својини ("Службени гласник РС", бр. 72/11, 88/13, 105/14, 104/16 - др. закона, 108/16, 113/17 и 95/18 и 153/20).

Члан 9.

У случају спора по одредбама овог уговора уговорне стране признају надлежност стварно надлежног суда у Новом Саду.

Члан 10.

Овај уговор је сачињен у 9 (девет) истоветних примерака од којих свака уговорна страна задржава по 4 (четири) примерка и један задржава јавни бележник.

ЗА ГРАД НОВИ САД

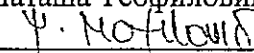
ЗА „GRA-VET INVEST“ doo Novi Sad

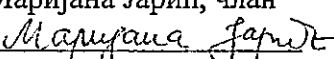
Састанак Комисије окончан је у 14,00 часова.

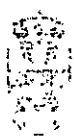
**КОМИСИЈА ЗА ПРИБАВЉАЊЕ
НЕПОКРЕТНОСТИ У ЈАВНУ СВОЈИНУ
ГРАДА НОВОГ САДА
НЕПОСРЕДНОМ ПОГОДБОМ
ПУТЕМ РАЗМЕНЕ НЕПОКРЕТНОСТИ
СА ИНВЕСТИТОРОМ
„GRA-VET INVEST“ DOO NOVI SAD
Број: XXV-464-1/20
Нови Сад**

Весна Бабић, председник


Наташа Теофиловић, члан


Маријана Јарић, члан





**КОМИСИЈА ЗА ПРИБАВЉАЊЕ
НЕПОКРЕТНОСТИ У ЈАВНУ СВОЈИНУ
ГРАДА НОВОГ САДА НЕПОСРЕДНОМ ПОГОДБОМ
ПУТЕМ РАЗМЕНЕ НЕПОКРЕТНОСТИ СА ИНВЕСТИТОРОМ
„GRA-VET INVEST“ DOO NOVI SAD
Број: XXV-464-1/20
Дана: 19. јула 2023. године
Нови Сад**

ЗАПИСНИК

Са II. седнице Комисије за прибављање непокретности у јавну својину Града Новог Сада непосредном погодбом путем размене непокретности са инвеститором „GRA-VET INVEST“ doo Novi Sad (у даљем тексту: Комисија), одржане дана 19. јула 2023. године у просторијама Градске управе за имовину и имовинско – правне послове у Новом Саду, улица Народног фронта број 53, са почетком у 12,30 часова.

Седници присуствују:

1. Весна Бабић, председник,
2. Наташа Теофиловић, члан и
3. Маријана Јарић, члан.

Председник Комисије констатује да седници присуствују сви чланови Комисије и да иста може одлучивати.

Комисија је утврдила следећи

Дневни ред

1. Разматрање Извештаја о процени градског грађевинског земљишта са потенцијалом за изградњу у улици Ћирпанова 14-16 у Новом Саду од 17. јула 2023. године који је израђен од стране Augmentum doo Novi Sad и потписан од стране овлашћеног проценитеља Синише Трифуновић

Увидом у Извештај о процени градског грађевинског земљишта са потенцијалом за изградњу у улици Ћирпанова 14-16 у Новом Саду од 17. јула 2023. године који је израђен од стране Augmentum doo Novi Sad и потписан од стране овлашћеног проценитеља Синише Трифуновић, Комисија је утврдила да тржишна вредност катастарске парцеле 7221 КО Нови Сад I укупно износи 1.668.028 еура, односно 1.843 еура/м2.

Имајући у виду наведено, а узимајући у обзир Лист непокретности број 19808 КО Нови Сад I, Комисија констатује да је у својини Града Новог Сада 139,82 м2 земљишта уз зграду и други објекат, те да је инвеститор дужан да плати Граду Новом Саду износ од 257.688,26 еура по средњем курсу НБС на дан исплате, на име наведеног дела земљишта уз зграду и други објекат.

2. Разматрање Извештаја запослених у Градској управи за имовину и имовинско-правне послове од 17. јула 2023. године

Увидом у Извештај од 17. јула 2023. године Комисија је утврдила да су запослени из Градске управе за имовину и имовинско – правне послове изласком на терен утврдили стање стана којег је инвеститор понудио Граду Новом Саду на име размене непокретности. Приликом обиласка предметног стана утврђено је да је исти једнособан, површине 43m², да се налази на 3.спрату стамбено-пословног објекта изграђене око 2009.године. Унутар стана фомирани су простори: кухиња, дневни боравак, соба и тераса са хладном оставом. Унутар зграде постоји лифт а приступ стану се може вршити преко унутрашњих степеница. Стан је кориштен и одржаван. Стан својом површином, конфигурацијом и зоном у којој се налази задовољава критеријуме размене. На предметном стану евидентирано је више недостатака које је неопходно отклонити:

- у стану је замењен део утикача и прекидача те је неопходно заменити и све остале да би били сви једнаки,
- заменити куглу на светлу на тераси,
- заменити или оспособити туш батерију у купатилу с обзиром да постојећа не функционише на прави начин,
- заменити сва унутрашња врата новим заједно са штоковима,первајзима и бравом,
- извршити заштиту металних врата хладне оставе од корозије а потом обојити основном бојом (у постојећем тону),
- извршити штеловање и ампасовање вањске ПВЦ столарије,
- извршити ситне молерске поправке,
- силиконисати све паркет лајсне,
- офарбати оштећену прозорску клупицу у на прозору у кухињи,
- проверити исправност клима уређаја, и
- уградити недостајуће функционалне вентиле на радијаторима.

Комисија констатује да ће се поступак размене непокретности наставити након што инвеститор обавести Градску управу за имовину и имовинско – правне послове да је горе наведене недостатке на стану отклонио.

Имајући у виду горе наведено, Комисија предлаже да Градска управа за имовину и имовинско – правне послове обавести инвеститора да је:

1. Увидом у Извештај о процени градског грађевинског земљишта са потенцијалом за изградњу у улици Тирпанова 14-16 у Новом Саду од 17. јула 2023. године који је израђен од стране Augmentum doo Novi Sad и потписан од стране овлашћеног проценитеља Санише Трифуновић, утврђено да тржишна вредност катастарске парцеле 7221 КО Нови Сад I укупно износи 1.668.028 еура, односно 1.843 еура/м², те да је инвеститор дужан да плати Граду Новом Саду износ од 257.688,26 еура по средњем курсу НБС на дан исплате, на име земљишта уз зграду и други објекат.

2. Увидом у Извештај од 17. јула 2023. године Комисија је утврдила да су запослени из Градске управе за имовину и имовинско – правне послове изласком на

терен утврдили стање стана који је инвеститор понудио Граду Новом Саду на име размене непокретности. Приликом обиласка предметног стана утврђено је да је исти једнособан, површине 43m², да се налази на 3.спрату стамбено-пословног објекта изграђене око 2009.године. Унутар стана фомирани су простори: кухиња, дневни боравак, соба и тераса са хладном оставом. Унутар зграде постоји лифт а приступ стану се може вршити преко унутрашњих степеница. Стан је кориштен и одржаван. Стан својом површином, конфигурацијом и зоном у којој се налази задовољава критеријуме размене. На предметном стану евидентирано је више недостатака које је неопходно отклонити:

- у стану је замењен део утикача и прекидача те је неопходно заменити и све остале да би били сви једнаки,
- заменити куглу на светлу на тераси,
- заменити или оспособити туш батерију у купатилу с обзиром да постојећа не функционише на прави начин,
- заменити сва унутрашња врата новим заједно са штоковима, первајзима и бравом,
- извршити заштиту металних врата хладне оставе од корозије а потом обојити основном бојом (у постојећем тону),
- извршити штеловање и ампасовање вањске ПВЦ столарије,
- извршити ситне молерске поправке,
- силиконисати све паркет лајсне,
- офарбати оштећену прозорску клупицу у на прозору у кухињи,
- проверити исправност клима уређаја, и
- уградити недостајуће функционалне вентиле на радијаторима.

Састанак Комисије окончан је у 14,00 часова.

**КОМИСИЈА ЗА ПРИБАВЉАЊЕ
НЕПОКРЕТНОСТИ У ЈАВНУ СВОЈИНУ
ГРАДА НОВОГ САДА
НЕПОСРЕДНОМ ПОГОДБОМ
ПУТЕМ РАЗМЕНЕ НЕПОКРЕТНОСТИ
СА ИНВЕСТИТОРОМ
„GRA-VET INVEST“ DOO NOVI SAD
Број: XXV-464-1/20
Нови Сад**

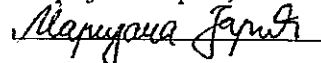
Весна Бабић, председник

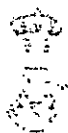


Наташа Теофиловић, члан



Маријана Јарић, члан





**КОМИСИЈА ЗА ПРИБАВЉАЊЕ
НЕПОКРЕТНОСТИ У ЈАВНУ СВОЈИНУ
ГРАДА НОВОГ САДА НЕПОСРЕДНОМ ПОГОДБОМ
ПУТЕМ РАЗМЕНЕ НЕПОКРЕТНОСТИ СА ИНВЕСТИТОРОМ
„GRA-VET INVEST“ DOO NOVI SAD**

Број: XXV-464-1/20

Дана: 13. јул 2023. године

Нови Сад

З А П И С Н И К

Са I седнице Комисије за прибављање непокретности у јавну својине Града Новог Сада непосредном погодбом путем размене непокретности са инвеститором „GRA-VET INVEST“ doo Novi Sad (у даљем тексту: Комисија) одржане дана 13. јула 2023. године у просторијама Градске управе за имовину и имовинско - правне послове у Новом Саду, улица Народног фронта број 53, са почетком у 12.00 часова.

Седници присуствују:

1. Весна Бабић, председник,
2. Наташа Теофиловић, члан и
3. Маријана Јарић члан.

Председник Комисије констатује да седници присуствују сви чланови Комисије и да иста може одлучивати.

Комисија је утврдила следећи

Дневни ред

1. Разматрање Прецизиране понуде - размене непокретности са инвеститором „GRA-VET INVEST“ doo Novi Sad од 16. децембра 2022. године, са Допунама од 3. фебруара 2023. године и 6. априла 2023. године, за размену непокретности у Новом Саду, улица Ћирпанова број 36.

Комисија констатује да се привредно друштво „GRA-VET INVEST“ doo Novi Sad обратило Градској управи за имовину и имовинско-правне послове, Предлогом за размену непокретности од 13. јануара 2020. године, у коме наводи да је сувласник 603/905 идеалних делова непокретности, која представља катастарску парцелу 7221 КО Нови Сад I, укупне површине 905 м², уписана у Лист непокретности број 19808 КО Нови Сад I те да се на истој налази породична стамбена зграда, површине 67 м², која у природи представља стан корисне површине 54 м², у улици Ћирпанова број 16, а која је у јавној својини Града Новог Сада.

Дана 26. фебруара 2020. године, Привредно друштво „GRA-VET INVEST“ doo Novi Sad Информацијом обавештава Градску управу за имовину и имовинско – правне послове да је дана 20. децембра 2019. године повукао своју понуду за размену непокретности која је код Градске управе за имовину и имовинско правне послове заведена под бројем V-020-1687/16. Увидом у Допис Привредног друштва „GRA-VET

INVEST“ doo Novi Sad од 20. децембра 2019. године Комисија је утврдила да је инвеститор повукао предлог за размену непокретности у наведеном предмету, у коме је Одлуком Градског већа Града Новог Сада, број 020-1678/2016-II од 29. марта 2017. године покренут поступак прибављања непокретности у јавну својину Града Новог Сада, непосредном погодбом путем размене са инвеститором „GRA-VET INVEST“ doo Novi Sad, ради привођења простора у Новом Саду у улици Ћирпанова број 16, на парцели број 7221 КО Нови Сад I, планираној урбанистичкој намени.

Након наведеног, дана 16. децембра 2022. године Привредно друштво „GRA-VET INVEST“ doo Novi Sad поново је доставило Градској управи за имовину и имовинско – правне послове Прецизирану понуду за размену непокретности. У Прецизираној понуди наведено је да, сходно Листу непокретности са опредељеним сувласничким уделима инвеститора изградње и Града Новог Сада на парцели број 7221 КО Нови Сад I и објекту на истој парцели, прецизира своју понуду тако да Граду Новом Саду за припадајући део грађевинског земљишта нуди исплату у новцу, а за припадајући део објекта стан, површине 43 м², на трећем спрату стамбене зграде за колективно становање која је изграђена на катастарској парцели број 7284 КО Нови Сад I, у Новом Саду, улица Ћирпанова број 36.

Дана 03. фебруара 2023. године, Инвеститор доставља Градској управи за имовину и имовинско – правне послове Допуну понуде за размену непокретности од 15. децембра 2022. године и предлаже да предмет размене буде и парцела број 7222/3 КО Нови Сад I, површине 2 м², а која је у јавној својини Града Новог Сада.

Увидом у Локацијске услове број ROP-NSD-30381-LOCH-2/2022 од 23. јануара 2023. године, утврђено је да су исти издати за изградњу стамбене зграде, спратности: подрум, приземље, четири спрата и поткровље, на катастарској парцели број 7221 и број 7222/3, обе у КО Нови Сад I, у Новом Саду, улица Ћирпанова број 14. Такође, увидом у Локацијске услове утврђено је да предметне парцеле 7221 и 7222/3 КО Нови Сад I, не испуњавају услов за грађевинску парцелу те да је потребно у складу са важећим планским решењем формирати грађевинску парцелу.

Дана 06. априла 2023. године, инвеститор је Допуном понуде за размену непокретности обавестио да се стан који нуди на име размене, налази у стамбеној згради за колективно становање изграђеној на парцели 7284 КО Нови Сад I, у Новом Саду, у улици Ћирпанова број 36, на трећем спрату, број стана 301, површине 43 м², у приватној својини инвеститора. Увидом у Лист непокретности број 2770 КО Нови Сад I, утврђено је, да је у исти уписана, између осталог, непокретност на парцели број 7284 КО Нови Сад I, и то:

- стан број 301, евиденцијски број 20, корисне површине 43 м², који се налази на трећем спрату стамбене зграде за колективно становање број 9, у Новом Саду, у улици Ћирпанова број 36, у приватној својини GRA-VET INVEST“ doo Novi Sad, са уделом 1/1.

Увидом у Лист непокретности број 19808 КО Нови Сад I, утврђено је да се на парцели 7221 КО Нови Сад I налазе следеће непокретности:

- градско грађевинско земљиште, укупне површине од 905 м², у јавној својини Града Новог Сада са уделом од 151/905 идеалног дела и приватној својини „GRA-VET INVEST“ doo Novi Sad са уделом од 754/905 идеалног дела,
- породична стамбена зграда број 5, површине у габариту 67 м², у јавној својини Града Новог Сада са уделом од ½ идеалног дела и приватној својини „GRA-VET INVEST“ doo Novi Sad са уделом од ½ идеалног дела,
- стан број 1, евиденцијски број 1, корисне површине 54 м², који се налази у приземљу породичне стамбене зграде број 5, у јавној својини Града Новог Сада са

уделом од $\frac{1}{2}$ идеалног дела и приватној својини „GRA-VET INVEST“ doo Novi Sad са уделом од $\frac{1}{2}$ идеалног дела, и

- земљиште уз зграду и други објекат у површини од 815 м² и њива у површини од 23 м², у јавној својини Града Новог Сада са уделом од 151/905 идеалног дела и приватној својини „GRA-VET INVEST“ doo Novi Sad са уделом од 754/905 идеалног дела.

Увидом у Лист непокретности број 9251 КО Нови Сад I, утврђено је да се на парцели 7222/3 КО Нови Сад I, налази градско грађевинско земљиште, земљиште под делом зграде, укупне површине 2 м², у јавној својини Града Новог Сада у целости.

Увидом у Информацију о локацији за парцелу број 7221 КО Нови Сад I, у Новом Саду, улица Ћирпанова, број: V-353-999/22 од 07. децембра 2022. године, коју је издала Градска управа за урбанизам и грађевинске послове, утврђено је, између осталог, да је намена земљишта - вишепородично становање спратности П+4+Пк и Су-гаража.

Увидом у Информацију и локацију- супраструктура број 150 040/22 од 24. новембра 2022. године коју је издало Јавно предузеће „Урбанизам“ Завод за урбанизам Нови Сад утврђено је да је намена земљишта - вишепородично становање спратности П+4+Пк и Су-гаража.

Увидом у Налаз и мишљење вештака од 02. марта 2023. године, израђен од стране Биљане Гајдобрански, дипл. инж. грађ. – мастер, судски вештак и специјалиста инжењер енергетске ефикасности у зградарству, утврђено је да објекат број 5 на парцели број 7221 и објекат број 1 на парцели 7222/3, обе у КО Нови Сад I, представљају јединствени породични објекат, као и да је објекат број 5 на парцели број 7221 укупне површине 69 м² од којих се 67 м² налази на парцели број 7221, а делом у површини од 2 м² прелази на парцелу број 7222/3 и тај део је приказан као зграда број 1 на парцели број 7222/3 површине 2 м². Такође, увидом у предметни налаз вештака Комисија је утврдила да се породична стамбена зграда, објекат број 5, у Новом Саду, Улица Ћирпанова број 16, састоји из једног посебног дела, стана број 1, површине 54 м².

Увидом у Обавештење Агенције за реституцију број: 446-06-021-000444/2023-01 од 20. фебруара 2023. године, утврђено је да је за непокретности на катастарској парцели број 7221 КО Нови Сад I Агенција за реституцију донела делимично решење о усвајању поднетог захтева од 18. априла 2022. године, које је постало правоснажно дана 07. маја 2022. године, којим је враћена имовина и утврђено право својине у уделу $\frac{1}{2}$ идеалних делова на предметној непокретности, као и да нема других поднетих захтева за реституцију који се односе на предметну непокретност.

Увидом у Обавештење Агенције за реституцију број: 446-06-021-00942/2023-01 од 28. априла 2023. године, утврђено је да нема поднетих захтева за враћање одузете имовине односно обештећење за парцелу број 7222/3 КО Нови Сад I.

Увидом у Допис Градске пореске управе Нови Сад број: XXI-02-3/23-565 од 15. марта 2023. године, у вези са утврђивањем зона непокретности које се налазе у Новом Саду, у улици Ћирпанова, између осталог, утврђено је, да је чланом 3. став 1. Одлуке о одређивању зона на територији Града Новог Сада са коефицијентима за непокретности у зонама за потребе утврђивања пореза на имовину („Службени лист Града Новог Сада“, бр. 63/14 и 55/19) да Месна заједница „Народни хероји“ у којој се налази улица Ћирпанова бр. 16 и 36, припадају првој зони.

Увидом у Записник Министарства финансија, Пореске управе, Сектора за издвојене активности, Одељења за контролу издвојених активности великих локација Нови Сад о процени тржишне вредности непокретности, број: 2232-464-08-00529/2023-0010 од 22. марта 2023. године, утврђено је да је истим извршена процена тржишне вредности за следеће непокретности:

- породичну стамбену зграду број 5, површине 67 м², у износу од 5.967.465,55 динара (50.870,23 евра),
- стан број 1, површине 54 м², у износу од 4.809.599,10 динара (40.999,89 евра) и
- градско грађевинско земљиште, површине 905 м², у износу од 131.686.595,30 динара (1.122.575,13 евра).

Даље је, увидом у Записник, између осталог, утврђено да вредност евра по средњем курсу НБС на дан процене 22. марта 2023. године износи 117,3076 динара, као и да, обзиром да је стан 1 површине 54 м² саставни део породичне стамбене зграде број 5, површине од 67 м², процењена тржишна вредност није исказана у укупном износу. У предметном Записнику је наведено да је процена извршена на основу података о тржишној вредности утврђеној правоснажним решењима Пореске управе за промет непокретности на адресама Партизанска број 25 и Неимарова број 12, од чега је у Партизанској улици извршена продаја 1/3 дела објекта. Увидом у документацију, Комисија је утврдила да се Градска управа за имовину и имовинско-правне послове се обратила Министарству финансија, Пореској управи, Сектору за издвојене активности, Одељење за контролу издвојених активности великих локација Нови Сад, Дописом број: XXV-464-1/20 од 04. априла 2023. године ради утврђивања нове процене тржишне вредности предметних непокретности, имајући у виду да је у предметном Записнику процена тржишне вредности за грађевинско земљиште цењена на основу промета парцела које се налазе у улицама знатно удаљеним од Ћирпанове улице, која се налази у ширем центру Града Новог Сада, а да се улица Ћирпанова налази у првој најопремљенијој зони, као и да Ћирпанована улица припада зони I, а улице Партизанска и Неимарова зони II.

Увидом у Одговор на захтев Министарства финансија, Пореске управе, Сектора за издвојене активности, Одељења за контролу издвојених активности великих локација Нови Сад, број: 2232-464-08-00529/2023-0010 од 05. јуна 2023. године, утврђено је, између осталог, да Сектор за издвојене активности, као саставни део Пореске управе, остаје код првобитне процене тржишне вредности непокретности, с обзиром да су приликом процене предметних непокретности користили расположиве упоредне податке.

Градско веће Града Новог Сада донело је Одлуку, број: 464-1/2020-II од 21. јуна 2023. године, којом је покренут поступак прибављања непокретности у јавну својину Града Новог Сада непосредном погодбом путем размене непокретности са инвеститором „GRA-VET INVEST“ doo Novi Sad ради привођења простора планираној урбанистичкој намени, у Новом Саду, улица Ћирпанова број 16, на катастарским парцелама број 7221 и 7222/3 КО Нови Сад I, а којом је предвиђено да престаје је да важи Одлука Градског већа Града Новог Сада, број: 020-1678/2016-II од 29 марта 2017. године.

Према члану 4. Уредбе о условима прибављања и отуђења непокретности непосредном погодбом и давања у закуп ствари у јавној својини, односно прибављања и уступања искоришћавања других имовинских права као и поступцима јавног надметања и прикупљања писмених понуда ("Службени гласник РС" бр. 16/18), у случају прибављања непокретности путем размене непокретности у јавну својину са инвеститором изградње објекта када је Република Србија, аутономна покрајина и јединица локалне самоуправе, носилац права јавне својине на зградама, односно њиховим посебним деловима који су предвиђени за рушење у циљу привођења локације планираној намени, Републици Србији, аутономној покрајини и јединици локалне самоуправе на име накнаде за непокретност која се даје у размену, мора припасти непокретност која има већу површину за најмање 15% када је Република Србија, аутономна покрајина и јединица локалне самоуправе мањински власник у објекту који је

предвиђен за рушење, односно уколико је Република Србија, аутономна покрајина и јединица локалне самоуправе већински власник најмање 50% у односу на површину непокретности у јавној својини која се даје на име размене. Такође, наведеним чланом прописано је да уколико се Републици Србији, аутономној покрајини и јединици локалне самоуправе у поступку размене непокретности нуди већ постојећа непокретност на другој локацији у власништву инвеститора изградње, потребно је да та непокретност буде у истој пословној, односно стамбеној зони, и да по свом положају, структури локацији и намени одговара постојећој непокретности у јавној својини са којом се размењује, као и да та непокретност буде укњижена у јавне књиге о евиденцији непокретности и правима на њима, као својина инвеститора.

Чланом 46 став 1. Одлуке о прибављању, располагању и управљању непокретностима у јавној својини Града Новог Сада („Службени лист Града Новог Сада“ бр. 31/19, 61/19, 9/21, 9/21 – др. одлука, 27/22 и 32/22) прописано је, између осталог, да у случају прибављања путем размене непокретности са инвеститором изградње објекта, Граду на име накнаде за непокретност, која је предвиђена за рушење у циљу привођења локације планираној намени, која се отуђује из јавне својине Града, и припадајуће грађевинско земљиште испод објекта, у поступку размене, припада непокретност на истој локацији која има већу површину за најмање 15% када је Град мањински власник у објекту који је предвиђен за рушење, односно уколико је Град већински власник најмање за 50% у односу на површину непокретности у јавној својини која се даје на име размене, с тим да понуда инвеститора не може бити мања од оствареног просека постигнутог у размени непокретности са преосталим власницима етажних делова непокретности на предметној локацији, а на основу закључених уговора о регулисању имовинско – правних односа између наведених лица. Наведеним чланом прописано је и да, уколико се Граду у поступку прибављања путем размене непокретности нуди постојећа непокретност на другој локацији у власништву инвеститора изградње, поред критеријума из ст 1. и 2. овог члана, потребно је да та непокретност буде у истој пословној, односно стамбеној зони, и да по свом положају, структури, локацији и намени одговара постојећој непокретности у јавној својини Града, као и да та непокретност буде укњижена у јавну књигу о евиденцији непокретности и правима о њима, као својина инвеститора.

Такође, наведеним чланом Одлуке прописано је да у смислу јединства непокретности, у складу са законом, инвеститор објекта на име накнаде за припадајуће грађевинско земљиште уз објекат које Град отуђује у поступку прибављања путем размене непокретности заједно са објектом у јавној својини Града, може Граду да понуди и то непокретност веће површине у односу на површину из става 1. овог члана, тако да понуђена непокретност коју Град прибавља у јавну својину на име размене, испуњава критеријуме из ст. 1., 2. и 3. овог члана, као и да део површине непокретности преко површине из ст. 1. и 2. овог члана буде исте или веће тржишне вредности од вредности припадајућег грађевинског земљишта уз објекат које Град отуђује, или да Граду плати тржишну вредност припадајућег грађевинског земљишта уз објекат. Даље је, између осталог прописано да тржишна вредност припадајућег грађевинског земљишта уз објекат процењује у складу са прописима којима се регулише јавна својина те да се у понуди за размену непокретности, инвеститор објекта изјашњава и о понуди за припадајуће грађевинско земљиште уз објекат у јавној својини Града.

Након свега горе наведеног, а узимајући у обзир Лист непокретности број 19808 КО Нови Сад I, Комисија констатује да је породична стамбена зграда број 5, површине у габариту 67 м2, односно стан број 1, евиденцијски број 1, корисне површине 54 м2,

који се налази у приземљу породичне стамбене зграде број 5, у јавној својини Града Новог Сада и приватној својини „GRA-VET INVEST“ doo Novi Sad у једнаким деловима. Комисија констатује да горе наведена Уредба не регулише ситуацију када су инвеститор изградње и носилац права јавне својине власници објекта који се руши у циљу привођења локације намени, у једнаким деловима, него само ситуације када је носилац јавне својине мањински, односно већински власник предметног објекта, те је заузела став да ће предметну понуду инвеститора ценити као да је Град Нови Сад већински власник предметног објекта који се руши у циљу привођења локације намени.

Након увида у Налаз и мишљење вештака од 02. марта 2023. године, израђен од стране Биљане Гајдобрански, дипл. инж. грађ. – мастер, судски вештак и специјалиста инжењер енергетске ефикасности у зградарству, у коме је наведено да се породична стамбена зграда, објекат број 5, у Новом Саду, Улица Ћирпанова број 16, састоји из једног посебног дела, стана број 1, површине 54 м², као и након увида у Лист непокретности број 19808 КО Нови Сад I, у коме је приказана површина у габариту породичне стамбене зграде број 5, а корисна површина стана број 1 који представља једини посебан део у предметној породичној стамбеној згради, Комисија је утврдила да понуда инвеститора треба да буде непокретност чија је корисна површина најмање за 50% већа у односу на корисну површину у јавној својини Града Новог Сада на стану број 1, а који је укупне површине 54 м². Имајући у виду наведено. Комисија констатује да је Град Нови Сад на предметном стану корисне површине 54 м², власник у $\frac{1}{2}$ идеалног дела што представља корисну површину од 27 м², те понуда инвеститора у овом поступку размене може да буде стан који је за најмање 50% веће корисне површине од 27 м², а што износи 41 м² корисне површине.

Увидом у Допуну понуде за размену непокретности од 06. априла 2023. године, Комисија је утврдила да инвеститор Граду Новом Саду на име размене непокретности нуди стан број 301, евиденцијски број 20, корисне површине 43 м², који се налази на трећем спрату стамбене зграде за колективно становање број 9, изграђеној на парцели 7284 КО Нови Сад I, у Новом Саду, у улици Ћирпанова број 36, уписан у Лист непокретности број 2770 КО Нови Сад I као приватна својина „GRA-VET INVEST“ doo Novi Sad, у целости.

Комисија констатује да је понуђени стан више од 50% веће корисне површине у односу на непокретност која се отуђује из јавне својине Града Новог Сада на име размене непокретности. Такође, након увида у Допис Градске пореске управе Нови Сад број: XXI-02-3/23-565 од 15. марта 2023. године, Комисија је утврдила да Месна заједница „Народни хероји“ у којој се налази улица Ћирпанова бр. 16 и 36, припадају првој зони.

Имајући у виду наведено, Комисија предлаже да запослени у Градској управи за имовину и имовинско-правне послове изласком на терен утврде његово стање, положај, структуру и др. како би Комисија донела одлуку да ли је одговарајући да га Град прибави у јавну својину на име размене непокретности.

Такође, Комисија након увида у Лист непокретности број 19808 КО Нови Сад I, констатује да је на парцели број 7221 КО Нови Сад I земљиште уз зграду и други објекат у површини од 815 м² и њива у површини од 23 м², у јавној својини Града Новог Сада са уделом од 151/905 идеалног дела и приватној својини „GRA-VET INVEST“ doo Novi Sad са уделом од 754/905 идеалног дела. Имајући у виду наведено, Комисија констатује да је да је инвеститор дужан да плати Граду Новом Саду тржишну вредност 139,82 м² земљишта, а која површина је у јавној својини Града Новог Сада. Након увида у Записник Министарства финансија, Пореске управе, Сектора за издвојене активности, Одељења за контролу издвојених активности великих локација Нови Сад о процени тржишне вредности непокретности, број: 2232-464-08-00529/2023-0010 од 22. марта 2023. године, Комисија је утврдила да тржишна вредност градског грађевинског земљишта на

катастарској парцели број 7221 КО Нови Сад I износи 131.686.595,30 динара (1.122.575,13 евра), као и да вредност евра по средњем курсу НБС на дан процене 22. марта 2023. године износи 117, 3076 динара. Обзиром на наведено, Комисија констатује да је тржишна вредност земљишта на предметној катастарској парцели по м2 износи 1.240,41 евро.

Имајући у виду цене непокретности којима се прометује на територији Града Новог Сада, Комисија предлаже да се прибави и тржишна вредност предметног грађевинског земљишта процењена од стране лиценцираног проценитеља, а како би се у обзир узела и намена предметне парцеле, степен њене изграђености и др.

Комисија, након увида у Лист непокретности 9251 КО Нови Сад I и Налаз и мишљење вештака од 02. марта 2023. године, израђен од стране Биљане Гајдобрански, дипл. инж. грађ. – мастер, судски вештак и специјалиста инжењер енергетске ефикасности у зградарству констатује да је катастарска парцела 7222/3 КО Нови Сад I, укупне површине 2 м2, земљиште под делом зграде.

Разматрајући понуду инвеститора, као и целокупну документацију у спису предмета, Комисија констатује да је потребно да Градска управа за имовину и имовинско – правне послове обавести инвеститора да је потребно да:

- запослени у Градској управи за имовину и имовинско – правне послове изласком на терен утврде стање, положај, структуру и др. стана број 301, евиденцијски број 20, корисне површине 43 м2, који се налази на трећем спрату стамбене зграде за колективно становање број 9, изграђеној на парцели 7284 КО Нови Сад I, у Новом Саду, у улици Ћирпанова број 36, уписан у Лист непокретности број 2770 КО Нови Сад I као приватна својина GRA-VET INVEST“ doo Novi Sad, у целости, а који стан инвеститор нуду Граду Новом Саду на име размене непокретности, и

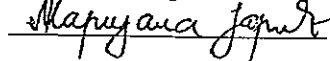
- имајући у виду цене непокретности којима се прометује на територији Града Новог Сада, потребно је да се прибави и тржишна вредност предметног грађевинског земљишта на катастарској парцели број 7221 КО Нови Сад I процењена од стране лиценцираног проценитеља, а како би се у обзир узела и намена предметне парцеле, степен њене изграђености и др.

Председник Комисије закључује седницу у 12.30 часова.

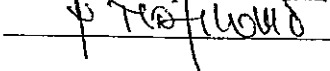
Весна Бабић, председник



Маријана Јарић, члан



Наташа Теофиловић, члан



Град Нови Сад
Градска управа за имовину
и имовинско-правне послове
Број: 477
Датум: 22-06-2023
Нови Сад

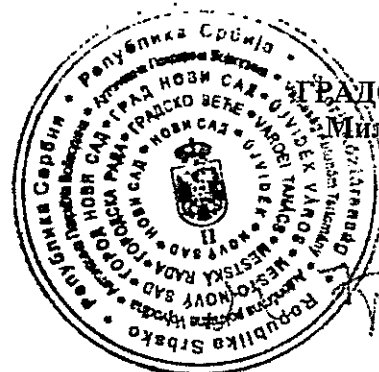
На основу чл. 3. и 4. Одлуке о прибављању, располагању и управљању непокретностима у јавној својини Града Новог Сада ("Службени лист Града Новог Сада", бр. 31/19, 61/19, 9/21, 9/21-др. одлука, 27/22, 32/22 и 61/22), Градско веће Града Новог Сада на 60. седници од 21.06. 2023. године, доноси

ОДЛУКУ

I. Покреће се поступак прибављања непокретности у јавну својину Града Новог Сада непосредном погодбом путем размене непокретности са инвеститором „GRA-VET INVEST“ doo Novi Sad ради привођења простора планираној урбанистичкој намени у Новом Саду, улица Ћирпанова број 16, на катастарским парцелама бр. 7221 и 7222/3, обе у КО Нови Сад I.

II. Даном доношења ове одлуке престаје да важи Одлука Градског већа Града Новог Сада, број: 020-1678/2016-II од 29. марта 2017. године.

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ГРАД НОВИ САД
ГРАДСКО ВЕЋЕ ГРАДА НОВОГ САДА
Број: 464-1/2020-II
Дана: 21.06.2023. године
НОВИ САД



ГРАДОНАЧЕЛНИК
Милан Бурић

[Handwritten signature]

На основу члана 5. Одлуке о прибављању, располагању и управљању непокретностима у јавној својини Града Новог Сада ("Службени лист Града Новог Сада", бр. 31/19, 61/19, 9/21, 9/21 – др. одлука, 27/22, 32/22 и 61/22), Градско веће Града Новог Сада на 65. седници од 06. јула 2023. године, доноси

Град Нови Сад
Градска управа за имовину
и имовинско-правне послове

Број:

Датум: 07-07-2023

РЕШЕЊЕ

О ОБРАЗОВАЊУ И ИМЕНОВАЊУ ПРЕДСЕДНИКА, ЗАМЕНИКА ПРЕДСЕДНИКА, ЧЛАНОВА И ЗАМЕНИКА ЧЛАНОВА КОМИСИЈЕ ЗА ПРИБАВЉАЊЕ НЕПОКРЕТНОСТИ У ЈАВНУ СВОЈИНУ ГРАДА НОВОГ САДА НЕПОСРЕДНОМ ПОГОДБОМ ПУТЕМ РАЗМЕНЕ НЕПОКРЕТНОСТИ СА ИНВЕСТИТОРОМ „GRA-VET INVEST“ DOO NOVI SAD

I. образује се Комисија за прибављање непокретности у јавну својину Града Новог Сада непосредном погодбом путем размене непокретности са инвеститором „GRA-VET INVEST“ doo Novi Sad (у даљем тексту: Комисија), ради привођења простора планираној урбанистичкој намени, у Новом Саду, улица Тирпанова број 16, на катастарским парцелама број 7221 и 7222/3, обе у КО Нови Сад I.

II. Задатак Комисије је да:

- спроведе поступак прибављања непокретности из тачке I. овог решења у јавну својину Града Новог Сада непосредном погодбом,
- води записник о току поступка прибављања непокретности у јавну својину Града Новог Сада,
- сачини образложен предлог за прибављање непокретности у јавну својину Града Новог Сада са текстом за нацрт решења о прибављању непокретности у јавну својину Града Новог Сада и текстом уговора, и
- достави образложени предлог са нацртом решења о прибављању непокретности у јавну својину Града Новог Сада и текстом уговора Градском већу Града Новог Сада путем Градске управе за имовину и имовинско-правне послове.

III. Комисија има председника, заменика председника, два члана и њихове заменике.

IV. У Комисију из тачке I. овог решења, именују се:

за председника:

- Весна Бабић, помоћник начелника за имовину и опште послове у Градској управи за имовину и имовинско-правне послове,

за заменика председника:

- Бојана Богдан, шеф одсека за стамбене послове у Градској управи за имовину и имовинско-правне послове,

за чланове:

1. Наташа Теофиловић, помоћник начелника за пословни простор у Градској управи за имовину и имовинско-правне послове,

- за заменика: Јована Поповић, помоћник начелника за стамбене послове у Градској управи за имовину и имовинско-правне послове,

2. Маријана Јарић, извршилац за инвестиционе послове у Градској управи за имовину и имовинско-правне послове и за заменика:

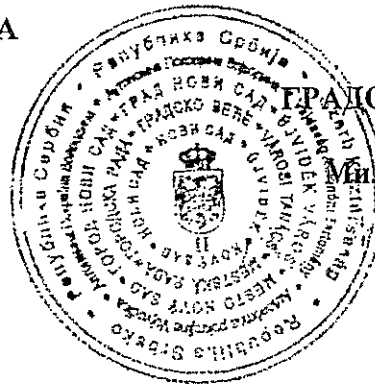
- Виолета Миљеновић, извршилац за имовинско-правне послове у области непокретности у Градској управи за имовину и имовинско-правне послове.

V. Стручне и административне послове за потребе Комисије обављаће Градска управа за имовину и имовинско-правне послове.

VI. Даном доношења овог решења престају да важе Решење Градоначелника Града Новог Сада о образовању Комисије за прибављање непокретности у јавну својину Града Новог Сада, број: 020-663/2017-II од 13. априла 2017. године и Решење Градоначелника Града Новог Сада о именовању председника, заменика председника, чланова и заменика чланова Комисије за прибављање непокретности у јавну својину Града Новог Сада број: 020-766/2017-II од 10. маја 2017. године.

VII. Ово решење објавити у "Службеном листу Града Новог Сада".

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ГРАД НОВИ САД
ГРАДСКО ВЕЋЕ ГРАДА НОВОГ САДА
Број: 464-1/2020-II
Дана: 06. јула 2023. године
НОВИ САД



ГРАДОНАЧЕЛНИК

Милан Ђурић

Информациони систем за размену података: Подаци прибављени из базе катастра непокретности Републичког геодетског завода.
Датум и време 8/24/2023 12:56:04 PM

Правни основ У складу са чланом 103. Закона о општем управном поступку („Службени гласник РС“, бр. 18/16 и 95/18 – аутентично тумачење) и чланом 11. Закона о електронској управи („Службени гласник РС“, бр. 27/18)

ПРЕТРАГА ПО БРОЈУ ПАРЦЕЛЕ

Време штампе: 24.8.2023, 12.56.04

Резултати претраге

Датум ажурности	23.08.2023
ИД Општине	89010
Општина	НОВИ САД
ИД Катастарске општине	802158
Катастарска општина	НОВИ САД I

Парцела

Број листа непокретности	19808
Број парцеле	7221
Подброј парцеле	0
Површина парцеле [m²]	905
Врста земљишта	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Потес/Улица	ТИРПАНОВА
Да ли на непокретности постоји решење које није коначно	Не

Имаоци права на парцели

Лице

Врста лица	ПРЕДУЗЕЋА СА МАТИЧНИМ БРОЈЕМ
Матични број	0000021154008
Назив	ГРА-ВЕТ ИНВЕСТ ДОО НОВИ САД
Место	НОВИ САД
Адреса	ТИРПАНОВА 25/
Број путне исправе	
Регистар који је издао путну исправу	
Врста права	СВОЈИНА
Обим права	РЕАЛНИ ДЕО
Облик својине	ПРИВАТНА
Предбележба	Не
Рок за оправдање предбележбе својине	
Заједничка својина супружника	Не
Удео	754/905
Датум завршетка трајања закупа	

Лице

Врста лица	ДРЖАВНИ ОРГАНИ И ОРГАНИЗАЦИЈЕ СА ПРИВРЕМЕНИМ ИДЕНТИФИКАЦИОНИМ БРОЈЕМ
Матични број	0000000027715
Назив	ГРАД НОВИ САД
Место	НОВИ САД
Адреса	ЖАРКА ЗРЕЊАНИНА 8/A
Број путне исправе	
Регистар који је издао путну исправу	
Врста права	СВОЈИНА

Информациони систем за размену података: Подаци прибављени из базе катастра непокретности Републичког геодетског завода

Датум и време 8/24/2023 12:56:04 PM

Правни основ У складу са чланом 103. Закона о општем управном поступку („Службени гласник РС“, бр. 18/16 и 95/18 – аутентично тумачење) и чланом 11. Закона о електронској управи („Службени гласник РС“, бр. 27/18)

Обим права	РЕАЛНИ ДЕО
Облик својине	ЈАВНА СВОЈИНА
Предбележба	Не
Рок за оправдање предбележбе својине	
Заједничка својина супружника	Не
Удео	151/905
Датум завршетка трајања закупа	

Део парцеле

Број дела парцеле	5
Површина дела парцеле [m²]	67
Култура и класа	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
Предбележба објекта у изградњи	Не

Објекат

Потес/Улица	ТИРГАНОВА
Кућни број	16
Кућни под број	
Површина објекта [m²]	67
Корисна површина објекта [m²]	0
Грађевинска површина објекта [m²]	0
Начин коришћења објекта	ПОРОДИЧНА СТАМБЕНА ЗГРАДА
Правни статус	ОБЈЕКАТ ПРЕУЗЕТ ИЗ ЗЕМЉИШНЕ КЊИГЕ
Опис објекта	
Број подземних етажа	1
Број приземних етажа	1
Број надземних етажа	
Број поткровних етажа	
Предбележба објекта у изградњи	Не
Да ли на непокретности постоји решење које није коначно	Не

Имаоци права на објекту

Лице

Врста лица	ПРЕДУЗЕЋА СА МАТИЧНИМ БРОЈЕМ
Матични број	0000021154008
Назив	ГРАВЕТ ИНВЕСТ ДОО НОВИ САД
Место	НОВИ САД
Адреса	ТИРГАНОВА 25/
Број путне исправе	
Регистар који је издао путну исправу	
Врста права	СВОЈИНА
Обим права	ИДЕАЛНИ ДЕО
Облик својине	ПРИВАТНА
Предбележба	Не
Рок за оправдање предбележбе својине	
Заједничка својина супружника	Не
Удео	1/2
Датум завршетка трајања закупа	

Информациони систем за размену података: Подаци прибављени из базе катастра непокретности Републичког геодетског завода

Датум и време 8/24/2023 12:56:04 PM

Правни основ У складу са чланом 103. Закона о општем управном поступку („Службени гласник РС“, бр. 18/16 и 95/18 – аутентично тумачење) и чланом 11. Закона о електронској управи („Службени гласник РС“, бр. 27/18)

Лице

Врста лица	ДРЖАВНИ ОРГАНИ И ОРГАНИЗАЦИЈЕ СА ПРИВРЕМЕНИМ ИДЕНТИФИКАЦИОНИМ БРОЈЕМ
Матични број	0000000027715
Назив	ГРАД НОВИ САД
Место	НОВИ САД
Адреса	ЖАРКА ЗРЕЊАЧИНА 8/А
Број путне исправе	
Регистар који је издао путну исправу	
Врста права	СВОЈИНА
Обим права	ИДЕАЛНИ ДЕО
Облик својине	ЈАВНА СВОЈИНА
Предбележба	Не
Рок за оправдање предбележбе својине	
Заједничка својина супружника	Не
Удео	1/2
Датум завршетка трајања закупа	

Делови објекта

Објекат - посебан део

Евиденцијски број	1
Број улаза	16
Број стана	1
Под број стана	
Број спрата	Приземље
Број соба	<непознат податак>
Начин утврђивања корисне површине	НА ОСНОВУ МЕРЕЊА
Објекат део корисна површина [m²]	54
Објекат део грађевинска површина [m²]	0
Подземна површина уз посебан део објекта [m²]	0,00
Начин коришћења посебног дела објекта	СТАН
Опис посебног дела објекта	
Предбележба објекта у изградњи	Не
Да ли на непокретности постоји решење које није коначно	Не

Терет

Имаоци права над делом објекта

Лице

Врста лица	ПРЕДУЗЕЋА СА МАТИЧНИМ БРОЈЕМ
Матични број	0000021154008
Назив	ГРАВЕТ ИНВЕСТ ДОО НОВИ САД
Место	НОВИ САД
Адреса	БИРГАНОВА 25/
Број путне исправе	
Регистар који је издао путну исправу	
Врста права	СВОЈИНА
Обим права	ИДЕАЛНИ ДЕО

Информациони систем за размену података: Подаци прибављени из базе катастра непокретности Републичког геодетског завода
Датум и време 8/24/2023 12:56:04 PM

Правни основ У складу са чланом 103. Закона о општем управном поступку („Службени гласник РС“, бр. 18/16 и 95/18 – аутентично тумачење) и чланом 11. Закона о електронској управи („Службени гласник РС“, бр. 27/18)

Облик својина	ПРИВАТНА
Предбележба	Не
Рок за оправдање предбележбе својине	
Заједничка својина супружника	Не
Удео	1/2
Датум завршетка трајања закупа	

Лице

Врста лица	ДРЖАВНИ ОРГАНИ И ОРГАНИЗАЦИЈЕ СА ПРИВРЕМЕНИМ ИДЕНТИФИКАЦИОНИМ БРОЈЕМ
Матични број	0000000027715
Назив	ГРАД НОВИ САД
Место	НОВИ САД
Адреса	ЖАРКА ЗРЕЊАНИНА 8/А
Број путне исправе	
Регистар који је издао путну исправу	
Врста права	СВОЈИНА
Обим права	ИДЕАЛНИ ДЕО
Облик својине	ЈАВНА СВОЈИНА
Предбележба	Не
Рок за оправдање предбележбе својине	
Заједничка својина супружника	Не
Удео	1/2
Датум завршетка трајања закупа	

Део парцеле

Број дела парцеле	6
Површина дела парцеле [m²]	815
Култура и класа	ЗЕМЉИШТЕ УЗ ЗГРАДУ И ДРУГИ ОБЈЕКАТ
Предбележба објекта у изградњи	Не

Део парцеле

Број дела парцеле	7
Површина дела парцеле [m²]	23
Култура и класа	ЊИВА 1. КЛАСЕ
Предбележба објекта у изградњи	Не

Извештај одштапао : Љељана Јаузовић

Информациони систем за размену података: Подаци прибављени из базе катастра непокретности Републичког геодетског завода
Датум и време 8/24/2023 12:57:14 PM

Правни основ У складу са чланом 103. Закона о општем управном поступку („Службени гласник РС“, бр. 18/16 и 95/18 – аутентично тумачење) и чланом 11. Закона о електронској управи („Службени гласник РС“, бр. 27/18)

ПРЕТРАГА ПО БРОЈУ ПАРЦЕЛЕ

Време штампе: 24.8.2023. 12:57:14

Резултати претраге

Датум ажурности	23.08.2023
ИД Општине	89010
Општина	НОВИ САД
ИД Катастарске општине	802158
Катастарска општина	НОВИ САД I

Парцела

Број листа непокретности	9251
Број парцеле	7222
Подброј парцеле	3
Површина парцеле [m ²]	2
Врста земљишта	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Потес/улица	ТИРПАНОВА
Да ли на непокретности постоји решење које није коначно	Не

Имаоци права на парцели

Лице

Врста лица	ДРЖАВНИ ОРГАНИ И ОРГАНИЗАЦИЈЕ СА ПРИВРЕМЕНИМ ИДЕНТИФИКАЦИОНИМ БРОЈЕМ
Матични број	000000080284
Назив	ОПШТИНА НОВИ САД
Место	НОВИ САД
Адреса	ЖАРКА ЗРЕЊАНИНА 8/A
Број путне исправе	
Регистар који је издао путну исправу	
Врста права	СВОЈИНА
Обим права	ЦЕЛО ПРАВО
Облик својине	ЈАВНА СВОЈИНА
Предбележба	Не
Рок за оправдање предбележбе својине	
Заједничка својина супружника	Не
Удео	1/1
Датум завршетка трајања закупа	

Део парцеле

Број дела парцеле	1
Површина дела парцеле [m ²]	2
Култура и класа	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ДЕЛОМ ЗГРАДЕ
Предбележба објекта у изградњи	Не

Извештај одштампало : Лана Јанковић

Информациони систем за размену података: Подаци прибављени из базе катастра непокретности Републичког геодетског завода
Датум и време 8/24/2023 12:58:38 PM

Правни основ У складу са чланом 103. Закона о општем управном поступку („Службени гласник РС“, бр. 18/16 и 95/18 – аутентично тумачење) и чланом 11. Закона о електронској управи („Службени гласник РС“, бр. 27/18)

ПРЕТРАГА ПО БРОЈУ ПАРЦЕЛЕ

Време штампе: 24.8.2023. 12:58:38

Резултати претраге

Датум ажурности	23.08.2023
ИД Општине	89010
Општина	НОВИ САД
ИД Катастарске општине	802158
Катастарска општина	НОВИ САД I

Парцела

Број листа непокретности	2770
Број парцеле	7284
Подброј парцеле	0
Површина парцеле [m²]	751
Врста земљишта	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Потес/Улица	ЋИРПАЧОВА
Да ли на непокретности постоји решење које није коначно	Не

Имаоци права на парцели

Лице

Врста лица	ДРЖАВНИ ОРГАНИ И ОРГАНИЗАЦИЈЕ СА ПРИВРЕМЕНИМ ИДЕНТИФИКАЦИОНИМ БРОЈЕМ
Матични број	0000000001874
Назив	РЕПУБЛИКА СРБИЈА
Место	БЕОГРАД
Адреса	/
Број путне исправе	
Регистар који је издао путну исправу	
Врста права	СВОЈИНА
Обим права	ЦЕЛО ПРАВО
Облик својине	ДРЖАВНА РС
Предбележба	Не
Рок за оправдање предбележбе својине	
Заједничка својина супружника	Не
Удео	1/1
Датум завршетка трајања закупа	

Лице

Врста лица	ПРЕДУЗЕТА СА ПРИВРЕМЕНИМ ИДЕНТИФИКАЦИОНИМ БРОЈЕМ
Матични број	0000000596767
Назив	СТАМЕНА ЗАДРУГА СИГУРНОСТ ГРАДЉА
Место	НОВИ САД
Адреса	ДЕСПОТА СТЕФАНА 11/
Број путне исправе	
Регистар који је издао путну исправу	
Врста права	ПРАВО КОРИШЋЕЊА

Информациони систем за размену података: Подаци прибављени из базе катастра непокретности Републичког геодетског завода
Датум и време 8/24/2023 12:58:38 PM

Правни основ У складу са чланом 103. Закона о општем управном поступку („Службени гласник РС“, бр. 18/16 и 95/18 – аутентично тумачење) и чланом 11. Закона о електронској управи („Службени гласник РС“, бр. 27/18)

Обим права	ЦЕЛО ПРАВО
Облик својине	
Предбележба	Не
Рок за оправдање предбележбе својине	
Заједничка својина супружника	Не
Удео	1/1
Датум завршетка трајања закупа	

Део парцеле

Број дела парцеле	9
Површина дела парцеле [m²]	387
Култура и класа	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
Предбележба објекта у изградњи	Не

Објект

Потес/Улица	ТИРПАНОВА
Кућни број	36
Кућни под број	
Површина објекта [m²]	387
Корисна површина објекта [m²]	0
Грађевинска површина објекта [m²]	387
Начин коришћења објекта	СТАМБЕНА ЗГРАДА ЗА КОЛЕКТИВНО СТАНОВАЊЕ
Правни статус	ОБЈЕКАТ ИМА ОДОБРЕЊЕ ЗА УПОТРЕБУ
Опис објекта	
Број подземних етажа	1
Број приземних етажа	1
Број надземних етажа	3
Број поткровних етажа	2
Предбележба објекта у изградњи	Не
Да ли на непокретности постоји решење које није коначно	Не

Имаоци права на објекту
Лице

Врста лица	ВЛАСНИЦИ ПОСЕБНИХ ДЕЛОВА УПИСАНИ У В ЛИСТ 2. ДЕО НА ОБЈЕКТУ БР _____
Матични број	0000000599111
Назив	ВЛАСНИЦИ ПОСЕБНИХ ДЕЛОВА УПИСАНИ У В ЛИСТ 2. ДЕО
Место	НОВИ САД I
Адреса	ТИРПАНОВА 36/
Број путне исправе	
Регистар који је издао путну исправу	
Врста права	СВОЈИНА
Обим права	ЗАЈЕДНИЧКИ
Облик својине	ПРИВАТНА
Предбележба	Не
Рок за оправдање предбележбе својине	
Заједничка својина супружника	Не
Удео	3/3.
Датум завршетка трајања закупа	

Информациони систем за размену података; Подаци прибављени из базе катастра непокретности Републичког геодетског завода
Датум и време 8/24/2023 12:58:38 PM

Правни основ У складу са чланом 103. Закона о општем управном поступку („Службени гласник РС“, бр. 18/16 и 95/18 – аутентично тумачење) и чланом 11. Закона о електронској управи („Службени гласник РС“, бр. 27/18)

Број стана	207
Под број стана	
Број спрата	Други спрат
Број соба	Гарсоњера
Начин утврђивања корисне површине	НА ОСНОВУ МЕРЕЊА
Објект део корисна површина [m ²]	27
Објект део грађевинска површина [m ²]	0
Подземна површина уз посебан део објекта [m ²]	0,00
Начин коришћења посебног дела објекта	СТАН
Опис посебног дела објекта	
Предбележба објекта у изградњи	Не
Да ли на непокретности постоји решење које није коначно	Не

Терет
Имаоци права над делом објекта
Лице

Врста лица	ФИЗИЧКА ЛИЦА ЈМБГ
Матични број	2609987800021
Презиме	ИЛИЋ
Име родитеља	ИВАН
Име	ДЕЈАН
Место	НОВИ САД
Адреса	ДРАГЕ СПАСИЋ 13/
Број путне исправе	
Регистар који је издао путну исправу	
Врста права	СВОЈИНА
Обим права	ЦЕЛО ПРАВО
Облик својине	ПРИВАТНА
Предбележба	Не
Рок за оправдања предбележбе својине	
Заједничка својина супружника	Не
Удео	1/1
Датум завршетка трајања закупа	

Објект - посебан део

Евиденцијски број	20
Број улаза	36
Број стана	301
Под број стана	
Број спрата	Трећи спрат
Број соба	Двособан стан
Начин утврђивања корисне површине	НА ОСНОВУ МЕРЕЊА
Објект део корисна површина [m ²]	43
Објект део грађевинска површина [m ²]	0
Подземна површина уз посебан део објекта [m ²]	0,00
Начин коришћења посебног дела објекта	СТАН
Опис посебног дела објекта	

Информациони систем за размену података: Подаци прибављени из базе катастра непокретности Републичког геодетског завода
Датум и време 8/24/2023 12:58:38 PM

Правни основ У складу са чланом 103. Закона о општем управном поступку („Службени гласник РС“, бр. 18/16 и 95/18 – аутентично тумачење) и чланом 11. Закона о електронској управи („Службени гласник РС“, бр. 27/18)

Предбележба објекта у изградњи Не

Да ли на непокретности постоји решење које није коначно Не

Терет
Имаоци права над делом објекта
Лице

Врста лица	ПРЕДУЗЕЋА СА МАТИЧНИМ БРОЈЕМ
Матични број	0000021154008
Назив	ГРА ВЕТ ИНВЕСТ ДОО НОВИ САД
Место	НОВИ САД
Адреса	ТИРПАНОВА 25/
Број путне исправе	
Регистар који је издао путну исправу	
Врста права	СВОЈИНА
Обим права	ЦЕЛО ПРАВО
Облик својине	ПРИВАТНА
Предбележба	Не
Рок за оправдање предбележбе својине	
Заједничка својина супружника	Не
Удео	1/1
Датум завршетка трајања закупа	

Објекат - посебан део

Евиденцијски број	21
Број улаза	36
Број стана	302
Под број стана	
Број спрата	Трећи спрат
Број соба	Трособан стан
Начин утврђивања корисне површине	НА ОСНОВУ МЕРЕЊА
Објекат део корисна површина [m²]	70
Објекат део грађевинска површина [m²]	0
Подземна површина уз посебан део објекта [m²]	0,00
Начин коришћења посебног дела објекта	СТАН
Опис посебног дела објекта	
Предбележба објекта у изградњи	Не
Да ли на непокретности постоји решење које није коначно	Да

Терет
Терети на посебном делу објекта

Датум уписа	13.3.2014.
Врста терета	ОСТАЛЕ ЗАБЕЛЕЖБЕ
Опис	ПРИМЉЕНО ДА НА 12.04.2013. ГОДИНЕ ПОД БРОЈЕМ 952-02-5179/2013: НА ОСНОВУ ЗАПОЖНЕ ИЗЈАВЕ ОВЕРЕНЕ ПРЕД ОСНОВНИМ СУДОМ У НОВОМ САДУ ОВ/1 бр. 15663/2013 од 12.04.2013. ГОДИНЕ ЗАБЕЛЕЖАВА СЕ ОДРИЦАЊЕ ВЛАСНИКА СЗР РАД БОРИСЛАВ БЕРАНОВИЋ ПР АПАТИН, МБ 52364825 ОД ПРАВА НА РАСПОЛАГАЊЕ НЕИСПИСАНОМ ХИПОТЕКОМ



АДВОКАТСКА КАНЦЕЛАРИЈА ГОЈКОВИЋ

Адвокат Александра Гојковић

21000 Нови Сад, Р. Србија, Ул. Мирослава Антића бр. 5
Телефон 021/544-141, факс 021/6613-448, моб.тел. 063/515-001
s_gojkovic@yahoo.com

Град Нови Сад
Градска управа за имовину
и имовинско-правне послове
Број: 917
Датум: 16.12.2022
Град Нови Сад

Република Србија

Аутономна покрајина Војводина

Град Нови Сад

Градска управа за имовину и имовинско-правне послове

Град Нови Сад
ГРАДСКА УПРАВА ЗА ОПШТЕ ПОСЛОВЕ
Град Нови Сад
Број: 15-12-2022
Тргов. Регист. Број: 15-12-2022
Тргов. Регист. Број: 15-12-2022
Тргов. Регист. Број: 15-12-2022
Тргов. Регист. Број: 15-12-2022
Тргов. Регист. Број: 15-12-2022

На број : XXV-464-1-20

ПРЕЦИЗИРАЊЕ ПОНУДЕ ЗА РАЗМЕНУ НЕПОКРЕТНОСТИ

Обраћам се у својству пуномоћника „GRA-VET INVEST doo Novi Sad“ из Новог Сада, у горе означеном предмету, па молим да се сва писмена достављају на наведену адресу адвокатске канцеларије.

Прилог:- Пуномоћ

У горе означеном предмету предлажем, односно прецизирам предлог за размену непокретности, а сходно Листу непокретности са опредељеним сувласничким деловима инвеститора изградње и носиоца јавне својине Града Новог Сада на парцели број 7221 К.О. Нови Сад I, где је инвеститор изградње уписан на земљишту у 754/905 делова, а Град Нови Сад на 151/905 делова, а на којој парцели се налази породична стамбена зграда-објекат преузет из земљишне књиге површине 67 метара квадратних, а на коме су уписани инвеститор изградње и Град Нови Сад у $\frac{1}{2}$ дела.

Прилог: - Лист непокретности број 19808 од 05.12.2022. године у оригиналу;

Такође се у прилогу доставља Информација о локацији за парцелу број 7221 К.О. Нови Сад I, издата од стране Градске управе за урбанизам и грађевинске послове Града Новог Сада број V-353-999/22 од 07.12.2022. године.

Прилог: - Информација о локацији за парцелу број 7221 К.О. Нови Сад I од 07.12.2022. године

Припадајућу површину земљишта која припада Граду Новом Саду и представља јавну својину инвеститор изградње спреман је исплатити сагласно позитивним законским прописима у новчаном износу.

Надаље, достављам податке за стан који се налази у стамбеној зради за колективно становање изграђен на парцели број 7284 К.О. Нови Сад I, а налази се у Новом Саду, Ул. Ђирпанова 36, на трећем спрату, по структури двособан, корисне стамбене површине 43 квадратна метра. Истовремено обавештавам Насловну управу да се стан налази у власништву трећег лица- Младена Белоице из Новог Сада, те уколико надлежна Управа достави информацију да стан по структури, локацији и свим осталим параметрима представља адекватну непокретност инвеститор изградње је спреман да га купи у року од једног дана од дана вашег изјашњења и да вам достави одговарајући Лист непокретности након ове куповине, као доказ о праву својине инвеститора изградње.

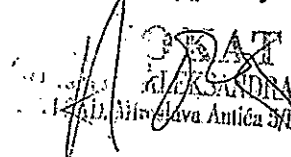
Прилог: - Лист непокретности за напред означени стан од 15.12.2022. године

У Новом Саду,

дана 15.12.2022.

За „GRA-VET INVEST“ doo Novi Sad пуномоћник,

адвокат Александра Гојковић





АДВОКАТСКА КАНЦЕЛАРИЈА ГОЈКОВИЋ



Адвокат Александра Гојковић

21000 Нови Сад, Р. Србија, Ул. Мирослава Антића бр. 5
Телефон 021/544-141, факс 021/6613-448, моб.тел. 063/515-001
s_gojkovic@yahoo.com

ПУНОМОЋ

Којом овлашћујем(о) адвоката Александру Гојковић, са адресом у Новом Саду, ул. Мирослава Антића бр. 5, да ме (нас) може заступати пред УПРАВОМ ЗА ИМОВИНИ И ИМОВИНСКО ПРАВНЕ ПОСЛОВЕ Н.САДУ, те да може предузимати све законом и позитивним прописима предвиђене радње у циљу заштите мојих (наших) интереса.

Поступак се води под пословним бројем XXV - 464 - 1 - 20

Овим овлашћујем(о) да може у моје (наше) име и на мој (наш) рачун закључивати поравнања, преузимати предмете утврђене поравнањем, преузимати досуђене износе, као и да може у моје (наше) име и за мој (наш) рачун одрицати се тужбе и тужбеног захтева и одустајати од тужбеног захтева.

Пристајем(о) да га у случају спречености замењује адвокат БОЈАН РАЈСКОВИЋ и СРБАН ГОЈКОВИЋ

У Новом Саду,

Дана 13.12.2022.

Давоци пуномоћи,



Директор Зоран Вукчевић



Одељак I

* Број листа непокретности: 2770

Извод катастра непокретности

Подаци о непокретности	
Матични број општине:	89010
Општина:	НОВИ САД
Матични број катастарске општине:	802158
Катастарска општина:	НОВИ САД I
Датум ажурности:	14.12.2022 02:44:00
Подаци о парцели - А лист	
Потес / Улица:	БИРПАНОВА
Број парцеле:	7284
Подброј парцеле:	0
Површина м ² :	751
Број листа непокретности:	2770
Подаци о делу парцеле	
Број дела:	9
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Површина дела:	387
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
Подаци о делу парцеле	
Број дела:	10
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Површина дела:	75
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
Подаци о делу парцеле	
Број дела:	11
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Површина дела:	71
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
Подаци о делу парцеле	
Број дела:	12
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Површина дела:	218
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ УЗ ЗГРАДУ И ДРУГИ ОБЈЕКАТ
Имаоци права на парцели - Б лист	
Назив:	РЕПУБЛИКА СРБИЈА
Адреса:	БЕОГРАД, /
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ДРЖАВНА РС
Удео:	—1/1—

* Извод из базе података катастра непокретности.

Број соба: Двособан стан
Грађевинска пов. м²: 0
Корисна пов. м²: 43
Начин утврђивања кор.пов.: НА ОСНОВУ МЕРЕЊА
Опис:

Имаоци права на посебном делу

објекта

Назив: МЛАДЕН (РАДОСАВ) БЕЛОИЦА
Адреса: НОВИ САД, БРАНИСЛАВА НУШИЋА 16/
Матични број лица: 2903989800024
Врста права: СВОЈИНА
Облик својине: ПРИВАТНА
Удео: 1/1

Терети на посебном делу објекта -
Г лист

*** Нема терета ***

Напомена (терет дела објекта):

*** Нема напомена ***

Одељак II



РЕПУБЛИКА СРБИЈА
МИНИСТАРСТВО ПРАВДЕ
ПРАВОСУДНИ ИНФОРМАЦИОНИ СИСТЕМ

Подаци достављени електронским путем, извор података је Републички геодетски завод, сврха упита: Управни поступак – јавни бележник, у предмету: 2583-2022, 15.12.2022.г. у 09:12, од стране корисника: Јелена Грубачић, на основу: чл. 53 Закона о поступку уписа у катастар непокретности и водова ("Сл. гласник РС", бр. 41/2018, 95/2018, 31/2019 и 15/2020) и чл 3. Уредбе о условима издавања извода из листа непокретности и листа вода из Геодетског катастарског информационог система, од стране јавних бележника и геодетских организација ("Службени гласник РС", број 91/20).

Датум и врме прибављања података: 15.12.2022 09:12:33

Датум ажурирања података: 14.12.2022 02:44:00

Напомена: Приказани подаци у оквиру Одељка I односе се само на непокретности које су означене у оквиру Одељка II.

ПАРЦЕЛЕ

Општина: НОВИ САД

Катастарска општина: НОВИ САД I

☒ 7284/0, Површина м²: 751, Улица / Потес: ЋИРПАНОВА

☒ Бр.дела парцеле: 9, Површина м²: 387, Начин коришћења земљишта: ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ, Врста земљишта: ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ

* Извод из базе података катастра непокретности.

Потврђује се да подаци у овом изводу представљају одштампани истовестан визуелни приказ података (прибављених путем сервисне магистрале) из базе података Геодетског катастарског информационог система Републичког геодетског завода.-----

Трошкови за издавање једног примерка наплаћени су у укупном износу 540,00 динара са урачунатим ПДВ-ом на основу члана 14. став 3. Јавнобележничке тарифе.-----

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
ЈАВНИ БЕЛЕЖНИК
ТАЊА ШАРЕНАЦ
Нови Сад, Футошка бр. 2
Овлашћено лице код јавног бележника
Окановић Немања - јавнобележнички приправник

Бр. УОП-II:2921-2022

У Новом Сад 15.12.2022.године у 09.12 часова.



Одељак I

* Број листа непокретности: 19808

Ваташница: 19808

Подаци о непокретности	
Матични број општине:	89010
Општина:	НОВИ САД
Матични број катастарске општине:	802158
Катастарска општина:	НОВИ САД I
Датум ажурности:	14.12.2022 02:44:00
Подаци о парцели - А лист	
Потес / Улица:	ЋИРПАНОВА
Број парцеле:	7221
Подброј парцеле:	0
Површина м ² :	905
Број листа непокретности:	19808
Подаци о делу парцеле	
Број дела:	5
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Површина дела:	67
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
Подаци о делу парцеле	
Број дела:	6
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Површина дела:	815
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ УЗ ЗГРАДУ И ДРУГИ ОБЈЕКАТ
Подаци о делу парцеле	
Број дела:	7
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Површина дела:	23
Култура:	ЊИВА 1. КЛАСЕ
Имаоци права на парцели - Б лист	
Назив:	"ГРА-ВЕТ ИНВЕСТ" ДОО НОВИ САД
Адреса:	НОВИ САД, ЋИРПАНОВА 25/
Матични број лица:	0000021154008
Врста права:	СВОЛИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	754/905
Имаоци права на парцели - Б лист	
Назив:	ГРАД НОВИ САД
Адреса:	НОВИ САД, ЖАРКА ЗРЕЊАНИНА 8/А
Врста права:	СВОЛИНА
Облик својине:	ЈАВНА СВОЛИНА

* Извод из базе података катастра непокретности.

Опис:

Имаоци права на посебном делу
објекта

Назив:

"ГРА-ВЕТ ИНВЕСТ" ДОО НОВИ САД

Адреса:

НОВИ САД, ЋИРПАНОВА 25/

Матични број лица:

0000021154008

Врста права:

СВОЈИНА

Облик својине:

ПРИВАТНА

Удео:

1/2

Назив:

ГРАД НОВИ САД

Адреса:

НОВИ САД, ЖАРКА ЗРЕЊАНИНА 8/А

Врста права:

СВОЈИНА

Облик својине:

ЈАВНА СВОЈИНА

Удео:

1/2

Терети на посебном делу објекта -

Г лист

*** Нема терета ***

Напомена (терет дела објекта):

*** Нема напомена ***

Одељак II



РЕПУБЛИКА СРБИЈА МИНИСТАРСТВО ПРАВДЕ ПРАВОСУДНИ ИНФОРМАЦИОНИ СИСТЕМ

Подаци достављени електронским путем, извор података је Републички геодетски завод, сврха упита: Управни поступак – јавни бележник, у предмету: 2582-2022, 15.12.2022.г. у 09:02, од стране корисника: Јелена Грубачић, на основу: чл. 53 Закона о поступку уписа у катастар непокретности и водова ("Сл. гласник РС", бр. 41/2018, 95/2018, 31/2019 и 15/2020) и чл 3. Уредбе о условима издавања извода из листа непокретности и листа вода из Геодетског катастарског информационог система, од стране јавних бележника и геодетских организација ("Службени гласник РС", број 91/20).

Датум и време прибављања података: 15.12.2022 09:02:44

Датум ажурирања података: 14.12.2022 02:44:00

Напомена: Приказани подаци у оквиру Одељка I односе се само на непокретности које су означене у оквиру Одељка II.

ПАРЦЕЛЕ

Општина: НОВИ САД

Катастарска општина: НОВИ САД I

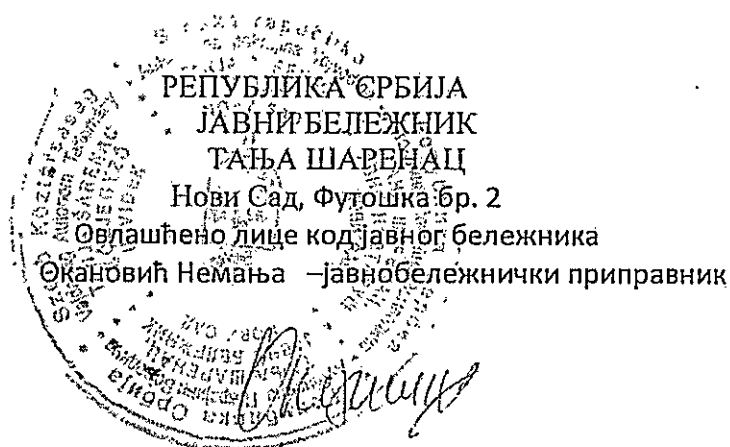
☒ 7221/0, Површина м²: 905, Улица / Потес: ЋИРПАНОВА

☒ Бр.дела парцеле: 5, Површина м²: 67, Начин коришћења земљишта: ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ. Врста земљишта: ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ

* Извод из базе података катастра непокретности.

Потврђује се да подаци у овом изводу представљају одштампани истоветан визуелни приказ података (прибављених путем сервисне магистрале) из базе података Геодетског катастарског информационог система Републичког геодетског завода.-----

Трошкови за издавање једног примерка наплаћени су у укупном износу 540,00 динара са урачунатим ПДВ-ом на основу члана 14. став 3. Јавнобележничке тарифе.-----



Бр. УОП-II:2920-2022

У Новом Сад 15.12.2022.године у 09.02 часова.

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ГРАД НОВИ САД
ГРАДСКА УПРАВА ЗА УРБАНИЗАМ
И ГРАЂЕВИНСКЕ ПОСЛОВЕ
Број: V-353-999/22
Дана: 07.12.2022. године
Н О В И С А Д
ЗВ/АК

Градска управа за урбанизам и грађевинске послове Града Новог Сада, на основу члана 53. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", број 72/2009, 81/2009, 64/10 - Одлука УС, 24/11, 121/12, 42/2013 - Одлука УС, 50/2013 - Одлука УС, 98/13 - Одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19, 09/20 и 52/21), на основу Плана генералне регулације новог градског центра са окружењем у Новом Саду ("Службени лист Града Новог Сада" број 39/11, 14/14, 8/16, 82/16, 50/17, 42/18, 22/19, 43/19, 24/21-др.план, 52/21-др.план, 16/22, 27/22-др.план, 41/22 и 42/22), Плана детаљне регулације дела новог градског центра северно од Футошке улице у Новом Саду ("Службени лист Града Новог Сада" бр.2/07), члана 10. Одлуке о градским управама Града Новог Сада ("Службени лист Града Новог Сада", број 52/08, 55/09, 11/10, 39/10, 60/10, 69/13, 70/16, 54/20 и 58/21) и Решења в.д. начелника Градске управе за урбанизам и грађевинске послове Града Новог Сада број V-40-1/2021-449 од 16.12.2021.године, поступајући по захтеву **ГОЈКОВИЋ АЛЕКСАНДРЕ** из Новог Сада, Улица Мирослава Антића број 5, за издавање информације о локацији, издаје

**ИНФОРМАЦИЈУ О ЛОКАЦИЈИ
ЗА ПАРЦЕЛУ БРОЈ 7221 К.О. НОВИ САД I У НОВОМ САДУ УЛИЦА ЋИРПАНОВА**

Целина, односно зона у којој се налази:
-вишепородично становање великих густина;

Намена земљишта:
- вишепородично становање спратности П+4+Пк и Су-гаража

Регулационе и грађевинске линије:
- регулационе и грађевинске линије су приказане у приложеном изводу из плана

Правила грађења:
ИЗВОД ИЗ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ НОВОГ ГРАДСКОГ ЦЕНТРА СА ОКУЖЕЊЕМ У НОВОМ САДУ

"7.0. НАЧИН СПРОВОЂЕЊА ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

7.2. Урбанистичке целине за које су основ за реализацију важећи планови детаљне регулације и урбанистички пројекти

Овај план својом просторном организацијом и претежном наменом површина по зонама и целинама, омогућава да се већим делом урбанистичке целине у обухвату плана реализују на основу важећих планова (осим у деловима који престају да важе, као што је наведено у пододељку "7.6. Планови и делови планова који престају да важе") и то:

7) део урбанистичке целине 12 (део целине између улица: Новосадског сајма, Павла Папа, Шафарикове, Успенске, Јеврејске, Футошке и Николе Тесле) за коју се примењују:

Савладавање висинске разлике обавезно се разрешава на парцели корисника.

Приземљем се сматра само једна етажа, па нису дозвољене галерије, мезанини, нити денивелисане етаже које се воде као приземље.

Намена нових објеката је стамбена, пословна или стамбено - пословна, где планом није стриктно дефинисано.

Њихова намена се може мењати у корист пословања и трговине, али тако да становању буде намењено највише 30% нето садржаја у делу обухвата плана који обухвата подручја општеградског центра.

У стамбеним објектима просечна површина стана треба да је минимално 50 m² нето, а тежи се остварењу просечне површине стана од 60 m².

Број стамбених јединица у оквиру вишепородичних објеката не сме бити већи од броја стамбених јединица просечне величине.

Минимална стамбена јединица је 24 m² нето..

Осветљење поткровља треба решити искључиво лежећим прозорима.

Степениште за поткровну етажу (и сваку надограђену етажу) мора бити искључиво унутар објекта, односно из стана (за горњи део дуплекс стана).

У поткровној етажи (поткровљу) нових објеката може постојати само једна етажа, без обзира на намену.

Адаптацијом поткровља постојећих објеката може се формирати једна етажа, са једном галеријом (уколико висина постојећег крова то дозвољава), без обзира на њену намену.

Дворишни објекти не могу да имају поткровну етажу, уколико то није назначено на графичком приказу.

Покривање косих кровова предвидети традиционалним покривачима: црепом, лимом или етернитом. На постојећим објектима задржава се постојећи покривач.

Нису дозвољени мансардни кровови.

Максимални нагиб кровних равни нових објеката је приближно 30°.

Помоћне и дворишне објекте могуће је задржати (реконструисати) само ако су планирани за задржавање. Висина дограђеног или новог дворишног објекта не сме прелазити висину уличног тракта главног објекта који се задржава.

У свим објектима могућа је изградња подрума, уз обавезне техничке мере обезбеђења од влаге и подземних вода, у случају кад то природни услови захтевају. Приликом изградње објеката инвеститор је обавезан да максимално обезбеди суседне објекте.

Приликом изградње објеката могуће је решавање паркирања у подземној етажи. Услов за реализацију подземних етажа је поштовање постојећих нивелета и одредби Правилника о техничким захтевима за заштиту гаража за путничке аутомобиле од пожара и експлозија ("Службени лист Србије и Црне Горе", број 31/ 2005). Денивелација дворишних простора у односу на ободне улице и парцеле није дозвољена.

На графичком приказу назначене су локације обавезних сутеренских гаража.

У оквиру парцела, на расположивој површини планирани се отворени паркинзи.

Објекти имају сутеренске или подрумске гараже (за потребе корисника зграде) на местима где је на графичком приказу назначено. У случају да се неке од ових парцела споје, гаражу треба планирати испод целе тако добијене парцеле. Гаражирање возила у приземљима дворишних крила се препоручује.

Гаражирање возила на осталим парцелама је потребно организовати у оквиру парцеле и/или у приземљима објеката.

У случају неусаглашености наведених услова са графичким приказом "План намене површина, саобраћаја, нивелације и регулације" у Р 1: 1000, важи графички приказ.

5.1.2. Услови за архитектонско и естетско обликовање

Планом се ограничава изградња препуста. Елементи архитектонике објеката - еркери и препусти су дозвољени, али тако да заузимају највише 50% површине фасаде.

површине су јавна гаража и продужетак улице Косанчић Ивана до Ћирпанове улице. Одвајање делова парцела за јавну намену дато је у пододелјку "3.2."

Простор блока је готово потпуно изграђен, осим објеката на две локације у улици Косанчић Ивана, и два угаона објекта на углу улица Косанчић Ивана и Ћирпанове, и Булевара ослобођења и улице Новосадског сајма, као и јавне гараже.

5.2.1.1. Услови за паркинг гараже

Сви објекти за гаражирање путничких аутомобила (јавне гараже, гараже у оквиру објеката, сутеренске гараже у оквиру објеката...) се морају извести по Правилнику о техничким захтевима за заштиту гаража за путничке аутомобиле од пожара и експлозија ("Службени лист Србије и Црне Горе" број 31/ 2005), (у даљем тексту: Правилник).

Паркирање у гаражи могуће је извести на рампи (као што је дато у графичком приказу број 3) али није обавезујуће. Веза између спратова се може вршити рампама или лифтовима.

Основни услови за кретање возила

Улазе и излазе у гаражу оријентисати као у графичком приказу "План намене површина, саобраћаја, нивелације и регулације" у Р 1: 1000.

Ширина улаза и излаза је мин 2,5m за један ток кретања возила. Код излаза треба предвидети простор за сачекивање возила из супротног смера кретања.

Близу улаза, односно излаза резервисати простор за паркирање возила инвалида у складу са ЈУС-ом У.А9.204.

Вожња у гаражи треба да буде једноставна и безбедна, а препорука је да се омогући једносмерно кретање у оквиру гараже.

Препорука је да се у процесу паркирања, док се возила крећу по паркинг гаражи, уједно омогућује и тражење слободног паркинг места. Паркирање треба да буде што једноставније.

Могуће је предвидети и рампе на којима се врши паркирање.

За рампе на којима се врши паркирање, максимални нагиб је 5%, а за обичне рампе је 15%.

Морају се задовољити вертикални услови проходности возила.

Димензија једног паркинг места за управно паркирање је минимално 4,80 x 2,30 m, а у осталим случајевима у складу са ЈУС-ом У.С4.234.

Обезбедити сигурност возила од крађе, механичких оштећења или ватре.

Предвидети концепцију информативног система, која је неопходна ради регулације кретања и ради бољег сналажења корисника у њој.

Потребно је извести резервни излаз за возила

Основни услови за кретање пешака

Уколико је могуће, токови пешачког саобраћаја не би требали да се укрштају са токовима колског саобраћаја на улазима и излазима.

По гаражи није потребно обезбедити посебну путању за кретање пешака.

При распореду степеништа треба водити рачуна о правцима кретања доминантних пешачких комуникација.

Ширина степеништа мора бити најмање 0,8m и за њихову изградњу у обзир долазе само незапаљиви материјали.

Ако се у паркинг гаражи пешачка комуникација решава само степеништем, његова минимална ширина износи 1,2m.

Уколико се за кретање пешака користи рампа, стазе не смеју бити уже од 0,6m и морају бити издвојене и обезбеђене гелендерима.

Остали услови

У обзир узети важеће услове противпожарне заштите који се односе на ову врсту објеката.

Проветравање мора бити такво да се обезбеди одвод 12m³ ваздуха на час на сваки 1m² корисне површине. Усисне отворе система за вентилацију треба разместити близу пода.

Носећи делови паркинг гараже морају бити од материјала постојаног на ватру.

Архитектонско обликовање објеката јавних гаража је дато у делу "4.1.2."

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ГРАД НОВИ САД
ГРАДСКА УПРАВА ЗА УРБАНИЗАМ
И ГРАЂЕВИНСКЕ ПОСЛОВЕ
Број: V-353-999/22
Дана: 07.12.2022. године
Н О В И С А Д
ЗВ/АК

Градска управа за урбанизам и грађевинске послове Града Новог Сада, на основу члана 53. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", број 72/2009, 81/2009, 64/10 - Одлука УС, 24/11, 121/12, 42/2013 - Одлука УС, 50/2013 - Одлука УС, 98/13 - Одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19, 09/20 и 52/21), на основу Плана генералне регулације новог градског центра са окружењем у Новом Саду ("Службени лист Града Новог Сада" број 39/11, 14/14, 8/16, 82/16, 50/17, 42/18, 22/19, 43/19, 24/21-др.план, 52/21-др.план, 16/22, 27/22-др.план, 41/22 и 42/22), Плана детаљне регулације дела новог градског центра северно од Футошке улице у Новом Саду ("Службени лист Града Новог Сада" бр.2/07), члана 10. Одлуке о градским управама Града Новог Сада ("Службени лист Града Новог Сада", број 52/08, 55/09, 11/10, 39/10, 60/10, 69/13, 70/16, 54/20 и 58/21) и Решења в.д. начелника Градске управе за урбанизам и грађевинске послове Града Новог Сада број V-40-1/2021-449 од 16.12.2021.године, поступајући по захтеву ГОЈКОВИЋ АЛЕКСАНДРЕ из Новог Сада, Улица Мирослава Антића број 5, за издавање информације о локацији, издаје

**ИНФОРМАЦИЈУ О ЛОКАЦИЈИ
ЗА ПАРЦЕЛУ БРОЈ 7221 К.О. НОВИ САД I У НОВОМ САДУ УЛИЦА ЋИРПАНОВА**

Целина, односно зона у којој се налази:
-вишепородично становање великих густина;

Намена земљишта:
- вишепородично становање спратности П+4+Пк и Су-гаража

Регулационе и грађевинске линије:
- регулационе и грађевинске линије су приказане у приложеном изводу из плана

Правила грађења:
ИЗВОД ИЗ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ НОВОГ ГРАДСКОГ ЦЕНТРА СА ОКУЖЕЊЕМ У НОВОМ САДУ

"7.0. НАЧИН СПРОВОЂЕЊА ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

7.2. Урбанистичке целине за које су основ за реализацију важећи планови детаљне регулације и урбанистички пројекти

Овај план својом просторном организацијом и претежном наменом површина по зонама и целинама, омогућава да се већим делом урбанистичке целине у обухвату плана реализују на основу важећих планова (осим у деловима који престају да важе, као што је наведено у пододељку "7.6. Планови и делови планова који престају да важе") и то:

7) део урбанистичке целине 12 (део целине између улица: Новосадског сајма, Павла Папа, Шафарикове, Успенске, Јеврејске, Футошке и Николе Тесле) за коју се примењују:

Савладавање висинске разлике обавезно се разрешава на парцели корисника.

Приземљем се сматра само једна етажа, па нису дозвољене галерије, мезанини, нити денивелисане етаже које се воде као приземље.

Намена нових објеката је стамбена, пословна или стамбено - пословна, где планом није стриктно дефинисано.

Њихова намена се може мењати у корист пословања и трговине, али тако да становању буде намењено највише 30% нето садржаја у делу обухвата плана који обухвата подручја општеградског центра.

У стамбеним објектима просечна површина стана треба да је минимално 50 m² нето, а тежи се остварењу просечне површине стана од 60 m².

Број стамбених јединица у оквиру вишепородичних објеката не сме бити већи од броја стамбених јединица просечне величине.

Минимална стамбена јединица је 24 m² нето..

Осветљење поткровља треба решити искључиво лежећим прозорима.

Степениште за поткровну етажу (и сваку надограђену етажу) мора бити искључиво унутар објекта, односно из стана (за горњи део дуплекс стана).

У поткровној етажи (поткровљу) нових објеката може постојати само једна етажа, без обзира на намену.

Адаптацијом поткровља постојећих објеката може се формирати једна етажа, са једном галеријом (уколико висина постојећег крова то дозвољава), без обзира на њену намену.

Дворишни објекти не могу да имају поткровну етажу, уколико то није назначено на графичком приказу.

Покривање косих кровова предвидети традиционалним покривачима: црепом, лимом или етернитом. На постојећим објектима задржава се постојећи покривач.

Нису дозвољени мансардни кровови.

Максимални нагиб кровних равни нових објеката је приближно 30°.

Помоћне и дворишне објекте могуће је задржати (реконструисати) само ако су планирани за задржавање. Висина дограђеног или новог дворишног објекта не сме прелазити висину уличног тракта главног објекта који се задржава.

У свим објектима могућа је изградња подрума, уз обавезне техничке мере обезбеђења од влаге и подземних вода, у случају кад то природни услови захтевају. Приликом изградње објекта инвеститор је обавезан да максимално обезбеди суседне објекте.

Приликом изградње објеката могуће је решавање паркирања у подземној етажи. Услов за реализацију подземних етажа је поштовање постојећих нивелета и одредби Правилника о техничким захтевима за заштиту гаража за путничке аутомобиле од пожара и експлозија ("Службени лист Србије и Црне Горе", број 31/ 2005). Денивелација дворишних простора у односу на ободне улице и парцеле није дозвољена.

На графичком приказу назначене су локације обавезних сутеренских гаража.

У оквиру парцела, на расположивој површини планирани се отворени паркинзи.

Објекти имају сутеренске или подрумске гараже (за потребе корисника зграде) на местима где је на графичком приказу назначено. У случају да се неке од ових парцела споје, гаражу треба планирати испод целе тако добијене парцеле. Гаражирање возила у приземљима дворишних крила се препоручује.

Гаражирање возила на осталим парцелама је потребно организовати у оквиру парцеле и/или у приземљима објеката.

У случају неусаглашености наведених услова са графичким приказом "План намене површина, саобраћаја, нивелације и регулације" у Р 1: 1000, важи графички приказ.

5.1.2. Услови за архитектонско и естетско обликовање

Планом се ограничава изградња препуста. Елементи архитектонике објеката - еркери и препусти су дозвољени, али тако да заузимају највише 50% површине фасаде.

површине су јавна гаража и продужетак улице Косанчић Ивана до Ћирпанове улице. Одвајање делова парцела за јавну намену дато је у пододељку "3.2."

Простор блока је готово потпуно изграђен, осим објекта на две локације у улици Косанчић Ивана, и два угаона објекта на углу улица Косанчић Ивана и Ћирпанове, и Булевара ослобођења и улице Новосадског сајма, као и јавне гараже.

5.2.1.1. Услови за паркинг гараже

Сви објекти за гаражирање путничких аутомобила (јавне гараже, гараже у оквиру објекта, сутеренске гараже у оквиру објекта...) се морају извести по Правилнику о техничким захтевима за заштиту гаража за путничке аутомобиле од пожара и експлозија ("Службени лист Србије и Црне Горе" број 31/ 2005), (у даљем тексту: Правилник).

Паркирање у гаражи могуће је извести на рампи (као што је дато у графичком приказу број 3) али није обавезујуће. Веза између спратова се може вршити рампама или лифтовима.

Основни услови за кретање возила

Улазе и излазе у гаражу оријентисати као у графичком приказу "План намене површина, саобраћаја, нивелације и регулације" у Р 1: 1000.

Ширина улаза и излаза је мин 2,5m за један ток кретања возила. Код излаза треба предвидети простор за сачекивање возила из супротног смера кретања.

Близу улаза, односно излаза резервисати простор за паркирање возила инвалида у складу са ЈУС-ом У.А9.204.

Вожња у гаражи треба да буде једноставна и безбедна, а препорука је да се омогући једносмерно кретање у оквиру гараже.

Препорука је да се у процесу паркирања, док се возила крећу по паркинг гаражи, уједно омогућује и тражење слободног паркинг места. Паркирање треба да буде што једноставније.

Могуће је предвидети и рампе на којима се врши паркирање.

За рампе на којима се врши паркирање, максимални нагиб је 5%, а за обичне рампе је 15%.

Морају се задовољити вертикални услови проходности возила.

Димензија једног паркинг места за управно паркирање је минимално 4,80 x 2,30 m, а у осталим случајевима у складу са ЈУС-ом У.С4.234.

Обезбедити сигурност возила од крађе, механичких оштећења или ватре.

Предвидети концепцију информативног система, која је неопходна ради регулисања кретања и ради бољег сналажења корисника у њој.

Потребно је ивести резервни излаз за возила

Основни услови за кретање пешака

Уколико је могуће, токови пешачког саобраћаја не би требали да се укрштају са токовима колског саобраћаја на улазима и излазима.

По гаражи није потребно обезбедити посебну путању за кретање пешака.

При распореду степеништа треба водити рачуна о правцима кретања доминантних пешачких комуникација.

Ширина степеништа мора бити најмање 0,8m и за њихову изградњу у обзир долазе само незапаљиви материјали.

Ако се у паркинг гаражи пешачка комуникација решава само степеништем, његова минимална ширина износи 1,2m.

Уколико се за кретање пешака користи рампа, стазе не смеју бити уже од 0,6m и морају бити издвојене и обезбеђене гелендерима.

Остали услови

У обзир узети важеће услове противпожарне заштите који се односе на ову врсту објекта.

Проветравање мора бити такво да се обезбеди одвод 12m³ ваздуха на час на сваки 1m² корисне површине. Усисне отворе система за вентилацију треба разместити близу пода.

Носећи делови паркинг гараже морају бити од материјала постојаног на ватру.

Архитектонско обликовање објекта јавних гаража је дато у делу "4.1.2."

ЈП "УРБАНИЗАМ"

Завод за урбанизам Нови Сад
Булевар цара Лазара 3/III
21 000 Нови Сад

Број: 150 040 / 22

Градска управа: V - 353 - 999/22

Нови Сад 24.11.2022

На основу члана 53 Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник Републике Србије", бр. 72/09, 81/09 - исправка, 64/10 - УС, 24/11, 121/12, 42/13 - УС, 50/13 - УС, 98/13 - УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 - др. закон, 9/20 и 52/21) и на основу члана 6, став 3, алинеја 14 Одлуке о усклађивању Одлуке о организовању Радне организације "Урбанизам" Завод за урбанизам у Новом Саду, као јавног предузећа ("Службени лист Града Новог Сада", број 47/16) ЈП "Урбанизам" Завод за урбанизам, Нови Сад издаје:

ИНФОРМАЦИЈА О ЛОКАЦИЈИ - СУПРАСТРУКТУРА

На захтев Александра Гојковић.....

из Ул. Мирослава Антића бр. 5

Парцела број 7221

у К.О. Нови Сад I

у Новом Саду

улица Ћирпанова

Плански документ на основу кога се издаје

ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ НОВОГ ГРАДСКОГ ЦЕНТРА СА ОКРУЖЕЊЕМ У НОВОМ САДУ
("Службени лист Града Новог Сада", бр. 39/11, 14/14, 8/16, 82/16, 50/17, 42/18, 22/19, 43/19, 24/21-
др. план, 52/21-др. план, 16/22, 27/22-др. план, 41/22 и 42/22)
ПЛАН ДЕТАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ДЕЛА НОВОГ ГРАДСКОГ ЦЕНТРА СЕВЕРНО
ОД ФУТОШКЕ УЛИЦЕ У НОВОМ САДУ
("Службени лист Града Новог Сада", број 2/07)

Целина, односно зона у којој се налази

- вишепородично становање великих густина

Намена земљишта

- вишепородично становање спратност П+4+Пк и Су-гаража

Регулационе и грађевинске линије

- регулационе и грађевинске линије приказане су у приложеном изводу из плана.

Правила грађења

- Опширније на страни број 3 - 6

Услови прикључења на инфраструктуру

саобраћајна инфраструктура

- Планирана грађевинска парцела има директан приступ на јавну површину - улицу Косанчић Ивана и Ћирпанову

водна инфраструктура

Локалитет је опремљен уличним инсталацијама водовода и канализације. Услове прикључења прибавити од ЈКП "Водовод и канализација".

енергетска инфраструктура

Локалитет је опремљен уличним електроенергетским и топлификационим инсталацијама. Услове прикључења прибавити од Електродистрибуције "Нови Сад" и ЈКП "Новосадска топлана".

електронске комуникације

Локалитет је опремљен уличном мрежом електронских комуникација. Услове прикључења прибавити од надлежног оператора.

Потреба израде плана детаљне регулације или урбанистичког пројекта

- нема потребе за израдом додатне планске документације.

Катастарска парцела (потреба за формирањем грађевинске парцеле)

- предметна парцела представља грађевинску парцелу;

Инжењерско-геолошки услови (клизиште и сл.)

VIII - сеизмична

Посебни услови

Графички прилози

- лист бр.1 - Ситуациони план R=1:500
- лист. бр.2 - Извод из ПДР - план намене површина, саобраћаја регулације и нивелације
- лист. бр.3 - Извод из ПДР - подела на јавно и остало

Напомена:

- Предметна урбанистичка информација о локацији није основ за издавање грађевинске дозволе.

Ова информација важи док је на снази план на основу којег је издата.

Обрадили:

Тијана КРПАН, маг. инж. арх.

Немања ЈОВАНОВИЋ, дипл.правник

Контролисао:

Душан РАДОМИРОВИЋ, маг.менаџ.

Достављено:

1. наслову
2. архиви

Помоћник директора за УУ
Петар СТОШИЋ, дипл.инж.арх.



Директор
Душан МИЛАДИНОВИЋ, дипл.инж.арх.

ИЗВОД ИЗ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ НОВОГ ГРАДСКОГ ЦЕНТРА СА ОКРУЖЕЊЕМ У НОВОМ САДУ

7.0. НАЧИН СПРОВОЂЕЊА ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

7.2. Урбанистичке целине за које су основ за реализацију важећи планови детаљне регулације и урбанистички пројекти

Овај план својом просторном организацијом и претежном наменом површина по зонама и целинама, омогућава да се већим делом урбанистичке целине у обухвату плана реализују на основу важећих планова (осим у деловима који престају да важе, као што је наведено у пододељку "7.6. Планови и делови планова који престају да важе") и то:

7) део урбанистичке целине 12 (део целине између улица: Новосадског сајма, Павла Папа, Шафарикове, Успенске, Јеврејске, Футошке и Николе Тесле) за коју се примењују:

- План детаљне регулације Новог градског центра северно од Футошке улице у Новом Саду ("Службени лист Града Новог Сада" број 2/07).

ИЗВОД ИЗ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ДЕЛА НОВОГ ГРАДСКОГ ЦЕНТРА СЕВЕРНО ОД ФУТОШКЕ УЛИЦЕ У НОВОМ САДУ

3. КОНЦЕПТ ПРОСТОРНЕ ОРГАНИЗАЦИЈЕ

3.6. Правила парцелације

Простор који се обрађује планом је део зоне општеградског центра, кога одликује значајно учешће јавног грађевинског земљишта. У залеђу зоне општеградског центра је подручје становања у зонама мешовите изградње.

Јавне површине прецизно су дефинисане у пододељку "3.2." а у оквиру овог пододељка су објашњена основна правила парцелације, која се базирају на следећем:

- постојећа парцелација задржава се у зонама где се не мења намена и не проширује регулација улица, Поред набројаних правила, у оквиру поглавља којим се дефинишу услови за спровођење плана по блоковима биће дефинисане и специфичности, уколико постоје.

3.7. Заштита градитељског наслеђа

3.7.1. Посебне мере заштите:

4. Археологија

Због очекиваног постојања потенцијалних археолошких налазишта и остатака материјалне културе од праисторије до касног средњег века, утврђује се обавеза сондажних археолошких истраживања.

Поред тога, приликом радова на јавним површинама (реконструкције и изградње подземних инсталација и објеката) обавезан је сталан археолошки надзор, уз могућност интервентних ископавања.

Ако постоји непосредна опасност оштећења археолошког налазишта или предмета, надлежни завод за заштиту споменика културе привремено ће обуставити радове док се на основу Закона о културним добрима ("Службени гласник РС", број 71/94) не утврди да ли је односна ствар или непокретност споменик културе или није.

5. УСЛОВИ ЗА РЕАЛИЗАЦИЈУ ПЛАНА

5.1. Услови грађења и уређења простора

Општи услови

Графичким приказом "План намене површина, саобраћаја, нивелације и регулације" (у даљем тексту: графички приказ) дефинисане су зоне изградње.

Коначним дефинисањем габарита су могућа одступања унутар зоне.

Улични објекти се постављају на постојећу или планирану регулациону линију, која је истовремено и грађевинска. Изузеци од овог правила су назначени посебном грађевинском линијом на графичком приказу.

Колско пешачки пасажи објеката који воде до јавних вишеспратних гаража морају бити минималних димензија 4,50 m □ 5,50 m.

Приступ унутрашњости парцеле мора се обезбедити пасажима минималне ширине 3,50 m и висине 4 m, тамо где су они назначени на графичком приказу.

Висинске коте терена су дате на графичком приказу.

Висина пода приземља нестамбених садржаја је максимално 20 cm изнад коте терена.

Висина пода приземља објеката стамбене намене је максимално 120 cm изнад коте терена.

Савладавање висинске разлике обавезно се разрешава на парцели корисника.



Приземљем се сматра само једна етажа, па нису дозвољене галерије, мезанини, нити денivelисане етаже које се воде као приземље.

Приступ унутрашњости парцеле мора се обезбедити пасажима минималне ширине 3,50 m и висине 4 m, тамо где су они назначени на графичком приказу.

Висинске коте терена су дате на графичком приказу.

Висина пода приземља нестамбених садржаја је максимално 20 cm изнад коте терена.

Висина пода приземља објеката стамбене намене је максимално 120 cm изнад коте тротоара.

Савладавање висинске разлике обавезно се разрешава на парцели корисника.

Приземљем се сматра само једна етажа, па нису дозвољене галерије, мезанини, нити денivelисане етаже које се воде као приземље.

Намена нових објеката је стамбена, пословна или стамбено - пословна, где планом није стриктно дефинисано. Њихова намена се може мењати у корист пословања и трговине, али тако да становању буде намењено највише 30% нето садржаја у делу обухвата плана који обухвата подручја општеградског центра.

У стамбеним објектима просечна површина стана треба да је минимално 50 m² нето, а тежи се остварењу просечне површине стана од 60 m².

Број стамбених јединица у оквиру вишепородичних објеката не сме бити већи од броја стамбених јединица просечне величине.

Минимална стамбена јединица је 24 m² нето.

Осветљење поткровља треба решити искључиво лежећим прозорима.

Степениште за поткровну етажу (и сваку надограђену етажу) мора бити искључиво унутар објекта, односно из стана (за горњи део дуплекс стана).

У поткровној етажи (поткровљу) нових објеката може постојати само једна етажа, без обзира на намену.

Адаптацијом поткровља постојећих објеката може се формирати једна етажа, са једном галеријом (уколико висина постојећег крова то дозвољава), без обзира на њену намену.

Дворишни објекти не могу да имају поткровну етажу, уколико то није назначено на графичком приказу.

Покривање косих кровова предвидети традиционалним покривачима: црепом, лимом или етернитом. На постојећим објектима задржава се постојећи покривач.

Нису дозвољени мансардни кровови.

Максимални нагиб кровних равни нових објеката је приближно 30°.

Помоћне и дворишне објекте могуће је задржати (реконструисати) само ако су планирани за задржавање. Висина дограђеног или новог дворишног објекта не сме прелазити висину уличног тракта главног објекта који се задржава.

У свим објектима могућа је изградња подрума, уз обавезне техничке мере обезбеђења од влаге и подземних вода, у случају кад то природни услови захтевају.

Приликом изградње објеката инвеститор је обавезан да максимално обезбеди суседне објекте.

Приликом изградње објеката могуће је решавање паркирања у подземној етажи. Услов за реализацију подземних етажа је поштовање постојећих нивелета и одредби Правилника о техничким захтевима за заштиту гаража за путничке аутомобиле од пожара и експлозија ("Службени лист Србије и Црне Горе", број 31/ 2005). Денивелација дворишних простора у односу на ободне улице и парцеле није дозвољена. На графичком приказу назначене су локације обавезних сутеренских гаража.

У оквиру парцела, на расположивој површини планирани се отворени паркинзи.

Објекти имају сутеренске или подрумске гараже (за потребе корисника зграде) на местима где је на графичком приказу назначено. У случају да се неке од ових парцела споје, гаражу треба планирати испод целе тако добијене парцеле. Гаражирање возила у приземљима дворишних крила се препоручује. Гаражирање возила на осталим парцелама је потребно организовати у оквиру парцеле и/или у приземљима објеката.

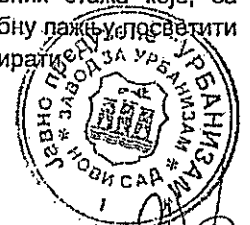
У случају неусаглашености наведених услова са графичким приказом "План намене површина, саобраћаја, нивелације и регулације" у Р 1: 1000, важи графички приказ.

5.1.2. Услови за архитектонско и естетско обликовање

Планом се ограничава изградња препуста. Елементи архитектонике објеката - еркери и препусти су дозвољени, али тако да заузимају највише 50% површине фасаде.

Предност треба дати употреби француских балкона.

Приликом надоградње посебну пажњу треба посветити обликовању надограђених етажа које, са постојећим делом објекта, морају чинити складну архитектонску композицију. Посебну пажњу посветити објектима стилске архитектуре који су планирани за надоградњу, за које треба планирати



примену архитектонских елемената постојећег објекта, у размери и матрици постојећег - према условима надлежног завода за заштиту споменика културе или, уз мишљење истог завода, са савременим сведеним исказом, уз поштовање основних архитектонских принципа (ритма и распореда отвора, односа пуно-празно,...), без уношења нових материјала страних миљеу наслеђене структуре. Архитектонска пластика објекта мора бити сведена, осим када се понављају елементи постојећег објекта у реализацији надоградње и/или доградње.

Забрањује се употреба јарких боја основног спектра. Дозвољене су њихове светле нијансе, а препоручују се пастелне боје.

Употреба материјала се ограничава на традиционалне, са изричитом забраном употребе беле силикатне опеке, ломљеног камена, итд.

Обрада фасаде треба да буде сведена и савременог израза. Избежавати обраду прсканим малтером и специјалним завршним обрадама чија структура је подложна за задржавање прашине и прљавштине.

Увођење нових материјала (стакла, челика, алукобонда...) је дозвољено без ограничења у зони Булевара ослобођења, док се у другим зонама препоручује њихова умерена примена на нивоу детаља у обликовању фасада.

Не дозвољава се повећање броја етажа од датог на графичком приказу за акцентовање угла код угаоних објекта. Акцентовање угла се врши посебним приступом обликовању објекта.

Приступ обликовању објекта јавних гаража мора бити једнак као за остале објекте у обухвату плана, поготово ако фасадама излазе на јавну површину улице или сквера (зелени венац). Фасада ових објекта не може бити слепа, нити служити искључиво за постављање рекламних паноа и билборда.

Одступања од наведених правила дата су појединачно и по блоковима у делу "5.1.3".

5.1.3. Специфични услови дефинисани за просторне целине- урбане блокове

Блок број 1

Намена простора је претежно стамбено – пословна, односно објекти могу бити стамбени, стамбено пословни и пословни, са унутарблоковском јавном површином, јавном вишеспратном гаражом спратности Су+П+1 - П+1, са приближно 100 паркинг-места. Пешачки прилаз гаражи је планиран кроз постојећи пасаж објекта на парцели број 7200/1 и пасаж објекта на парцели број 7232/1, а колско – пешачки приступ кроз пасаж објекта на парцели 7229, и кроз пасаж објекта на парцели коју чине парцеле бр. 7193 и 7194. Ови пасажу служе и за приступ задњим двориштима ових парцела (приступ двориштима осталих парцела је искључиво преко сопствених пасажу). Ширина ових колско – пешачких пасажу је минимално 5,50 m, а висина 4,50 m.

- За планирању изградњу објекта највиши степен заузетости парцеле је до 50%, а највиши индекс изграђености је до 2,50. Највиши степен заузетости до 75%, а највиши индекс изграђености до 5, односе се на парцеле бр. 7193 и 7194 (на углу улице Новосадског сајма и Булевара ослобођења) у зони изградње дефинисаној према графичком приказу.

Спратност планираних објекта је до П+4+Пк, осим објекта на углу улице Новосадског сајма и Булевара ослобођења, која може бити до П+5+Пк. Остали планирани објекти на парцели су појединачни објекти гаража, који су приземни, са плитким или равним кровом. Њихова позиција је дефинисана на графичком приказу.

Парцелација: обавезно је спајање парцеле број 7221 и дела парцеле број 7222 у једну грађевинску парцелу, и парцела бр. 7193 и 7194 у једну грађевинску парцелу.

Јавне површине су јавна гаража и продужетак улице Косанчић Ивана до Ћирпанове улице. Одвајање делова парцела за јавну намену дато је у подеделу "3.2".

Простор блока је готово потпуно изграђен, осим објекта на две локације у улици Косанчић Ивана, и два угаона објекта на углу улица Косанчић Ивана и Ћирпанове, и Булевара ослобођења и улице Новосадског сајма, као и јавне гараже.

5.2.1.1. Услови за паркинг гараже

Сви објекти за гаражирање путничких аутомобила (јавне гараже, гараже у оквиру објекта, сутеренске гараже у оквиру објекта...) се морају извести по Правилнику о техничким захтевима за заштиту гаража за путничке аутомобиле од пожара и експлозија ("Службени лист Србије и Црне Горе" број 31/ 2005), (у даљем тексту: Правилник).

Паркирање у гаражи могуће је извести на рампи (као што је дато у графичком приказу број 3), али није обавезујуће. Веза између спратова се може вршити рампама или лифтовима.



Основни услови за кретање возила

Улазе и излазе у гаражу оријентисати као у графичком приказу "План намене површина, саобраћаја, нивелације и регулације" у Р 1: 1000.

Ширина улаза и излаза је мин 2,5m за један ток кретања возила. Код излаза треба предвидети простор за сачекивање возила из супротног смера кретања.

Близу улаза, односно излаза резервисати простор за паркирање возила инвалида у складу са ЈУС-ом У. А9.204.

Вожња у гаражи треба да буде једноставна и безбедна, а препорука је да се омогући једносмерно кретање у оквиру гараже.

Препорука је да се у процесу паркирања, док се возила крећу по паркинг гаражи, уједно омогућује и тражење слободног паркинг места. Паркирање треба да буде што једноставније.

Могуће је предвидети и рампе на којима се врши паркирање.

За рампе на којима се врши паркирање, максимални нагиб је 5%, а за обичне рампе је 15%. Морају се задовољити вертикални услови проходности возила.

Димензија једног паркинг места за управно паркирање је минимално 4,80 □ 2,30 m, а у осталим случајевима у складу са ЈУС-ом У.С4.234.

Обезбедити сигурност возила од крађе, механичких оштећења или ватре.

Предвидети концепцију информативног система, која је неопходна ради регулације кретања и ради бољег сналажења корисника у њој.

Потребно је ивести резервни излаз за возила

Основни услови за кретање пешака

Уколико је могуће, токови пешачког саобраћаја не би требали да се укрштају са токовима колског саобраћаја на улазима и излазима.

По гаражи није потребно обезбедити посебну путању за кретање пешака.

При распореду степеништа треба водити рачуна о правцима кретања доминантних пешачких комуникација.

Ширина степеништа морају бити најмање 0,8m и за њихову изградњу у обзир долазе само незапаљиви материјали.

Ако се у паркинг гаражи пешачка комуникација решава само степеништем, његова минимална ширина износи 1,2m.

Уколико се за кретање пешака користи рампа, стазе не смеју бити уже од 0,6m и морају бити издвојене и обезбеђене гелендерима.

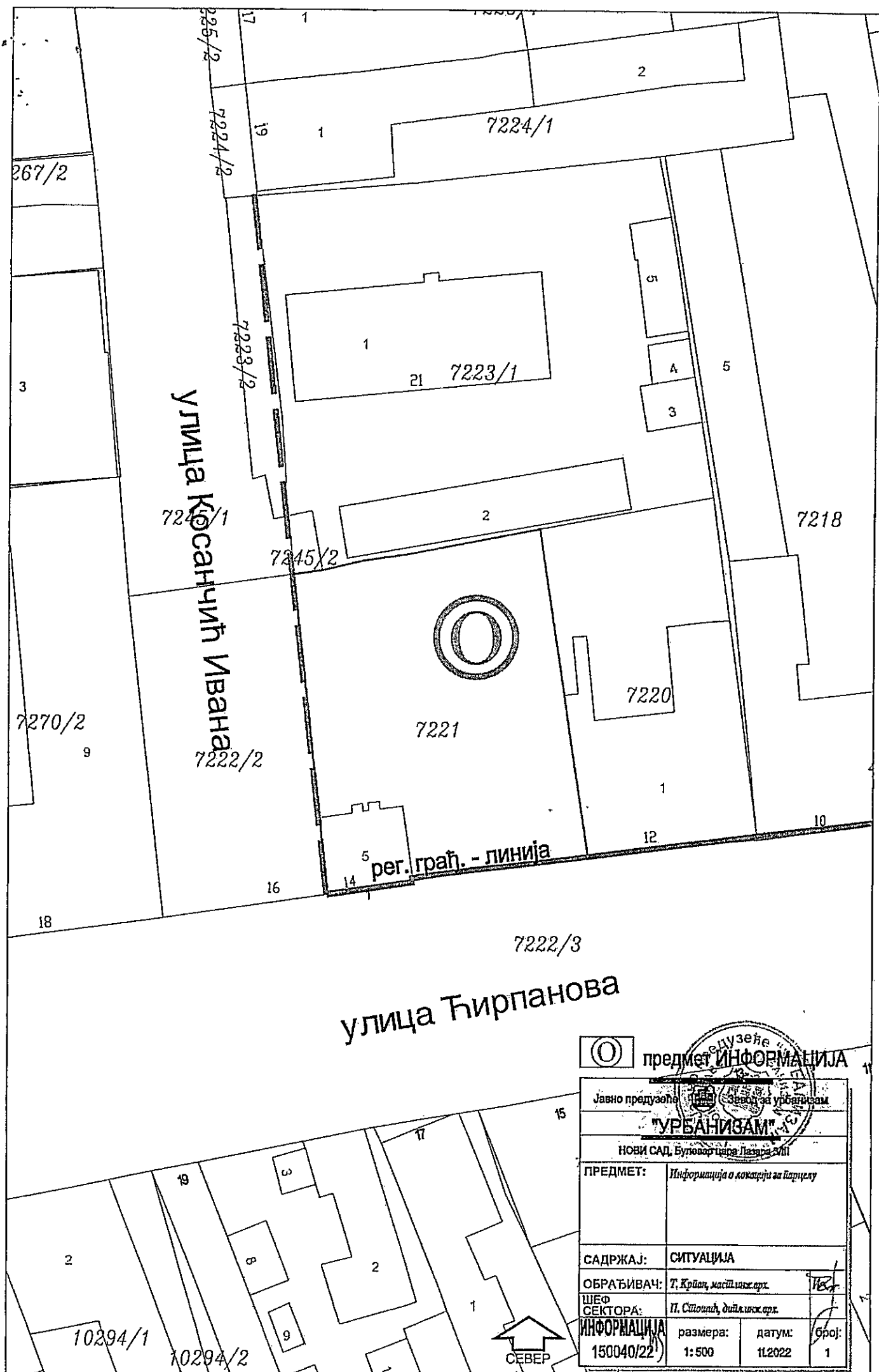
Остали услови

У обзир узети важеће услове противпожарне заштите који се односе на ову врсту објеката.

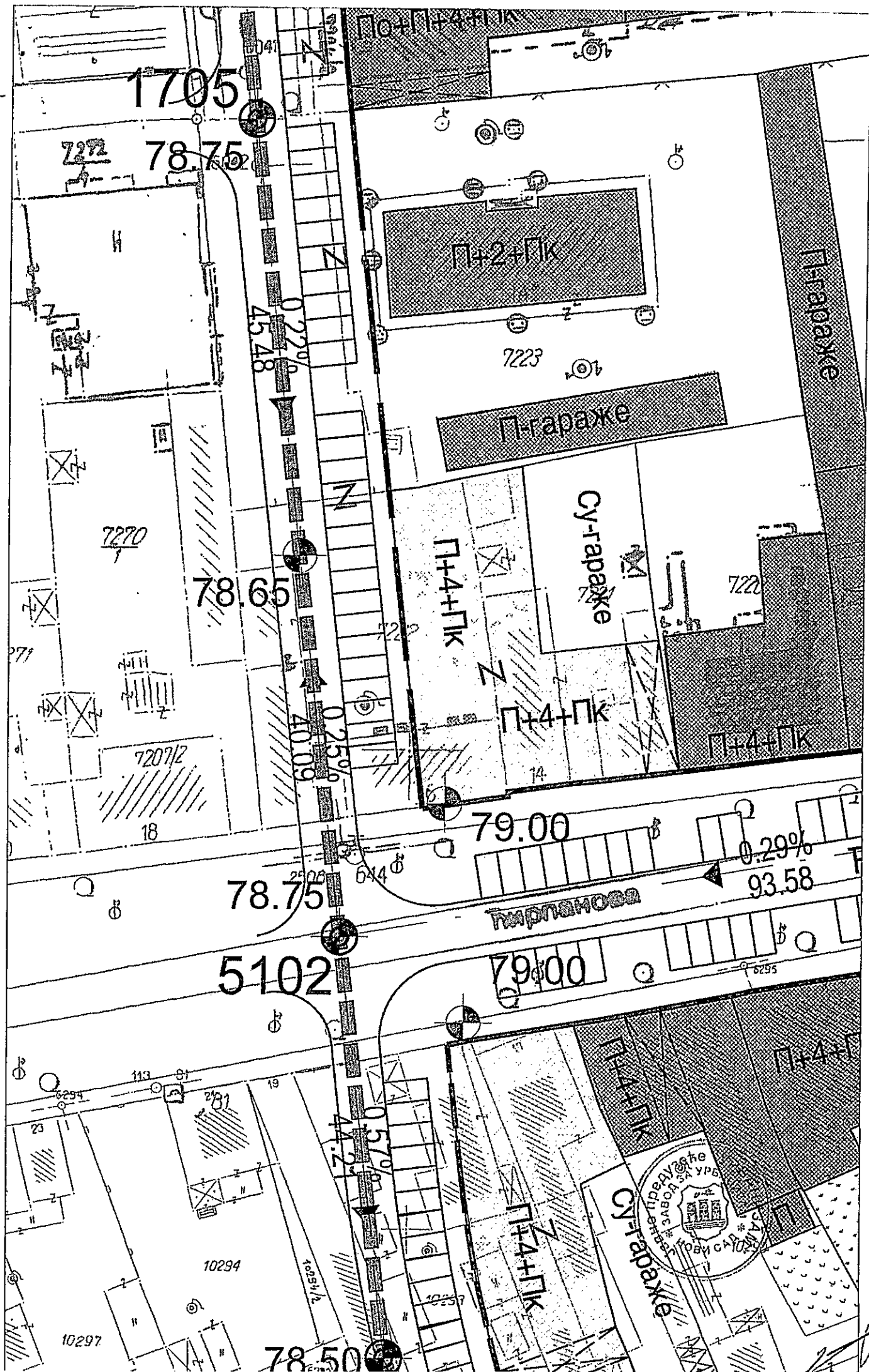
Проветравање мора бити такво да се обезбеди одвод 12m³ ваздуха на час на сваки 1m² корисне површине. Усисне отворе система за вентилацију треба разместити близу пода.

Носећи делови паркинг гараже морају бити од материјала постојаног на ватру. Архитектонско обликовање објеката јавних гаража је дато у делу "4.1.2."





предмет ИНФОРМАЦИЈА		
Јавно предузеће "УРБАНИЗАМ" Служба за урбанизам		
НОВИ САД, Булевар цара Лазара VIII		
ПРЕДМЕТ:	Информација о локацији за парцелу	
САДРЖАЈ:	СИТУАЦИЈА	
ОБРАЂИВАЧ:	Т. Кривош, масштаб: арх.	
ШЕФ СЕКТОРА:	П. Стојић, дим. арх.	
ИНФОРМАЦИЈА	размера:	датум:
150040/22	1:500	11.2022
	број:	1



ЛЕГЕНДА:

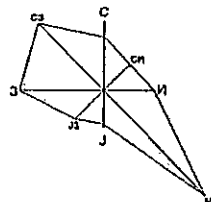
-  Објекти који се задржавају
-  Зоне изградње планираних објеката
-  Објекти изграђени без одобрења за изградњу
-  Објекти који се могу надоградити
-  Објекти који се интегрално чувају
-  Пословна и трговачка намена
-  Комплекс јавно гараже
-  Комплекс предшколске установе
-  Комплекс TC 110/20kV
-  Јавне зелене површине
-  Јавне блоковске површине
-  Зелене површине у оквиру грађевинске парцеле
-  Комплекс "Футошка пијаца"
-  Гаража у оквиру комплекса "Футошка пијаца"
-  Комплекс реформаторске цркве
-  Подземна саобраћајница
- 1** Број блока
-  Урбанистички услови издати у периоду израде ПДР

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ДЕЛА НОВОГ ГРАДСКОГ ЦЕНТРА СЕВЕРНО ОД ФУТОШКЕ УЛИЦЕ У НОВОМ САДУ

ПЛАН НАМЕНЕ ПОВРШИНА, САОБРАЋАЈА, РЕГУЛАЦИЈЕ И НИВЕЛАЦИЈЕ

ЛЕГЕНДА:

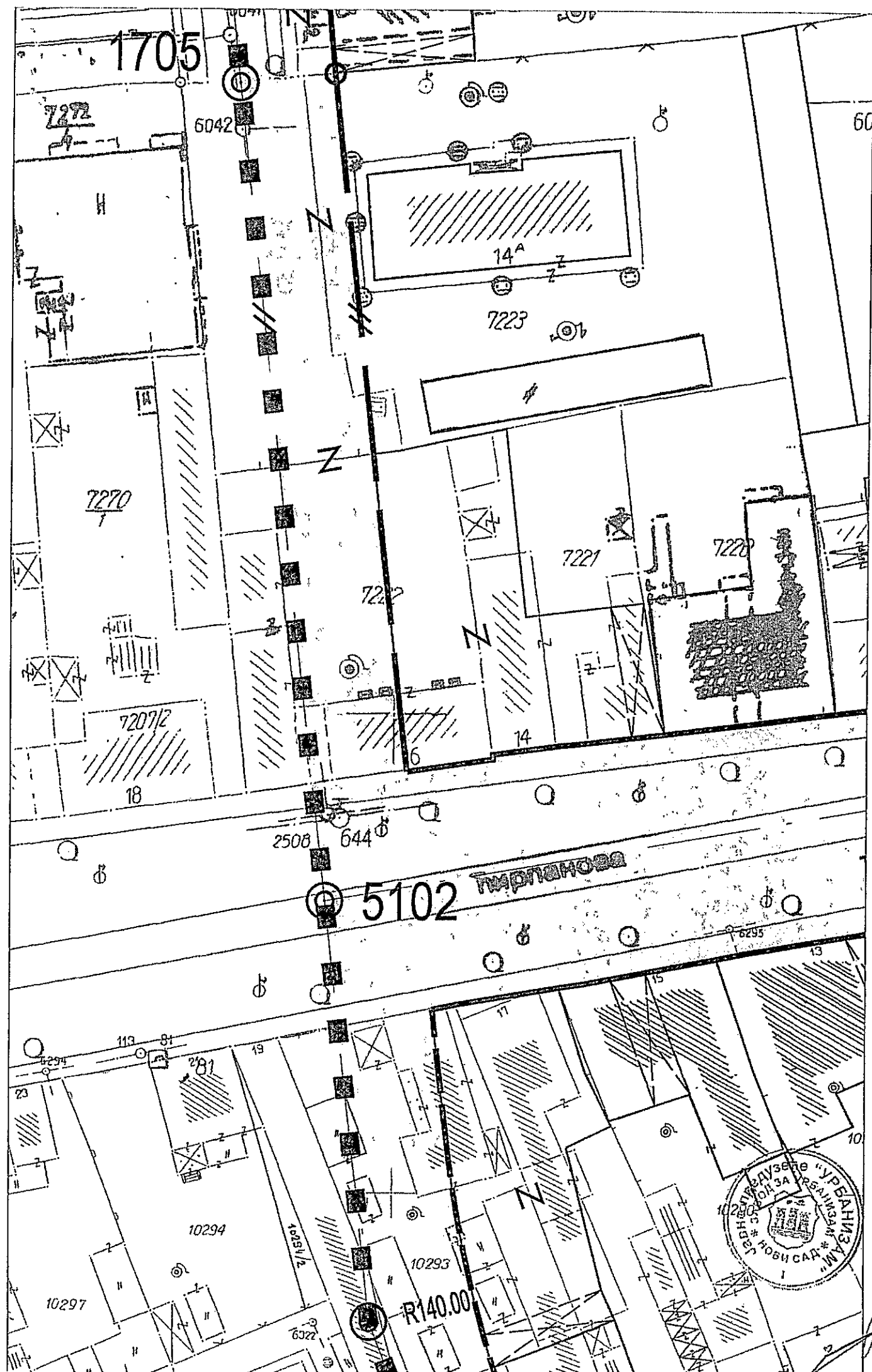
-  регулациона линија по постојећој граници парцеле
-  планирана регулациона линија
-  обједињавање парцела
-  могуће обједињавање парцела
-  граница грађевинског рејона
-  граница катастарских општина



Датум издавања	Знак на урбанизам
"УРБАНИЗАМ"	
НОВИ САД, Булевар краља Петра 3/III	
ИЗДАВАЧ	"ЈУ" ЗАВОД ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ И ГРАЂЕВИНАРСТВО НОВИ САД
ЗАДАТАК	ПРЕДЛОЖИТИ РЕГУЛАЦИЈЕ ДЕЛА НОВОГ ГРАДСКОГ ЦЕНТРА СЕВЕРНО ОД ФУТОШКЕ УЛИЦЕ У НОВОМ САДУ
САДРЖАЈ	ПЛАН НАМЕНЕ ПОВРШИНА, САОБРАЋАЈА, РЕГУЛАЦИЈЕ И НИВЕЛАЦИЈЕ
ПРОЈЕКТОВАЛКА	Г. ВУКАС, дип. инж. арх.
ОБРАЂИВАЧ	Г. ВУКАС, дип. инж. арх.
ПОМОЋНИК ДИРЕКТОРА	Г. ВУКАС, дип. инж. арх.
1.4.11/04	1:1000
12. 2006	3.



Handwritten signature and initials.



ЛЕГЕНДА:

ЈАВНО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ:

-  паркинг простор
-  гараже
-  дечија установа
-  спортско игралиште
-  игралиште
-  трансформаторске станице
-  ОСТАЛО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ

- регулациона линија по постојећој граници парцеле
- - - - - планирана регулациона линија
- планирана граница парцеле
- z - обједињавање парцела
- z - могуће обједињавање парцела

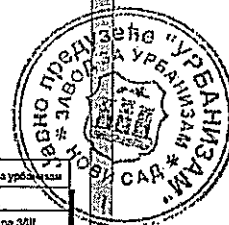
ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ДЕЛА НОВОГ
ГРАДСКОГ ЦЕНТРА СЕВЕРНО ОД ФУТОШКЕ УЛИЦЕ
У НОВОМ САДУ

ПЛАН ПОДЕЛЕ НА ЈАВНО И ОСТАЛО
ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ СА УСЛОВИМА ЗА
ФОРМИРАЊЕ ГРАЂЕВИНСКИХ ПАЦЕЛА

ЛЕГЕНДА:

- ■ ■ граница грађевинског рејона
- граница катастарских општина

Јавно грађевина	Завод за урбанизам
"УРБАНИЗАМ"	
НОВИ САД, Булевар Цара Лазара 31/II	
ИНВЕСТИТОР	ЈП "ЗАВОД ЗА УРБАНИЗАМ" НОВИ САД
ЗАДАТАК	ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ДЕЛА НОВОГ ГРАДСКОГ ЦЕНТРА СЕВЕРНО ОД ФУТОШКЕ УЛИЦЕ У НОВОМ САДУ
САДРЖАЈ	ПЛАН ПОДЕЛЕ НА ЈАВНО И ОСТАЛО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ СА УСЛОВИМА ЗА ФОРМИРАЊЕ ГРАЂЕВИНСКИХ ПАЦЕЛА
НОСИЛАЦ ЗАДАТКА	Г. ЂИЛАС, дипл. инж. арх.
ОБРАЂИВАЧ	ДИПЛОМ. ИНЖ. АРХ. М. ЈЕЛЕНА ОРОС, дипл. инж. арх. И. ГОЛУБОВИЋ, тех. инж.
ПОМОЋНИК ДИРЕКТОРА	Г. ЂИЛАС, дипл. инж. арх.
1.4.11/04	ремерска 1:1000 датум 12. 2006. број 4.



101

[Handwritten signature]



АДВОКАТСКА КАНЦЕЛАРИЈА ГОЈКОВИЋ

Адвокат Александра Гојковић

21000 Нови Сад, Р. Србија, Ул. Мирослава Антића бр. 5

Телефон 021/544-141, факс 021/6613-448, моб.тел.: 063/515-001

s_gojkovic@yahoo.com

Град Нови Сад
Градска управа за имовину
и имовинско-правне послове
Број: 74
Датум: 02-02-2023
Нови Сад

Република Србија

Аутономна покрајина Војводина

Град Нови Сад

Градска управа за имовину и имовинско-правне послове

Датум: 02-02-2023				
Орган	Орган. једин.	Број	Лист	Вредност
XXV	464	1/	2	-

20

На број : XXV-464-1/20

ДОПУНА ПОНУДЕ ЗА РАЗМЕНУ НЕПОКРЕТНОСТИ ОД 15.12.2022. ГОДИНЕ

У горе означеном предмету инвеститор изградње овим поднеском врши допуну понуде од 15.12.2022. године на тај начин што предлаже да предмет размене буде и парцела број 7222/3, К.О. Нови Сад I површине 2 м², а која је јавна својина и у власништву је Града Новог Сада.

Прилог: - Лист непокретности за горе означену парцелу

Инвеститору изградње је од стране Градске управе за урбанизам и грађевинске послове Града Новог Сада која поступа у оквиру своје надлежности наложено да је неопходно комплетирање парцеле број 7221 К.О. Нови Сад I, а како би се могли исходovati локацијски услови.

Такође се у прилогу ове допуне достављају Локацијски услови издати од стране Градске управе за урбанизам и грађевинске послове Града Новог Сада број ROP-NSD-30381-LOCH-2/2022 од 23.01.2023. године

Прилог: -Локацијски услови издати од стране Градске управе за урбанизам и грађевинске послове Града Новог Сада број ROP-NSD-30381-LOCH-2/2022 од 23.01.2023. године

Парцелу 7222/3 К.О. Нови Сад I инвеститор изградње би исплатио у новчаном износу по тржишној вредности која ће се утврдити у складу са позитивним законским прописима.

У Новом Саду,

дана 01.02.2023.

За „GRA-VET INVEST“ doo Novi Sad пуномоћник,

адвокат Александра Гојковићу

АЛЕВОКАТ
ГОЈКОВИЋ ALEKSANDRA
NOVI SAD, 11. Јануар 2023



Одељак I

* Број листа непокретности: 9251

Подаци катастра непокретности

Подаци о непокретности	
Матични број општине:	89010
Општина:	НОВИ САД
Матични број катастарске општине:	802158
Катастарска општина:	НОВИ САД I
Датум ажурности:	27.01.2023 02:47:00
Подаци о парцели - А лист	
Потес / Улица:	БИРПАНОВА
Број парцеле:	7222
Подброј парцеле:	3
Површина м ² :	2
Број листа непокретности:	9251
Подаци о делу парцеле	
Број дела:	1
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Површина дела:	2
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ДЕЛОМ ЗГРАДЕ
Имаоци права на парцели - Б лист	
Назив:	ОПШТИНА НОВИ САД
Адреса:	НОВИ САД, ЖАРКА ЗРЕЊАНИНА 8/А
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ЈАВНА СВОЈИНА
Удео:	1/1
Терети на парцели - Г лист	
*** Нема терета ***	
Напомена (терет парцела):	
*** Нема-напомена ***	

Одељак II



Подаци достављени електронским путем, извор података је Републички геодетски завод,
сврха упита: Управни поступак – јавни бележник, у предмету: УОП:2023, 30.01.2023.г. у

* Извод из базе података катастра непокретности.

12:43, од стране корисника: Дејан Доведен, на основу: чл. 53 Закона о поступку уписа у катастар непокретности и водова ("Сл. гласник РС", бр. 41/2018, 95/2018, 31/2019 и 15/2020) и чл 3. Уредбе о условима издавања извода из листа непокретности и листа вода из Геодетског катастарског информационог система, од стране јавних бележника и геодетских организација ("Службени гласник РС", број 91/20).

Датум и време прибављања података: 30.01.2023 12:43:34

Датум ажурирања података: 27.01.2023 02:47:00

Напомена: Приказани подаци у оквиру Одељка I односе се само на непокретности које су означене у оквиру Одељка II.

ПАРЦЕЛЕ

Општина: НОВИ САД

Катастарска општина: НОВИ САД I

☒ 7222/3, Површина м²: 2, Улица / Потес: ЋИРПАНОВА

☒ Бр. дела парцеле: 1, Површина м²: 2, Начин коришћења земљишта: ЗЕМЉИШТЕ ПОД ДЕЛОМ ЗГРАДЕ, Врста земљишта: ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ

ПОДАЦИ О ЗГРАДАМА И ДРУГИМ ГРАЂЕВИНСКИМ ОБЈЕКТИМА (ОБЈЕКТИ НА ИЗАБРАНОМ ДЕЛУ ПАРЦЕЛЕ)

Улица:	Кућни број:	Кућни подброј:	Површина м ² :	Начин коришћења објекта:	Статус објекта:
--------	-------------	----------------	---------------------------	--------------------------	-----------------

ПОСЕБНИ ДЕЛОВИ ИЗАБРАНОГ ОБЈЕКТА

Одабрано посебних делова објекта 0 од 0

* Извод из базе података катастра непокретности.

Република Србија
ЈАВНИ БЕЛЕЖНИК
Татјана Лончар
Нови Сад
Војвођанских Бригада 2/1

УОП - П:441-2023
Страна 1 (један)

Потврђује се да подаци у овом изводу представљају одштампани истоветан визуелни приказ података из базе података Геодетског катастарског информационог система Републичког геодетског завода.-----
Трошкови за издавање једног примерка наплаћени су у укупном износу од 540,00 динара са урачунатим ПДВ-ом на основу члана 14. став 3. Јавнобележничке тарифе.-----

ЈАВНИ БЕЛЕЖНИК
Татјана Лончар
Нови Сад
Војвођанских Бригада 2/1

За јавног бележника
Јавнобележнички
приправник
Дејан Доведен
број решења: IV-6-
5882/2020
од 02.10.2020 год.

УОП - П:441-2023

Дана 30.01.2023. (тридесетог јануара две хиљаде двадесеттреће) године, у 12:47 (дванаест часова и четрдесет седам минута), у Нови Сад, оверено у 1 (један) примерак/ка за потребе странке.

(потпис)

(печат)



Војвођанских Бригада 2/1



РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ГРАД НОВИ САД
ГРАДСКА УПРАВА ЗА УРБАНИЗАМ
И ГРАЂЕВИНСКЕ ПОСЛОВЕ
Број: ROP-NSD-30381-LOCH-2/2022
Дана: 23.01.2023. године
НОВИ САД
МР

Градска управа за урбанизам и грађевинске послове Града Новог Сада, Улица школска број 3, на основу члана 53а. и члана 134. став 2. Закона о планирању и изградњи ("Службени лист РС" бр.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 и 52/21) и члана 10. Одлуке о градским управама Града Новог Сада ("Службени лист Града Новог Сада", бр. 52/08, 55/09, 11/10, 39/10, 60/10, 69/2013 и 70/16), решавајући по захтеву GRA-VET INVEST doo Novi Sad (МБ: 21154008, ПИБ: 109278508) са седиштем у Новом Саду, Улица Ћирпанова број 25, које по пуномоћи заступа JASMINA POPGLIGORIN PR BIRO ZA GRAĐEVINSKU DELATNOST PROJEKTOVANJE I KONSALTING RASTER ING NOVI SAD, за издавање локацијских услова, издаје

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

I. За изградњу стамбене зграде (тип објекта: у непрекинутом низу), спратности: подрум, приземље, четири спрата и поткровље (По+П+4+Пк), бруто развијене грађевинске површине 4.900,21 m² са 48 (четрдесет осам) стамбених јединица, 3 (три) пословна простора, 1 (једном) гаражом за смештај 2 возила, 1 (једним) гаражним местом и 26 (двадесет шест) гаражних система за смештај 52 (педесет два) возила, на катастарској парцели 7221 и 7222/3 К.О. Нови Сад I, у Ћирпановој улици број 14, у Новом Саду.

II. Објекат је категорије В, класификационе ознаке 112222 са учешћем од 90,40 % и класификационе ознаке 122012 са учешћем од 9,60 % у укупној површини објекта.

III. Документација приложена уз захтев:

1. Идејно решење 0-Главна свеска број Е-127/22 од септембра 2022. године и 1-Пројекат архитектуре број Е-127/22 од септембра 2022. године, израђени од GORANGRUJIĆ PR BIRO ZA PROJEKTOVANJE I INŽENJERING GRU, projekt NOVI SAD, главни пројектант Горан Грујић, дипл.инж.арх. број лиценце 300 P979 18;
2. Доказ о уплати републичке административне таксе у износу од 4.210,00 динара, градске административне таксе у износу од 4.250,00 динара и накнаде за Централну евиденцију обједињених процедура у износу од 2.000,00 динара.

IV. Документација прибављена од Републичког геодетског завода, Службе за катастар непокретности Нови Сад:

1. Копија катастарског плана број 952-04-226-20584/2022 од 05.10.2022. године, издата од Републичког геодетског завода, Службе за катастар непокретности Нови Сад 2;
2. Копија катастарског плана водова број 956-302-22989/2022 од 05.10.2022. године, издата од Републичког геодетског завода, Сектора за катастар непокретности, Одељења за катастар водова Нови Сад.

V. Подаци о постојећим објектима на парцели/парцелама:

- број објеката: 1;
- постојећи објекат се уклања.

VI. Плански основ: ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ НОВОГ ГРАДСКОГ ЦЕНТРА СА ОКРУЖЕЊЕМ У НОВОМ САДУ ("Службени лист Града Новог Сада", бр. 39/11, 14/24, 8/16, 82/16, 50/17, 42/18 и 22/19) и ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ДЕЛА НОВОГ ГРАДСКОГ ЦЕНТРА СЕВЕРНО ОД ФУТОШКЕ УЛИЦЕ У НОВОМ САДУ ("Службени лист града Новог Сада", бр. 2/07).

VII. Подаци о правилима уређења и грађења за зону или целину у којој се налази предметна катастарска парцела, прибављени из планског документа:

5. УСЛОВИ ЗА РЕАЛИЗАЦИЈУ ПЛАНА

5.1. Услови грађења и уређења простора

Општи услови

Графичким приказом "План намене површина, саобраћаја, нивелације и регулације" (у даљем тексту: графички приказ) дефинисане су зоне изградње.

Коначним дефинисањем габарита су могућа одступања унутар зоне.

Улични објекти се постављају на постојећу или планирану регулациону линију, која је истовремено и грађевинска.

Изузеци од овог правила су назначени посебном грађевинском линијом на графичком приказу.

Колекторски пасажни објекти који воде до јавних вишеспратних гаража морају бити минималних димензија 4,50 m x 5,50 m.

Приступ унутрашњости парцеле мора се обезбедити пасажима минималне ширине 3,50 m и висине 4 m, тамо где су они назначени на графичком приказу.

Висинске коте терена су дате на графичком приказу.

Висина пода приземља нестамбених садржаја је максимално 20 cm изнад коте терена.

Висина пода приземља објеката стамбене намене је максимално 120 cm изнад коте тротоара.

Савладавање висинске разлике обавезно се разрешава на парцели корисника.

Приземљем се сматра само једна етажа, па нису дозвољене галерије, мезанини, нити денивелисане етаже које се воде као приземље.

Намена нових објеката је стамбена, пословна или стамбено - пословна, где планом није стриктно дефинисано.

У свим објектима могућа је изградња подрума, уз обавезне техничке мере обезбеђења од влаге и подземних вода, у случају кад то природни услови захтевају.

Приликом изградње објеката инвеститор је обавезан да максимално обезбеди суседне објекте.

Приликом изградње објеката могуће је решавање паркирања у подземној етажи. Услов за реализацију подземних етажа је поштовање постојећих нивелета и одредби Правилника о техничким захтевима за заштиту гаража за путничке аутомобиле од пожара и експлозија ("Службени лист Србије и Црне Горе", број 31/2005). Денивелација дворишних простора у односу на ободне улице и парцеле није дозвољена. На графичком приказу назначене су локације обавезних сутеренских гаража.

У оквиру парцела, на расположивој површини планирани се отворени паркинзи.

Објекти имају сутеренске или подрумске гараже (за потребе корисника зграде) на местима где је на графичком приказу назначено. У случају да се неке од ових парцела споје, гаражу треба планирати испод целе тако добијене парцеле. Гаражирање возила у приземљима дворишних крила се препоручује.

5.1.2. Услови за архитектонско и естетско обликовање

Архитектонска пластика објеката мора бити сведена, осим када се понављају елементи постојећег објекта у реализацији надоградње и/или доградње.

Забрањује се употреба јарких боја основног спектра. Дозвољене су њихове светле нијансе, а препоручују се пастелне боје.

Употреба материјала се ограничава на традиционалне, са изричитом забраном употребе беле силикатне опеке, ломљеног камена, итд.

Обрада фасаде треба да буде сведена и савременог израза. Избежавати обраду прсканим малтером и специјалним завршним обрадама чија структура је подложна за задржавање прашине и прљавштине.

Увођење нових материјала (стакла, челика, алукобонда...) је дозвољено без ограничења у зони Булевара ослобођења, док се у другим зонама препоручује њихова умерена примена на нивоу детаља у обликовању фасада.

5.1.3. Специфични услови дефинисани за просторне целине- урбане блокове

Блок број 1

Спратност планираних објеката је до П+4+Пк.

Парцелација: обавезно је спајање парцеле број 7221 и дела парцеле број 7222 у једну грађевинску парцелу.

Простор блока је готово потпуно изграђен, осим објеката на две локације у улици Косанчић Ивана, и два угаона објекта на углу улица Косанчић Ивана и Ћирпанове, и Булевара ослобођења и улице Новосадског сајма, као и јавне гараже.

VIII. Услови и начин обезбеђења приступа парцели и простора за паркирање возила:

- пешачки приступ: из Улице Косанчић Ивана и Ћирпанове улице
- колектни приступ: из Улице Косанчић Ивана
- паркирање: обезбедити на парцели корисника

IX. Посебни услови:

- Предметне парцеле 7221 и 7222/3 К.О. Нови Сад I НЕ ИСПУЊАВАЈУ услов за грађевинску парцелу. У складу са важећим планским решењем потребно је формирати грађевинску парцелу, до подношења захтева за издавање употребне дозволе.

X. Услови за прикључење на комуналну, саобраћајну и другу инфраструктуру:

1. Услови у погледу пројектовања и прикључења на дистрибутивни систем електричне енергије: број 2460080-Д-07.02.-522396-22 од 28.12.2022. године са Уговором број 2460080-Д-07.02.-522396-22 од 28.12.2022. године, издати од "Електродистрибуција Србије" д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Нови Сад;

Ови услови се издају уз констатацију да изградња објекта није могућа без испуњења следећих додатних услова:

У моменту издавања услова не постоји изграђена електроенергетска инфраструктура потребног капацитета (20 kV подземни водови и трансформаторска станица) на предметном локалитету. Да би се омогућило прикључење објекта на дистрибутивни систем електричне енергије потребно је:

- Закључивање уговора о опремању земљишта између имаоца јавног овлашћења Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Нови Сад и инвеститора или јединице локалне самоуправе, или
- Потврда да је изградња недостајуће електроенергетске инфраструктуре у плану имаоца јавног овлашћења „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Нови Сад.

2. Услови у погледу пројектовања и прикључења на системе водоснабдевања и одвођења отпадних вода: број 3.4.20-17527 од 21.12.2022. године издати од ЈКП Водовод и канализација Нови Сад;

3. Услови за прикључење на систем даљинског грејања, односно на дистрибутивни систем природног гаса: број 02-15209/2 од 19.12.2022. године, издати од ЈКП Новосадска топлана Нови Сад;

4. Услови прикључења на јавни пут: број 2031-8759/1234 од 08.12.2022. године, издати од ЈКП ПУТ Нови Сад;

5. Услови у погледу мера заштите од пожара: под 09.21.1.1 број 217-20092/22 од 08.12.2022. године, издати од Министарства унутрашњих послова, Сектора за ванредне ситуације, Управе за ванредне ситуације у Новом Саду;

XI. Саставни део ових локацијских услова чини Идејно решење број Е-127/22 од септембра 2022. године, израђени од GORANGRUJIĆ PR BIRO ZA PROJEKTOVANJE I INŽENJERING GRU пројект NOVI SAD, главни пројектант Горан Грујић, дипл.инж.арх. број лиценце 300 P979 18).

XII. ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ ВАЖЕ ДВЕ ГОДИНЕ ОД ДАНА ИЗДАВАЊА ИЛИ ДО ИСТЕКА ВАЖЕЊА ГРАЂЕВИНСКЕ ДОЗВОЛЕ ИЗДАТЕ У СКЛАДУ СА ОВИМ ЛОКАЦИЈСКИМ УСЛОВИМА.

У СЛУЧАЈУ ФАЗНЕ ИЗГРАДЊЕ, ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ ВАЖЕ ДО ИСТЕКА ВАЖЕЊА ГРАЂЕВИНСКЕ ДОЗВОЛЕ ПОСЛЕДЊЕ ФАЗЕ, ИЗДАТЕ У СКЛАДУ СА ТИМ УСЛОВИМА.

XIII. На основу важећих локацијских услова, независно од тога по чијем захтеву су локацијски услови издати, издаће се грађевинска дозвола и решење о одобрењу за извођење радова из члана 145. Закона о планирању и изградњи.

УПУТСТВО О ПРАВНОМ СРЕДСТВУ: На ове локацијске услове може се подмети приговор Градском већу Града Новог Сада, у року од 3 (три) дана од дана достављања локацијских услова, кроз Централни информациони систем за електронско поступање у оквиру обједињене процедуре у поступцима за издавање акта о остваривању права на изградњу и употребу објекта, преко првостепеног органа. На приговор се плаћа републичка административна такса у износу од 480,00 динара уплатом на жиро-рачун број 840-742221843-57 са позивом на број: 97 11-223 и градска административна такса у износу од 440,00 уплатом на жиро-рачун број 840-742241843-03 са позивом на број: 97 11-223.

В.Д. НАЧЕЛНИКА
Дејан Михајловић

ДОСТАВИТИ:

1. Подносиоцу захтева,
2. "Електродистрибуција Србије" д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Нови Сад,
3. ЈКП Водовод и канализација Нови Сад,
4. ЈКП Новосадска топлана Нови Сад,
5. ЈКП НУСТ Нови Сад,
6. Министарству унутрашњих послова, Сектору за ванредне ситуације, Управи за ванредне ситуације у Новом Саду.



АДВОКАТСКА КАНЦЕЛАРИЈА ГОЈКОВИЋ

Адвокат Александра Гојковић

21000 Нови Сад, Р. Србија, Ул. Мирослава Антића бр.-5
Телефон 021/544-141, факс 021/6613-448, моб.тел. 063/515-001
s_gojkovic@yahoo.com



313
26-02-2020
25.02.2020.

АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА

ГРАД НОВИ САД

ГРАДСКА УПРАВА ЗА ИМОВИНУ И ИМОВИНСКОПРАВНЕ ПОСЛОВЕ

На број : V-020-1687/16

ИНФОРМАЦИЈА

Дана 20.12.2019. године у горе наведеном предмету инвеститор је повукао своју понуду за размену непокретности.

Прилог: Повлачење предлога од 20.12.2019. године

Овим путем обавештавам поступајући орган управе да је предлог повучен из разлога што понуда није била у складу са одредбама Уредбе о условима прибављања и отуђења непокретности непосредном погодбом, давања у закуп ствари у јавној својини, односно прибављања и уступања искоришћавања других имовинских права, као и у поступцима јавног надметања и прикупљања писмених понуда, као и одредбама Закона о јавној својини Републике Србије.

Напред наведено утврђено је након што је законски заступник града Новог Сада дао негативно мишљење везано за понуду, а из разлога што стан који је првобитном понудом обухваћен нема употребну дозволу, не одговара пословној, односно стамбеној зони, као и да предвиђеним правним послом није обухваћено и земљиште, нити акт којим би било предвиђено рушење објекта који се налази на парцели 7221 К.О. Нови Сад II, а сходно члану 4 Уредбе.

Наведено мишљење законског заступника дато је 10.04.2019. године под бројем М 107/2019.

Инвеститор је стао на становиште да је из разлога целисходности и економичности поступка једноставније да повуче предлог горњи број и да поднесе нови предлог за размену непокретности са новом понудом у складу са позитивним законским прописима који регулишу ову област.

Из напред наведеног дана 13.01.2020. године поднет је нови предлог насловној управи који је заведен под бројем XXV 464- 1/2020, уз који предлог је предвиђен идејни пројекат будућег објекта који ће се саградити на предметној парцели, па инвеститор даје у размену стан како је то означено предлогом: – стан С 10, спрат први, површине 104,45 метара квадратних, а тржишна вредност непокретности је према приложеном Налазу судског вештака за област грађевинарства 104.450,00 еура.

Истовремено је инвеститор дао средство обезбеђења- хипотеку на стану који се налази у Новом Саду, ул. Сремска 2, укњижен као власништво овде инвеститора, корисне стамбене површине 147 метара квадратних и процењене тржишне вредности 232.260,00 еура.

Инвеститор је у наративном делу понуде навео да је спреман да исплати и земљиште у следећој фази поступка за размену непокретности непосредном погодбом, а пред надлежном управом.

Код означеног предлога који је предат 13.01.2020. године у целости остајемо, па предлагемо да се по истом поступа у складу са одредбама Закона о јавној својини и Уредбом.

Прилог: Предлог за размену непокретности од 13.01.2020. године, по потреби увид у списе предмета

За све евентуалне додатне информације молимо да контактирате пуномоћника инвеститора, на наше означене адресе.

За предлагача Гра-вет инвест д.о.о. пуномоћник,

адвокат Александра Гојковић

ANDOKAT
GOJKOVIC ALEKSANDRA
NOVI SAD, Miroslava Antića 5/I

Град Нови Сад
ОПШТИНА ЗА УПРАВЉАЊЕ
POSREDOVANJE
20-12-2019

XXV			
-----	--	--	--



АДВОКАТСКА КАНЦЕЛАРИЈА ГОЈКОВИЋ

Адвокат Александра Гојковић

21000 Нови Сад, Р. Србија, Ул. Мирослава Антића бр. 5
Телефон 021/544-141, факс 021/6613-448, моб.тел. 063/515-001
s_gojkovic@yahoo.com



[Handwritten signature]

АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНЕ

20.12.2019.

ГРАД НОВИ САД

ГРАДСКА УПРАВА ЗА ИМОВИНУ И ИМОВИНСКОПРАВНЕ ПОСЛОВЕ

На број: V-020-1687/16

Предмет: Повлачење предлога за размену непокретности V-020-1687/16

Код Насловне управе под горњим бројем, у својству предлагача, "ГРА-ВЕТ ИНВЕСТ" ДОО Нови Сад, ул. Ћирпанова 25/1, МБ: 21154008, ПИБ: 109278508, кога заступа директор Зоран Вукчевић, поднет је предлог за закључење уговора о отуђењу непокретности из јавне својине непосредном погодбом, путем замене непокретности.

Наше привредно друштво обратило се у својству власника 603/905 идеална дела непокретности, која представља катастарску парцелу бр. 7221 - земљиште под зградом-објектом и земљиште уз зграду-објекат, укупне површине 9 ари и 0,5 метара квадратних, ул. Ћирпанова у Новом Саду, уписана у Лист непокретности бр. 19808 К.О. Нови Сад I.

Овим путем обавештавамо поступајући орган управе да у горе означеном предмету повлачимо свој предлог, те предлажемо да се поступак обустави, а сходно одредбама Закона о општем управном поступку.

За "ГРА-ВЕТ ИНВЕСТ" ДОО Нови Сад

[Handwritten signature]
директор Зоран Вукчевић



АДВОКАТСКА КАНЦЕЛАРИЈА ГОЈКОВИЋ

Адвокат Александра Гојковић

21000 Нови Сад, Р. Србија, Ул. Мирослава Антића бр. 5
Телефон 021/544-141, факс 021/6613-448, моб.тел. 063/515-001

s_gojkovic@yahoo.com

Град Нови Сад
Градска управа за имовину
и имовинско-правне послове
Број: 276
Датум: 06-04-2023
Нови Сад

Република Србија

Аутономна покрајина Војводина

Град Нови Сад

Градска управа за имовину и имовинско-правне послове

Примљено		07-04-2023		
Орган	Орган. једин.	Број	Датум	Заст.
XXV.	464	- 1	/	20

На број : XXV-464-1/20

ДОПУНА ПОНУДЕ ЗА РАЗМЕНУ НЕПОКРЕТНОСТИ

Дана 15.12.2022. године прецизирана је понуда инвеститора изградње за размену непокретности на локацији у Новом Саду, Ул. Ћирпанова бр. 16, парц.бр. 7221 К.О. Нови Сад I, уписана у Лист непокретности број 19808 К.О. Нови Сад I.

У прилогу се доставља Лист непокретности за стан који се налази у стамбеној згради за колективно становање изграђеној на парц. бр. 7284 К.О. Нови Сад I, а налази се у Новом Саду, Ул. Ћирпанова бр. 36, на трећем спрату, број стана 301, површине 43 м², а који је инвеститор изградње прибавио у својину, те је у уписан као власник наведене непокретности, коју нуди на име накнаде, а у циљу размене непокретности непосредном погодбом.

Прилог:- Лист непокретности за горе означени стан

У Новом Саду,

дана 06.04.2023.

За „GRA-VET INVEST“ doo Novi Sad пуномоћник,

адвокат Александра Гојковићу

АДВОКАТ
ALEXANDRA
NOVI SAD, Mirosława Antića 5/I

Одељак I

* Број листа непокретности: 2770

Број листа непокретности: 2770

Подаци о непокретности

Матични број општине:	89010
Општина:	НОВИ САД
Матични број катастарске општине:	802158
Катастарска општина:	НОВИ САД I
Датум ажурности:	05.04.2023 02:45:00

Подаци о парцели - А лист

Потес / Улица:	ЋИРПАНОВА
Број парцеле:	7284
Подброј парцеле:	0
Површина м ² :	751
Број листа непокретности:	2770

Подаци о делу парцеле

Број дела:	9
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Површина дела:	387
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ

Имаоци права на парцели - Б лист

Назив:	РЕПУБЛИКА СРБИЈА
Адреса:	БЕОГРАД, /
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ДРЖАВНА РС
Удео:	1/1

Имаоци права на парцели - Б лист

Назив:	СТАМБЕНА ЗАДРУГА "СИГУРНОСТ ГРАДЊА"
Адреса:	НОВИ САД, ДЕСПОТА СТЕФАНА 11/
Врста права:	ПРАВО КОРИШЋЕЊА
Облик својине:	
Удео:	1/1

Терети на парцели - Г лист

*** Нема терета ***

Напомена (терет парцела):

*** Нема напомена ***

Подаци о зградама и другим
грађевинским објектима - В1 лист

Број објекта:	9
Назив улице:	ЋИРПАНОВА

* Извод из базе података катастра непокретности.

*** Нема терета ***

Напомена (терет дела објекта):

*** Нема напомена ***

Одељак II

РЕПУБЛИКА СРБИЈА МИНИСТАРСТВО ПРАВДЕ ПРАВОСУДНИ ИНФОРМАЦИОНИ СИСТЕМ

Подаци достављени електронским путем, извор података је Републички геодетски завод, сврха упита: Управни поступак – јавни бележник, у предмету: 2023, 06.04.2023.г. у 10:18, од стране корисника: Дејан Доведен, на основу: чл. 53 Закона о поступку уписа у катастар непокретности и водова ("Сл. гласник РС", бр. 41/2018, 95/2018, 31/2019 и 15/2020) и чл 3. Уредбе о условима издавања извода из листа непокретности и листа вода из Геодетског катастарског информационог система, од стране јавних бележника и геодетских организација ("Службени гласник РС", број 91/20).

Датум и време прибављања података: 06.04.2023 10:18:22

Датум ажурирања података: 05.04.2023 02:45:00

Напомена: Приказани подаци у оквиру Одељка I односе се само на непокретности које су означене у оквиру Одељка II.

ПАРЦЕЛЕ

Општина: НОВИ САД

Катастарска општина: НОВИ САД I

☒ 7284/0, Површина м²: 751, Улица / Потес: ЋИРПАНОВА

☒ Бр.дела парцеле: 9, Површина м²: 387, Начин коришћења земљишта: ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ, Врста земљишта: ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ

ПОДАЦИ О ЗГРАДАМА И ДРУГИМ ГРАЂЕВИНСКИМ ОБЈЕКТИМА (ОБЈЕКТИ НА ИЗАБРАНОМ ДЕЛУ ПАРЦЕЛЕ)

Улица:	Кућни број:	Кућни подброј:	Површина м ² :	Начин коришћења објекта:	Статус објекта:
☒ ЋИРПАНОВА	36		387	СТАМБЕНА ЗГРАДА ЗА КОЛЕКТИВНО СТАНОВАЊЕ	ОБЈЕКАТ ИМА ОДОБРЕЊЕ ЗА УПОТРЕБУ

ПОСЕБНИ ДЕЛОВИ ИЗАБРАНОГ ОБЈЕКТА

Одабрано посебних делова објеката 1 од 35

* Извод из базе података катастра непокретности.

Република Србија
ЈАВНИ БЕЛЕЖНИК
Татјана Лончар
Нови Сад
Војвођанских Бригада 2/1

УОП - II:1770-2023
Страна 1 (један)

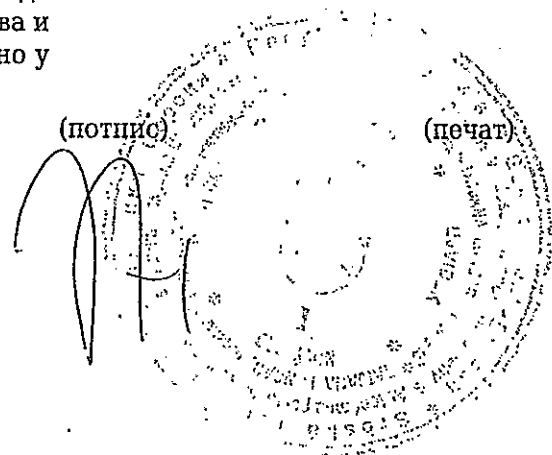
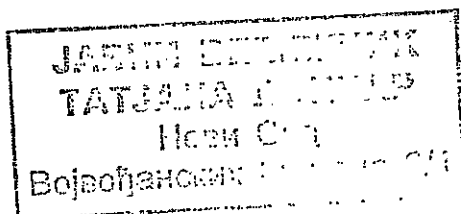
Потврђује се да подаци у овом изводу представљају одштампани истовестан визуелни приказ података из базе података Геодетског катастарског информационог система Републичког геодетског завода.-----
Трошкови за издавање једног примерка наплаћени су у укупном износу од 540,00 динара са урачунатим ПДВ-ом на основу члана 14. став 3. Јавнобележничке тарифе.-----

ЈАВНИ БЕЛЕЖНИК
Татјана Лончар
Нови Сад
Војвођанских Бригада 2/1

За јавног бележника
Јавнобележнички
приправник
Дејан Доведен
број решења: IV-6-
5882/2020
од 02.10.2020 год.

УОП - II:1770-2023

Дана 06.04.2023. (шестог априла две хиљаде двадесеттреће) године, у 10:21 (десет часова и двадесет један минут), у Нови Сад, оверено у 1 (један) примерак/ка за потребе странке.



РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ГРАД НОВИ САД

ГРАДСКА УПРАВА ЗА ИМОВИНУ И ИМОВИНСКО – ПРАВНЕ ПОСЛОВЕ

Ул. Народног фронта број 53
Нови Сад

ПРЕДЛАГАЧ: „ГРА-ВЕТ ИНВЕСТ“ доо Нови Сад, ул. Ћирпанова бр. 25/1, кога по пуномоћју заступа Александра Гојковић, адвокат из Новог Сада

ПРЕДЛОГ ЗА РАЗМЕНУ НЕПОКРЕТНОСТИ

Обраћамо се надлежној Управи, са предлогом за размену непокретности непосредном погодбом, у складу са одредбама Закона о јавној својини и Уредби о условима прибављања и отуђења непокретности непосредном погодбом и давања у закуп ствари у јавној својини, ондосно прибављања и уступања искоришћавања других имовинских права, као и поступцима јавног надметања и прикупљања писмених понуда (у даљем тексту Уредба).

Наиме, сувласник сам у 603/905 идеалних делова непокретности, која представља катастарску парцелу број 7221, укупне површину 905 м², уписана у Лист непокретности број 19808 К.О. Нови Сад I.

Доказ: - Лист непокретности број 19808 К.О. Нови Сад I

На предметној парцели, налази се породична стамбена зграда у Новом Саду – објекат преузет из земљишне књиге, бруто стамбене површине 67 м², која у природи представља стан корисне стамбене површине 54 м² у улици Ћирпанова 16, која представља јавну својину Града Новог Сада у целости.

Доказ: - Лист непокретности број 19808 К.О. Нови Сад I

Овим путем, достављам понуду Граду Новом Саду за размену непокретности непосредном погодбом са Гра-вет инвестом доо Нови Сад, овде подносиоцем предлога, у складу са Законом и чланом 4. Уредбе, на следећи начин:

1)

- Граду Новом Саду, вољан сам да на име накнаде за размену непокретности – објекат (породична стамбена зграда у Новом Саду, улица Ћирпанова 16, површине 54 м²), понудим непокретност која је већа за 50% у односу на површину која је предмет размене, што би у природи представљало стамбену јединицу – стан на истом локалитету, парцела

бр. 7221 К.О. Нови Сад I. Предметни стан се налази на првом спрату, ознаке С10, нето стамбене површине од 104,85 м² у стамбено-пословном објекту, ул. Ћирпанова 14-16 (По + П + 4 + Пк – Дуп), а према идејном решењу које се у прилогу овог предлога доставља, а које је израђено од стране Бироа за пројектовање и инжењеринг „ГРУ пројект Нови Сад“, пројектанта Горана Грујића из Новог Сада, ул. Тихомира Остојића 1/18.

Доказ: - IDR Идејно решење израђено од стране Бироа за пројектовање и инжењеринг „ГРУ пројект Нови Сад“, пројектанта Горана Грујића из Новог Сада, ул. Тихомира Остојића 1/18

- Процена сталног судског вештака грађевинске струке Славице Вулетић, Нови Сад, Сремска 1, на околност процене тржишне вредности будуће непокретности

- стамбену јединицу предаћу Граду Новом Саду потпуно грађевински опремљену

- уговорну казну за доцњу такође сам вољан измирити сагласно позитивним законским прописима, уз напомену да остављамо ресорној Управи да се износ исте прецизира у тексту Уговору о размени непокретности, сагласно законским одредбама на тај начин што уговорна казна износи (један промил) дневно, од укупне процењене тржишне вредности стамбеног простора, с тим што укупан износ тако одређене уговорне казне не може прећи 5 % (пет процената) од укупне тржишне вредности будућег објекта (стамбене јединице), коју ће предлагач платити Граду Новом Саду у случају доцње у изградњи и предаји предметног стамбеног простора,

- сагласан сам да приликом закључења Уговора инвеститор изградње достави оверене заложне изјаве, на основу којих ће се код надлежног Републичког геодетског завода уписати хипотека, као средство обезбеђења на стану у Новом Саду, улица Сремска 2А, евиденциони број 53, стан број 33, корисне стамбене површине 147 квадратних метара, уписан у Лист непокретности број 10846, парцела број 908/1, К.О. Нови Сад II, који је својина инвеститора изградње у целисти, који је већи тржишне вредности од висине вредности будуће новоизграђене непокретности – стамбене јединице).

Доказ: - Лист непокретности број 10846

- Процена сталног судског вештака грађевинске струке Славице Вулетић, Нови Сад, Сремска 1, за стан број 33 у улици Сремска 2а, Нови Сад

-инвеститор изградње је вољан да се коначна квадратура и ознака стамбене јединице која је предмет овог Предлога утврди након завршетка изградње објекта и уреди Анексом Уговора након чега ће се на истој непокретности уписати право јавне својине у корист Града Новог Сада.

Напомињем да се наведена ^{попуња}наведена односи искључиво на објект који је у јавној својини Града Новог Сада.

II) Имајући у виду да је наведена непокретност, односно земљиште, сувојина Града Новог Сада и овде подносиоца предлога за размену непокретности путем изградње објекта(инвеститор изградње је уписан на 603/905 идеалних делова непокретности, а Град Нови Сад на 302/905 идеалних делова непокретности), предлагемо да се омогући, овде

подносиоцу предлога, да сувласнички део, прибави путем непосредне погодбе у поступку и по процедури, у свему у складу са одредбама Закона о планирању и изградњи, и законским прописима којима се регулише наведена област.

-инвеститор изградње је сагласан да рок за изградњу и предају у посед буде 12 месеци, рачунајући од добијања грађевинске дозволе.

Инвеститор изградње најкасније у року од 18 месеци од дана закључења Уговора предаће у посед новоизграђени укњижен и етажиран стамбени простор - стан се налази на првом спрату, ознаке С10, нето стамбене површине од 104,85 м² у стамбено-пословном објекту, ул. Ћирпанова 14-16 (По + П + 4 + Пк – Дуп), парцела бр. 7221 К.О. Нови Сад I, а према идејном решењу које се у прилогу овог предлога доставља, а које је израђено од стране Бироа за пројектовање и инжењеринг „ГРУ пројект Нови Сад“, пројектанта Горана Грујића из Новог Сада, ул. Тихомира Остојића 1/18.

Молимо да размотрите достављени предлог, јер сматрамо да је исти у интересу јединице локалне самоуправе, која ће на овај начин прибавити непокретност која је квалитетнија и по квадратури већа од постојеће.

Сматрамо да је наведени предлог у интересу јединице локалне самоуправе и истим се обезбеђују већи приходи за носиоца права јавне својине, уз напомену да је исти у складу са позитивним законским прописима.

У Новом Саду,

дана 13.01.2020. године

за предлагача
пуномоћник


ADVOKAT
GOJKOVIĆ ALEKSANDRA
NOVI SAD, Miroslava Antića 5/I

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ГРАД НОВИ САД
Градска управа за опште послове
-Писарница-
НОВИ САД

ГРАД НОВИ САД
Градска управа за опште послове
ПИСАРНИЦА

Примљено: 13.01.2020				
Орган	Орган. једин.	Број	ПРИЛОГ	ВРЕДНОСТ
XXV	464	1/20		

Број прилога: 5

Таксе: _____

ПОТВРДА О ПРИЈЕМУ ПОДНЕСКА - Предмет
(Члан 56. став 2. ЗУП-а и члан 12. Уредбе о канцеларијском пословању)

Потврђује се да је ГРА-ВЕТ ИНВЕСТ ДОО из НОВИ САД улица ЋИРПАНОВА 25, дана 13.01.2020, овом органу поднео поднесак предлог за размењу непокретности који је евидентиран под бројем XXV-464-00001/20

Назив органа који решава по поднетом поднеску: Градска управа за имовину града и имовинско-правне послове, _____ Телефон: _____

БРОЈ ПРИЛОГА : 5, ТАКСЕ: _____

НАПОМЕНА : _____

Уколико надлежни орган не донесе решење (закључак) у року од 30 (односно 60) дана од дана предаје поднеска (члан 212. став 1. ЗУП-а), странка може уложити жалбу као да је њен захтев одбијен, односно покренути управни спор ако жалба није допуштена (члан 212. став 3. ЗУП-а). Жалба се предаје путем Писарнице Градске управе за опште послове, а административна такса се наплаћује у износу од _____ динара.



(Потпис службеног лица)

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ГРАД НОВИ САД
ГРАДСКА УПРАВА ЗА УРБАНИЗАМ
И ГРАЂЕВИНСКЕ ПОСЛОВЕ
Број: V-353-999/22
Дана: 07.12.2022. године
Н О В И С А Д
ЗВ/АК

Градска управа за урбанизам и грађевинске послове Града Новог Сада, на основу члана 53. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", број 72/2009, 81/2009, 64/10 - Одлука УС, 24/11, 121/12, 42/2013 - Одлука УС, 50/2013 - Одлука УС, 98/13 - Одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19, 09/20 и 52/21), на основу Плана генералне регулације новог градског центра са окружењем у Новом Саду ("Службени лист Града Новог Сада" број 39/11, 14/14, 8/16, 82/16, 50/17, 42/18, 22/19, 43/19, 24/21-др.план, 52/21-др.план, 16/22, 27/22-др.план, 41/22 и 42/22), Плана детаљне регулације дела новог градског центра северно од Футошке улице у Новом Саду ("Службени лист Града Новог Сада" бр.2/07), члана 10. Одлуке о градским управама Града Новог Сада ("Службени лист Града Новог Сада", број 52/08, 55/09, 11/10, 39/10, 60/10, 69/13, 70/16, 54/20 и 58/21) и Решења в.д. начелника Градске управе за урбанизам и грађевинске послове Града Новог Сада број V-40-1/2021-449 од 16.12.2021.године, поступајући по захтеву ГОЈКОВИЋ АЛЕКСАНДРЕ из Новог Сада, Улица Мирослава Антића број 5, за издавање информације о локацији, издаје

**ИНФОРМАЦИЈУ О ЛОКАЦИЈИ
ЗА ПАРЦЕЛУ БРОЈ 7221 К.О. НОВИ САД I У НОВОМ САДУ УЛИЦА ЋИРПАНОВА**

Целина, односно зона у којој се налази:
-вишепородично становање великих густина;

Намена земљишта:
- вишепородично становање спратности П+4+Пк и Су-гаража

Регулационе и грађевинске линије:
- регулационе и грађевинске линије су приказане у приложеном изводу из плана

Правила грађења:
ИЗВОД ИЗ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ НОВОГ ГРАДСКОГ ЦЕНТРА СА ОКУЖЕЊЕМ У НОВОМ САДУ

"7.0. НАЧИН СПРОВОЂЕЊА ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

7.2. Урбанистичке целине за које су основ за реализацију важећи планови детаљне регулације и урбанистички пројекти

Овај план својом просторном организацијом и претежном наменом површина по зонама и целинама, омогућава да се већим делом урбанистичке целине у обухвату плана реализују на основу важећих планова (осим у деловима који престају да важе, као што је наведено у пододељку "7.6. Планови и делови планова који престају да важе") и то:

7) део урбанистичке целине 12 (део целине између улица: Новосадског сајма, Павла Папа, Шафарикове, Успенске, Јеврејске, Футошке и Николе Тесле) за коју се примењују:

Савладавање висинске разлике обавезно се разрешава на парцели корисника.

Приземљем се сматра само једна етажа, па нису дозвољене галерије, мезанини, нити денivelисане етаже које се воде као приземље.

Намена нових објеката је стамбена, пословна или стамбено - пословна, где планом није стриктно дефинисано.

Њихова намена се може мењати у корист пословања и трговине, али тако да становању буде намењено највише 30% нето садржаја у делу обухвата плана који обухвата подручја општеградског центра.

У стамбеним објектима просечна површина стана треба да је минимално 50 m² нето, а тежи се остварењу просечне површине стана од 60 m².

Број стамбених јединица у оквиру вишепородичних објеката не сме бити већи од броја стамбених јединица просечне величине.

Минимална стамбена јединица је 24 m² нето..

Осветљење поткровља треба решити искључиво лежећим прозорима.

Степениште за поткровну етажу (и сваку надограђену етажу) мора бити искључиво унутар објекта, односно из стана (за горњи део дуплекс стана).

У поткровној етажи (поткровљу) нових објеката може постојати само једна етажа, без обзира на намену.

Адаптацијом поткровља постојећих објеката може се формирати једна етажа, са једном галеријом (уколико висина постојећег крова то дозвољава), без обзира на њену намену.

Дворишни објекти не могу да имају поткровну етажу, уколико то није назначено на графичком приказу.

Покривање косих кровова предвидети традиционалним покривачима: црепом, лимом или етернитом. На постојећим објектима задржава се постојећи покривач.

Нису дозвољени мансардни кровови.

Максимални нагиб кровних равни нових објеката је приближно 30°.

Помоћне и дворишне објекте могуће је задржати (реконструисати) само ако су планирани за задржавање. Висина дограђеног или новог дворишног објекта не сме прелазити висину уличног тракта главног објекта који се задржава.

У свим објектима могућа је изградња подрума, уз обавезне техничке мере обезбеђења од влаге и подземних вода, у случају кад то природни услови захтевају. Приликом изградње објеката инвеститор је обавезан да максимално обезбеди суседне објекте.

Приликом изградње објеката могуће је решавање паркирања у подземној етажи. Услов за реализацију подземних етажа је поштовање постојећих нивелета и одредби Правилника о техничким захтевима за заштиту гаража за путничке аутомобиле од пожара и експлозија ("Службени лист Србије и Црне Горе", број 31/ 2005). Денивелација дворишних простора у односу на ободне улице и парцеле није дозвољена.

На графичком приказу назначене су локације обавезних сутеренских гаража.

У оквиру парцела, на расположивој површини планирани се отворени паркинзи.

Објекти имају сутеренске или подрумске гараже (за потребе корисника зграде) на местима где је на графичком приказу назначено. У случају да се неке од ових парцела споје, гаражу треба планирати испод целе тако добијене парцеле. Гаражирање возила у приземљима дворишних крила се препоручује.

Гаражирање возила на осталим парцелама је потребно организовати у оквиру парцеле и/или у приземљима објеката.

У случају неусаглашености наведених услова са графичким приказом "План намене површина, саобраћаја, нивелације и регулације" у Р 1: 1000, важи графички приказ.

5.1.2. Услови за архитектонско и естетско обликовање

Планом се ограничава изградња препуста. Елементи архитектонике објеката - еркери и препусту су дозвољени, али тако да заузимају највише 50% површине фасаде.

површине су јавна гаража и продужетак улице Косанчић Ивана до Ћирпанове улице. Одвајање делова парцела за јавну намену дато је у пододељку "3.2."

Простор блока је готово потпуно изграђен, осим објеката на две локације у улици Косанчић Ивана, и два угаона објекта на углу улица Косанчић Ивана и Ћирпанове, и Булевара ослобођења и улице Новосадског сајма, као и јавне гараже.

5.2.1.1. Услови за паркинг гараже

Сви објекти за гаражирање путничких аутомобила (јавне гараже, гараже у оквиру објеката, сутеренске гараже у оквиру објеката...) се морају извести по Правилнику о техничким захтевима за заштиту гаража за путничке аутомобиле од пожара и експлозија ("Службени лист Србије и Црне Горе" број 31/ 2005), (у даљем тексту: Правилник).

Паркирање у гаражи могуће је извести на рампи (као што је дато у графичком приказу број 3) али није обавезујуће. Веза између спратова се може вршити рампама или лифтовима.

Основни услови за кретање возила

Улазе и излазе у гаражу оријентисати као у графичком приказу "План намене површина, саобраћаја, нивелације и регулације" у Р 1: 1000.

Ширина улаза и излаза је мин 2,5m за један ток кретања возила. Код излаза треба предвидети простор за сачекивање возила из супротног смера кретања.

Близу улаза, односно излаза резервисати простор за паркирање возила инвалида у складу са ЈУС-ом У.А9.204.

Вожња у гаражи треба да буде једноставна и безбедна, а препорука је да се омогући једносмерно кретање у оквиру гараже.

Препорука је да се у процесу паркирања, док се возила крећу по паркинг гаражи, уједно омогућује и тражење слободног паркинг места. Паркирање треба да буде што једноставније.

Могуће је предвидети и рампе на којима се врши паркирање.

За рампе на којима се врши паркирање, максимални нагиб је 5%, а за обичне рампе је 15%.

Морају се задовољити вертикални услови проходности возила.

Димензија једног паркинг места за управно паркирање је минимално 4,80 x 2,30 m, а у осталим случајевима у складу са ЈУС-ом У.С4.234.

Обезбедити сигурност возила од крађе, механичких оштећења или ватре.

Предвидети концепцију информативног система, која је неопходна ради регулисања кретања и ради бољег сналажења корисника у њој.

Потребно је ивести резервни излаз за возила

Основни услови за кретање пешака

Уколико је могуће, токови пешачког саобраћаја не би требали да се укрштају са токовима колског саобраћаја на улазима и излазима.

По гаражи није потребно обезбедити посебну путању за кретање пешака.

При распореду степеништа треба водити рачуна о правцима кретања доминантних пешачких комуникација.

Ширина степеништа мора бити најмање 0,8m и за њихову изградњу у обзир долазе само незапаљиви материјали.

Ако се у паркинг гаражи пешачка комуникација решава само степеништем, његова минимална ширина износи 1,2m.

Уколико се за кретање пешака користи рампа, стазе не смеју бити уже од 0,6m и морају бити издвојене и обезбеђене гелендерима.

Остали услови

У обзир узети важеће услове противпожарне заштите који се односе на ову врсту објеката.

Проветравање мора бити такво да се обезбеди одвод 12m³ ваздуха на час на сваки 1m² корисне површине. Усисне отворе система за вентилацију треба разместити близу пода.

Носећи делови паркинг гараже морају бити од материјала постојаног на ватру.

Архитектонско обликовање објеката јавних гаража је дато у делу "4.1.2."

ЈП "УРБАНИЗАМ"

Завод за урбанизам Нови Сад
Булевар цара Лазара 3/III
21 000 Нови Сад

Број: 150 040 / 22

Градска управа: V - 353 - 999/22

Нови Сад 24.11.2022

На основу члана 53 Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник Републике Србије", бр. 72/09, 81/09 - исправка, 64/10 - УС, 24/11, 121/12, 42/13 - УС, 50/13 - УС, 98/13 - УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 - др. закон, 9/20 и 52/21) и на основу члана 6, став 3, алинеја 14 Одлуке о усклађивању Одлуке о организовању Радне организације "Урбанизам" Завод за урбанизам у Новом Саду, као јавног предузећа ("Службени лист Града Новог Сада", број 47/16) ЈП "Урбанизам" Завод за урбанизам, Нови Сад издаје:

ИНФОРМАЦИЈА О ЛОКАЦИЈИ - СУПРАСТРУКТУРА

На захтев .. Александра Гојковић ..

из .. Ул. Мирослава Антића бр. 5 ..

Парцела број 7221 ..

у К.О. .. Нови Сад I ..

у .. Новом Саду ..

улица .. Тирпанова ..

Плански документ на основу кога се издаје

ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ НОВОГ ГРАДСКОГ ЦЕНТРА СА ОКРУЖЕЊЕМ У НОВОМ САДУ
("Службени лист Града Новог Сада", бр. 39/11, 14/14, 8/16, 82/16, 50/17, 42/18, 22/19, 43/19, 24/21-
др. план, 52/21-др. план, 16/22, 27/22-др. план, 41/22 и 42/22)

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ДЕЛА НОВОГ ГРАДСКОГ ЦЕНТРА СЕВЕРНО
ОД ФУТОШКЕ УЛИЦЕ У НОВОМ САДУ
("Службени лист Града Новог Сада", број 2/07)

Целина, односно зона у којој се налази

- вишепородично становање великих густина

Намена земљишта

- вишепородично становање спратност П+4+Пк и Су-гаража

Регулационе и грађевинске линије

- регулационе и грађевинске линије приказане су у приложеном изводу из плана.

Правила грађења

-Опширније на страни број 3 - 6

Услови прикључења на инфраструктуру

саобраћајна инфраструктура

- Планирана грађевинска парцела има директан приступ на јавну површину - улицу Косанчић Ивана и Ђирпанову

водна инфраструктура

Локалитет је опремљен уличним инсталацијама водовода и канализације. Услове прикључења прибавити од ЈКП "Водовод и канализација".

енергетска инфраструктура

Локалитет је опремљен уличним електроенергетским и топлификационим инсталацијама. Услове прикључења прибавити од Електродистрибуције "Нови Сад" и ЈКП "Новосадска топлана".

електронске комуникације

Локалитет је опремљен уличном мрежом електронских комуникација. Услове прикључења прибавити од надлежног оператера.

Потреба израде плана детаљне регулације или урбанистичког пројекта

- нема потребе за израдом додатне планске документације.

Катастарска парцела (потреба за формирањем грађевинске парцеле)

- предметна парцела представља грађевинску парцелу;

Инжењерско-геолошки услови (клизиште и сл.)

VIII - сеизмична

Посебни услови

-

Графички прилози

- лист бр.1 - Ситуациони план R=1:500
- лист. бр.2 - Извод из ПДР - план намене површина, саобраћаја регулације и нивелације
- лист. бр.3 - Извод из ПДР - подела на јавно и остало

Напомена:

- Предметна урбанистичка информација о локацији није основ за издавање грађевинске дозволе.

Ова информација важи док је на снази план на основу којег је издата.

Обрадили:

Тијана КРПАН, маст. инж. арх.

Немања ЈОВАНОВИЋ, дипл.правник

Контролисао:

Лушан РАДОМИРОВИЋ, маст.менаџ

Достављено:

1. наслову
2. архиви

Помоћник директора за УУ
Петар СТОШИЋ, дипл.инж.арх.



Директор

Лушан МИЛАДИНОВИЋ, дипл.инж.арх.

**ИЗВОД ИЗ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ НОВОГ ГРАДСКОГ ЦЕНТРА СА ОКРУЖЕЊЕМ
У НОВОМ САДУ**

7.0. НАЧИН СПРОВОЂЕЊА ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

7.2. Урбанистичке целине за које су основ за реализацију важећи планови детаљне регулације и урбанистички пројекти

Овај план својом просторном организацијом и претежном наменом површина по зонама и целинама, омогућава да се већим делом урбанистичке целине у обухвату плана реализују на основу важећих планова (осим у деловима који престају да важе, као што је наведено у пододељку "7.6. Планови и делови планова који престају да важе") и то:

7) део урбанистичке целине 12 (део целине између улица: Новосадског сајма, Павла Папа, Шафарикове, Успенске, Јеврејске, Футошке и Николе Тесле) за коју се примењују:

- План детаљне регулације Новог градског центра северно од Футошке улице у Новом Саду ("Службени лист Града Новог Сада" број 2/07).

**ИЗВОД ИЗ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ДЕЛА НОВОГ ГРАДСКОГ ЦЕНТРА СЕВЕРНО
ОД ФУТОШКЕ УЛИЦЕ У НОВОМ САДУ**

3. КОНЦЕПТ ПРОСТОРНЕ ОРГАНИЗАЦИЈЕ

3.6. Правила парцелације

Простор који се обрађује планом је део зоне општеградског центра, кога одликује значајно учешће јавног грађевинског земљишта. У залеђу зоне општеградског центра је подручје становања у зонама мешовите изградње.

Јавне површине прецизно су дефинисане у пододељку "3.2." а у оквиру овог пододељка су објашњена основна правила парцелације, која се базирају на следећем:

- постојећа парцелација задржава се у зонама где се не мења намена и не проширује регулација улица, Поред набројаних правила, у оквиру поглавља којим се дефинишу услови за спровођење плана по блоковима биће дефинисане и специфичности, уколико постоје.

3.7. Заштита градитељског наслеђа

3.7.1. Посебне мере заштите:

4. Археологија

Због очекиваног постојања потенцијалних археолошких налазишта и остатака материјалне културе од праисторије до касног средњег века, утврђује се обавеза сондажних археолошких истраживања.

Поред тога, приликом радова на јавним површинама (реконструкције и изградње подземних инсталација и објеката) обавезан је сталан археолошки надзор, уз могућност интервентних ископавања.

Ако постоји непосредна опасност оштећења археолошког налазишта или предмета, надлежни завод за заштиту споменика културе привремено ће обуставити радове док се на основу Закона о културним добрима ("Службени гласник РС", број 71/94) не утврди да ли је односна ствар или непокретност споменик културе или није.

5. УСЛОВИ ЗА РЕАЛИЗАЦИЈУ ПЛАНА

5.1. Услови грађења и уређења простора

Општи услови

Графичким приказом "План намене површина, саобраћаја, нивелације и регулације" (у даљем тексту: графички приказ) дефинисане су зоне изградње.

Коначним дефинисањем габарита су могућа одступања унутар зоне.

Улични објекти се постављају на постојећу или планирану регулациону линију, која је истовремено и грађевинска. Изузеци од овог правила су назначени посебном грађевинском линијом на графичком приказу.

Колско пешачки пасажи објеката који воде до јавних вишеспратних гаража морају бити минималних димензија 4,50 m □ 5,50 m.

Приступ унутрашњости парцеле мора се обезбедити пасажима минималне ширине 3,50 m и висине 4 m, тамо где су они назначени на графичком приказу.

Висинске коте терена су дате на графичком приказу.

Висина пода приземља нестамбених садржаја је максимално 20 cm изнад коте терена.

Висина пода приземља објеката стамбене намене је максимално 120 cm изнад коте терена.

Савладавање висинске разлике обавезно се разрешава на парцели корисника.



Приземљем се сматра само једна етажа, па нису дозвољене галерије, мезанини, нити денивелисане етаже које се воде као приземље.

Приступ унутрашњости парцеле мора се обезбедити пасажима минималне ширине 3,50 m и висине 4 m, тамо где су они назначени на графичком приказу.

Висинске коте терена су дате на графичком приказу.

Висина пода приземља нестамбених садржаја је максимално 20 cm изнад коте терена.

Висина пода приземља објеката стамбене намене је максимално 120 cm изнад коте тротоара.

Савладавање висинске разлике обавезно се разрешава на парцели корисника.

Приземљем се сматра само једна етажа, па нису дозвољене галерије, мезанини, нити денивелисане етаже које се воде као приземље.

Намена нових објеката је стамбена, пословна или стамбено - пословна, где планом није стриктно дефинисано. Њихова намена се може мењати у корист пословања и трговине, али тако да становању буде намењено највише 30% нето садржаја у делу обухвата плана који обухвата подручја општеградског центра.

У стамбеним објектима просечна површина стана треба да је минимално 50 m² нето, а тежи се остварењу просечне површине стана од 60 m².

Број стамбених јединица у оквиру вишепородичних објеката не сме бити већи од броја стамбених јединица просечне величине.

Минимална стамбена јединица је 24 m² нето.

Осветљење поткровља треба решити искључиво лежећим прозорима.

Стелениште за поткровну етажу (и сваку надограђену етажу) мора бити искључиво унутар објекта, односно из стана (за горњи део дуплекс стана).

У поткровној етажи (поткровљу) нових објеката може постојати само једна етажа, без обзира на намену.

Адаптацијом поткровља постојећих објеката може се формирати једна етажа, са једном галеријом (уколико висина постојећег крова то дозвољава), без обзира на њену намену.

Дворишни објекти не могу да имају поткровну етажу, уколико то није назначено на графичком приказу.

Покривање косих кровова предвидети традиционалним покривачима: црепом, лимом или етернитом. На постојећим објектима задржава се постојећи покривач.

Нису дозвољени мансардни кровови.

Максимални нагиб кровних равни нових објеката је приближно 30°.

Помоћне и дворишне објекте могуће је задржати (реконструисати) само ако су планирани за задржавање. Висина дограђеног или новог дворишног објекта не сме прелазити висину уличног тракта главног објекта који се задржава.

У свим објектима могућа је изградња подрума, уз обавезне техничке мере обезбеђења од влаге и подземних вода, у случају кад то природни услови захтевају.

Приликом изградње објеката инвеститор је обавезан да максимално обезбеди суседне објекте.

Приликом изградње објеката могуће је решавање паркирања у подземној етажи. Услов за реализацију подземних етажа је поштовање постојећих нивелета и одредби Правилника о техничким захтевима за заштиту гаража за путничке аутомобиле од пожара и експлозија ("Службени лист Србије и Црне Горе", број 31/ 2005). Денивелацја дворишних простора у односу на ободне улице и парцеле није дозвољена.

На графичком приказу назначене су локације обавезних сутеренских гаража.

У оквиру парцела, на расположивој површини планирани се отворени паркинзи.

Објекти имају сутеренске или подрумске гараже (за потребе корисника зграде) на местима где је на графичком приказу назначено. У случају да се неке од ових парцела споје, гаражу треба планирати испод целе тако добијене парцеле. Гаражирање возила у приземљима дворишних крила се препоручује. Гаражирање возила на осталим парцелама је потребно организовати у оквиру парцеле или у приземљима објеката.

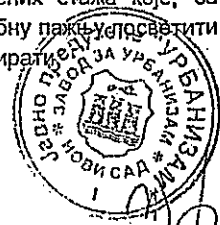
У случају неусаглашености наведених услова са графичким приказом "План намене површина, саобраћаја, нивелације и регулације" у Р 1: 1000, важи графички приказ.

5.1.2. Услови за архитектонско и естетско обликовање

Планом се ограничава изградња препуста. Елементи архитектонике објеката - еркери и препусти су дозвољени, али тако да заузимају највише 50% површине фасаде.

Предност треба дати употреби француских балкона.

Приликом надоградње посебну пажњу треба посветити обликовању надограђених етажа које, са постојећим делом објекта, морају чинити складну архитектонску композицију. Посебну пажњу употребити објектима стилске архитектуре који су планирани за надоградњу, за које треба планирати



примену архитектонских елемената постојећег објекта, у размери и матрици постојећег - према условима надлежног завода за заштиту споменика културе или, уз мишљење истог завода, са савременим сведеним исказом, уз поштовање основних архитектонских принципа (ритма и распореда отвора, односа пуно-празно...), без уношења нових материјала страних миљеу наслеђене структуре.

Архитектонска пластика објекта мора бити сведена, осим када се понављају елементи постојећег објекта у реализацији надоградње и/или доградње.

Забрањује се употреба јарких боја основног спектра. Дозвољене су њихове светле нијансе, а препоручују се пастелне боје.

Употреба материјала се ограничава на традиционалне, са изричитом забраном употребе беле силикатне опеке, ломљеног камена, итд.

Обрада фасаде треба да буде сведена и савременог израза. Избежавати обраду прсканим малтером и специјалним завршним обрадама чија структура је подложна за задржавање прашине и прљавштине.

Увођење нових материјала (стакла, челика, алукобонда...) је дозвољено без ограничења у зони Булевара ослобођења, док се у другим зонама препоручује њихова умерена примена на нивоу детаља у обликовању фасада.

Не дозвољава се повећање броја етажа од датог на графичком приказу за акцентовање угла код угаоних објеката. Акцентовање угла се врши посебним приступом обликовању објекта.

Приступ обликовању објекта јавних гаража мора бити једнак као за остале објекте у обухвату плана, поготово ако фасадама излазе на јавну површину/улице или сквера (зелени венац). Фасада ових објеката не може бити слепа, нити служити искључиво за постављање рекламних панова и билборда.

Одступања од наведених правила дата су појединачно и по блоковима у делу "5.1.3."

5.1.3. Специфични услови дефинисани за просторне целине- урбане блокове

Блок број 1

Намена простора је претежно стамбено – пословна, односно објекти могу бити стамбени, стамбено пословни и пословни, са унутарблоковском јавном површином, јавном вишеспратном гаражом спратности Су+П+1 - П+1, са приближно 100 паркинг места. Пешачки прилаз гаражи је планиран кроз постојећи пасаж објекта на парцели број 7200/1 и пасаж објекта на парцели број 7232/1, а колско – пешачки приступ кроз пасаж објекта на парцели 7229, и кроз пасаж објекта на парцели коју чине парцеле бр. 7193 и 7194. Ови пасажни служе и за приступ задњим двориштима ових парцела (приступ двориштима осталих парцела је искључиво преко сопствених пасажа). Ширина ових колско – пешачких пасажа је минимално 5,50 m, а висина 4,50 m.

За планирану изградњу објеката највиши степен заузетости парцеле је до 50%, а највиши индекс изграђености је до 2,50. Највиши степен заузетости до 75%, а највиши индекс изграђености до 5, односе се на парцеле бр. 7193 и 7194 (на углу улице Новосадског сајма и Булевара ослобођења) у зони изградње дефинисаној према графичком приказу.

Спратност планираних објеката је до П+4+Пк, осим објеката на углу улице Новосадског сајма и Булевара ослобођења, која може бити до П+5+Пк. Остали планирани објекти на парцели су појединачни објекти гаража, који су приземни, са плитким или равним кровом. Њихова позиција је дефинисана на графичком приказу.

Парцелација: обавезно је спајање парцеле број 7221 и дела парцеле број 7222 у једну грађевинску парцелу, и парцела бр. 7193 и 7194 у једну грађевинску парцелу.

Јавне површине су јавна гаража и продужетак улице Косанчић Ивана до Ћирпанове улице. Одвајање делова парцела за јавну намену дато је у пододелу "3.2."

Простор блока је готово потпуно изграђен, осим објеката на две локације у улици Косанчић Ивана, и два угаона објекта на углу улица Косанчић Ивана и Ћирпанове, и Булевара ослобођења и улице Новосадског сајма, као и јавне гараже.

5.2.1.1. Услови за паркинг гараже

Сви објекти за гаражирање путничких аутомобила (јавне гараже, гараже у оквиру објеката, сутеренске гараже у оквиру објеката...) се морају извести по Правилнику о техничким захтевима за заштиту гаража за путничке аутомобиле од пожара и експлозија ("Службени лист Србије и Црне Горе" број 31/ 2005), (у даљем тексту: Правилник).

Паркирање у гаражи могуће је извести на рампи (као што је дато у графичком приказу број 3), али није обавезујуће. Веза између спратова се може вршити рампама или лифтовима.



Основни услови за кретање возила

Улазе и излазе у гаражу оријентисати као у графичком приказу "План намене површина, саобраћаја, нивелације и регулације" у Р 1: 1000.

Ширина улаза и излаза је мин 2,5m за један ток кретања возила. Код излаза треба предвидети простор за сачекивање возила из супротног смера кретања.

Близу улаза, односно излаза резервисати простор за паркирање возила инвалида у складу са ЈУС-ом У. А9.204.

Вожња у гаражи треба да буде једноставна и безбедна, а препорука је да се омогући једносмерно кретање у оквиру гараже.

Препорука је да се у процесу паркирања, док се возила крећу по паркинг гаражи, уједно омогућује и тражење слободног паркинг места. Паркирање треба да буде што једноставније.

Могуће је предвидети и рампе на којима се врши паркирање.

За рампе на којима се врши паркирање, максимални нагиб је 5%, а за обичне рампе је 15%. Морају се задовољити вертикални услови проходности возила.

Димензија једног паркинг места за управно паркирање је минимално 4,80 □ 2,30 m, а у осталим случајевима у складу са ЈУС-ом У.С4.234.

Обезбедити сигурност возила од крађе, механичких оштећења или ватре.

Предвидети концепцију информативног система, која је неопходна ради регулисања кретања и ради бољег сналажења корисника у њој.

Потребно је ивести резервни излаз за возила

Основни услови за кретање пешака

Уколико је могуће, токови пешачког саобраћаја не би требали да се укрштају са токовима колског саобраћаја на улазима и излазима.

По гаражи није потребно обезбедити посебну путању за кретање пешака.

При распореду степеништа треба водити рачуна о правцима кретања доминантних пешачких комуникација.

Ширина степеништа морају бити најмање 0,8m и за њихову изградњу у обзир долазе само незапаљиви материјали.

Ако се у паркинг гаражи пешачка комуникација решава само степеништем, његова минимална ширина износи 1,2m.

Уколико се за кретање пешака користи рампа, стазе не смеју бити уже од 0,6m и морају бити издвојене и обезбеђене гелендерима.

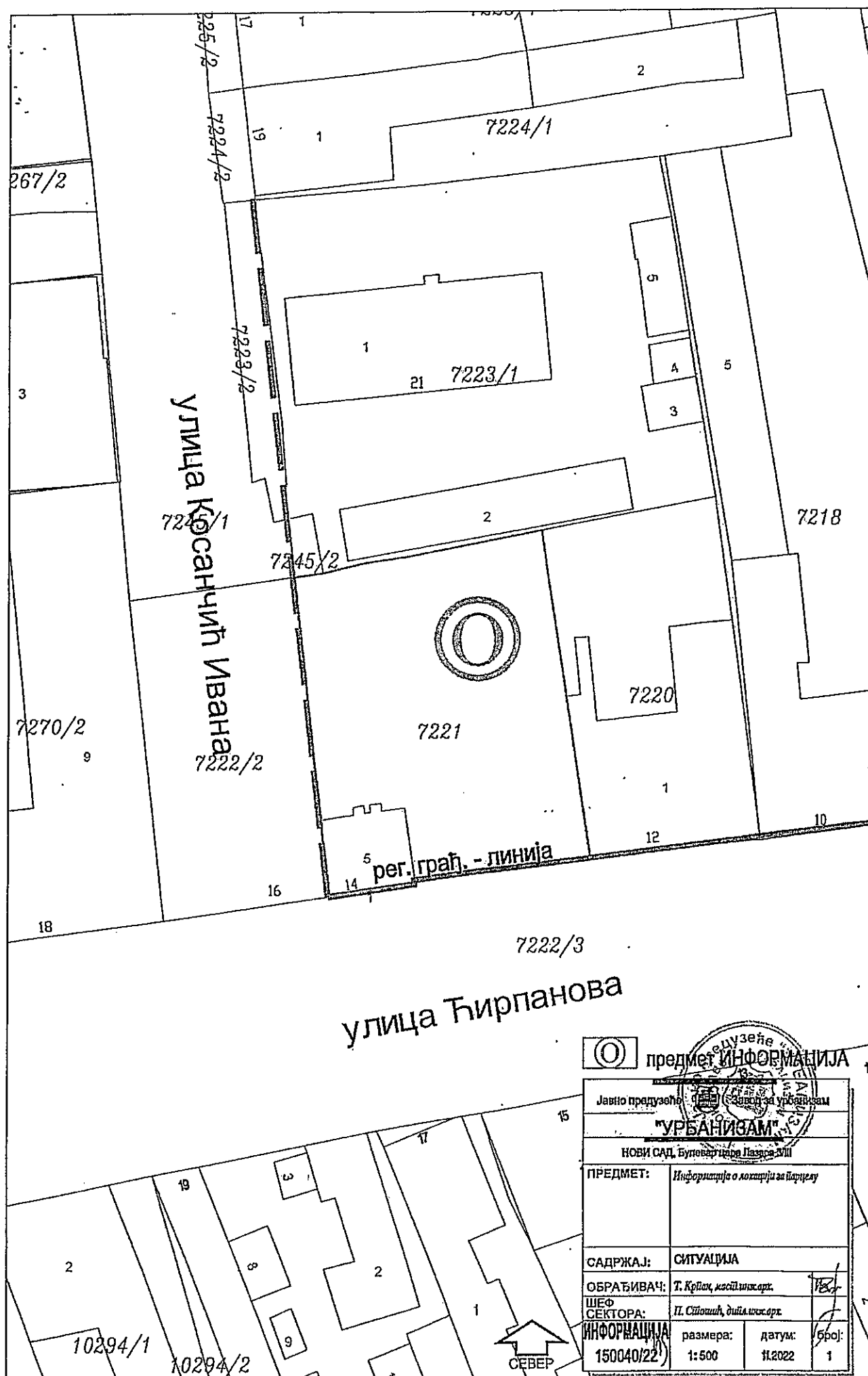
Остали услови

У обзир узети важеће услове противпожарне заштите који се односе на ову врсту објеката.

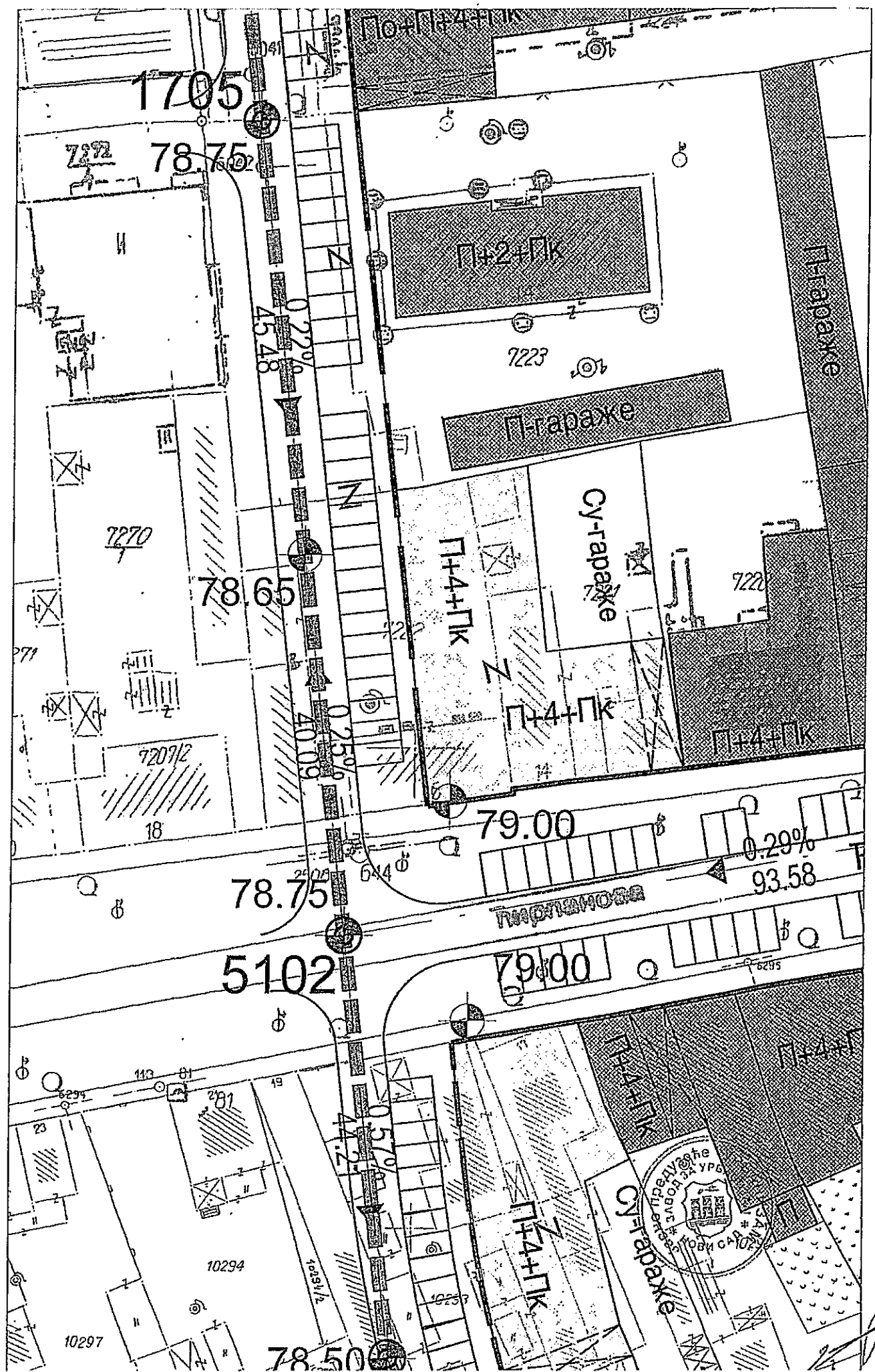
Проветравање мора бити такво да се обезбеди одвод 12m³ ваздуха на час на сваки 1m² корисне површине. Усисне отворе система за вентилацију треба разместити близу пода.

Носећи делови паркинг гараже морају бити од материјала постојаног на ватру. Архитектонско обликовање објеката јавних гаража је дато у делу "4.1.2."





предмет ИНФОРМАЦИЈА		
Јавно предузеће "УРБАНИЗАМ"		
НОВИ САД, Булевар краља Лазара 3/III		
ПРЕДМЕТ:	Информација о локацији за парцелу	
САДРЖАЈ:	СИТУАЦИЈА	
ОБРАЂИВАЧ:	Т. Крлић, кат.инж.арх.	
ШЕФ СЕКТОРА:	П. Стошић, д.инж.арх.	
ИНФОРМАЦИЈА	размера:	датум:
150040/22)	1:500	II.2022
	Број:	1



ЛЕГЕНДА:

-  Објекти који се задржавају
-  Зоне изградње планираних објеката
-  Објекти изграђени без одобрења за изградњу
-  Објекти који се могу надоградити
-  Објекти који се интегрално чувају
-  Пословна и трговачка намена
-  Комплекс јавне гараже
-  Комплекс предшколске установе
-  Комплекс ТС 110/20кV
-  Јавне зелене површине
-  Јавне блоковске површине
-  Зелене површине у оквиру грађевинске парцеле
-  Комплекс "Футошка пијаца"
-  Гаража у оквиру комплекса "Футошка пијаца"
-  Комплекс реформаторске цркве
-  Подземна саобраћајница
-  1 Број блока
-  Урбанистички услови издати у периоду израде ПДР

1

Број блока

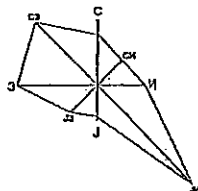
Урбанистички услови издати у периоду израде ПДР

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ДЕЛА НОВОГ ГРАДСКОГ ЦЕНТРА СЕВЕРНО ОД ФУТОШКЕ УЛИЦЕ У НОВОМ САДУ

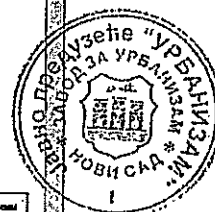
ПЛАН НАМЕНЕ ПОВРШИНА, САОБРАЋАЈА, РЕГУЛАЦИЈЕ И НИВЕЛАЦИЈЕ

ЛЕГЕНДА:

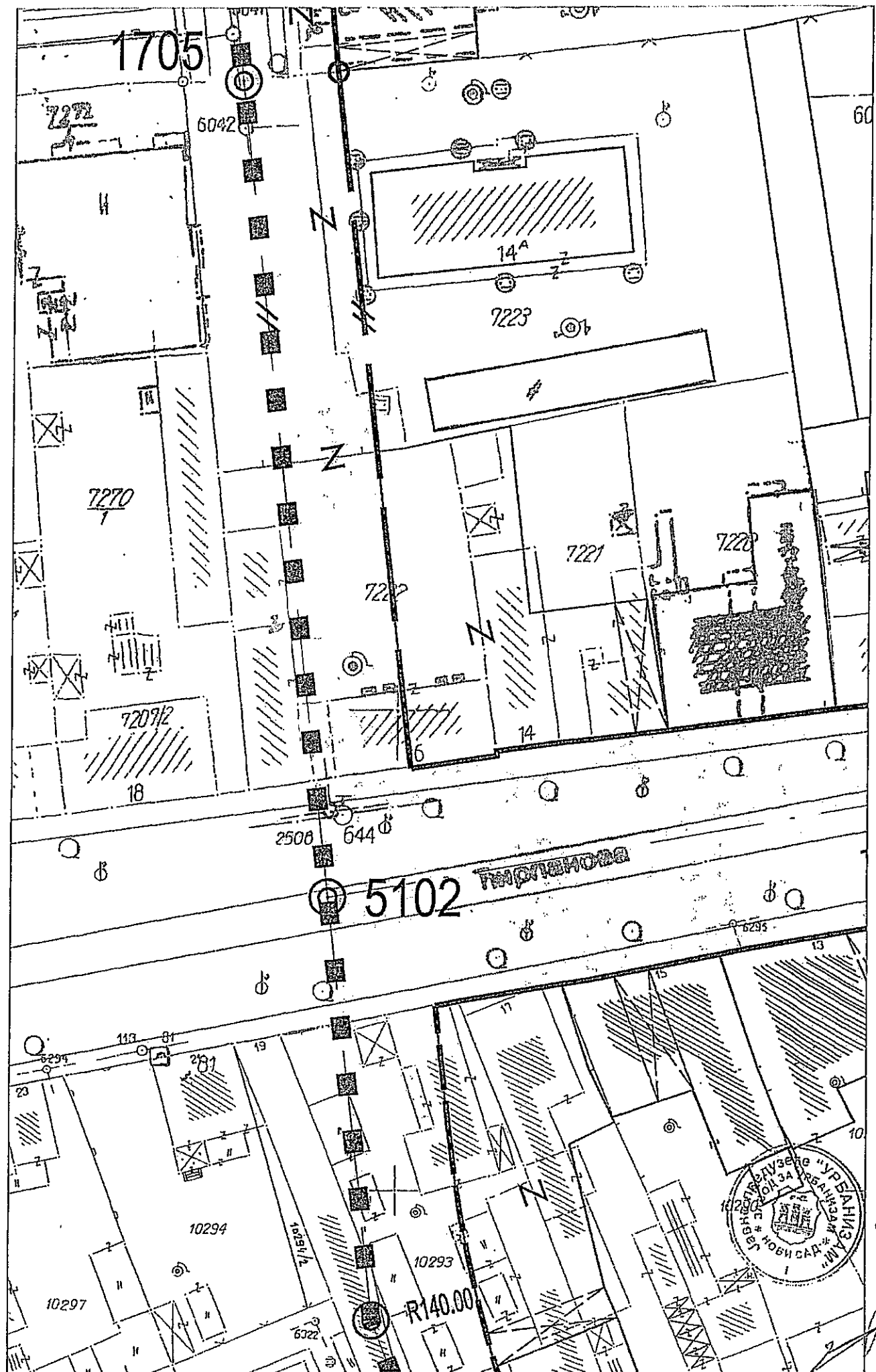
-  регулациона линија по постојећој граници парцеле
-  планирана регулациона линија
-  обједињавање парцела
-  могуће обједињавање парцела
-  граница грађевинског рејона
-  граница катастарских општина



ИЗДАЈИТЕЉ	УРБАНИЗАМ
НОВОСАД, Булевар краља Петра I бр. 308	
ИЗДАЈИТЕЉ	УРБАНИЗАМ
САДРЖАЈ	ПЛАНИРАЊЕ ПОВРШИНА, САОБРАЋАЈА, РЕГУЛАЦИЈЕ И НИВЕЛАЦИЈЕ
ПРОЈЕКТОВАЛ	УРБАНИЗАМ
ОБРАЂИВАЧ	УРБАНИЗАМ
ПЕЧАТ НАКЛАДНИКА	УРБАНИЗАМ
1.4.1004	1:1000 12.2005 3.



2)



ЛЕГЕНДА:

ЈАВНО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ:

-  $\text{п\text{р}и\text{д}\text{о}\text{б}\text{а}\text{в}\text{љ}\text{е}\text{н}\text{о}\text{ }\text{с}\text{т}\text{а}\text{н}\text{о}\text{в}\text{а}\text{н}\text{о}\text{ }\text{з}\text{е}\text{м}\text{љ}\text{и}\text{ш}\text{т}\text{е}$
-  гараже
-  дечија установа
-  $\text{с}\text{т}\text{а}\text{н}\text{о}\text{в}\text{а}\text{н}\text{е}\text{ }\text{з}\text{а}\text{ }\text{п}\text{а}\text{р}\text{к}\text{и}\text{н}\text{г}\text{е}$
-  $\text{с}\text{т}\text{а}\text{н}\text{о}\text{в}\text{а}\text{н}\text{е}\text{ }\text{з}\text{а}\text{ }\text{п}\text{а}\text{р}\text{к}\text{и}\text{н}\text{г}\text{е}$
-  трансформаторске станице
-  ОСТАЛО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ

-  регулациона линија по постојећој граници парцеле
-  планирана регулациона линија
-  планирана граница парцеле
-  обједињавање парцела
-  могуће обједињавање парцела

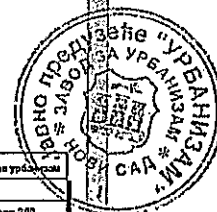
ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ДЕЛА НОВОГ
ГРАДСКОГ ЦЕНТРА СЕВЕРНО ОД ФУТОШКЕ УЛИЦЕ
У НОВОМ САДУ

ПЛАН ПОДЕЛЕ НА ЈАВНО И ОСТАЛО
ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ СА УСЛОВИМА ЗА
ФОРМИРАЊЕ ГРАЂЕВИНСКИХ ПАЦЕЛА

ЛЕГЕНДА:

-  граница грађевинског региона
-  граница катастарских општина

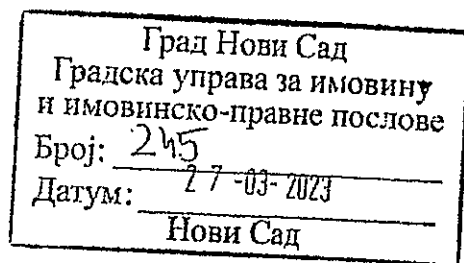
Јавно предузеће	Завод за урбанизам
"УРБАНИЗАМ"	
НОВИ САД, Булевар црца Лазара 5/10	
ИНВЕСТИТОР	ЈП "ЗАВОД ЗА ПОГРАДЉУ ГРАДА" НОВИ САД
ЗАДАТАК	План детаљне регулације дела новог градског центра северно од Футошке улице у Новом Саду
САДРЖАЈ	План поделе на јавно и остало грађевинско земљиште са условима за формирање грађевинских парцела
НОСИЛАЦ ЗАДАТКА	Г. ЗИЛАС, дипл. инж. арх.
ОБРАЂИВАЧ	Д. КОСТИЋ, дипл. инж. арх. М. ГРУБОЋЕВИЋ, дипл. инж. град. М. ГРУБОЋЕВИЋ, дипл. инж. град.
ПОМОЋНИК ДИРЕКТОРА	Г. ЗИЛАС, дипл. инж. арх.
1.4.11/04	размера 1:1000 датум 12. 2005. број 4.





РЕПУБЛИКА СРБИЈА
МИНИСТАРСТВО ФИНАНСИЈА
ПОРЕСКА УПРАВА

Сектор за издвојене активности
Одељење за контролу издвојених
активности великих локација Нови Сад
Број: 2232-464-08-00529/2023-0010
Дана: 22.03.2023. године
Нови Сад



Град Нови Сад
Градска управа за имовину и
имовинско-правне послове
Народног фронта бр. 53
Нови Сад

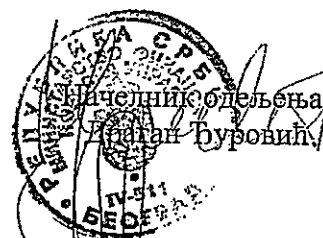
ПРЕДМЕТ: Обавештење

ВЕЗА: ваш број XXV-464-1/20 од 03.03.2023. године

У вези вашег дописа под горњим бројем достављамо вам записник о процени тржишне вредности непокретности.

Прилог:

- записник о процени тржишне вредности непокретности





РЕПУБЛИКА СРБИЈА
МИНИСТАРСТВО ФИНАНСИЈА
ПОРЕСКА УПРАВА

Сектор за издвојене активности
Одељење за контролу издвојених
активности великих локација Нови Сад
Број: 2232-464-08-00529/2023-0010
Дана: 22.03.2023. године
Нови Сад

На основу члана 128. Закона о пореском поступку и пореској администрацији ("Сл. гласник РС" бр. 80/02...138/22) Комисија Одељења за контролу издвојених активности великих локација Нови Сад, по захтеву за процену тржишне вредности непокретности, сачињава

ЗАПИСНИК
О ПРОЦЕНИ ТРЖИШНЕ ВРЕДНОСТИ НЕПОКРЕТНОСТИ

Комисија Одељења за контролу издвојених активности великих локација Нови Сад, а по захтеву за процену непокретности, Град Нови Сад - Градска управа за имовину и имовинско-правне послове, број XXV-464-1/20 од 03.03.2023. године, је утврдила следеће:

Подаци из захтева:

Процена тржишне вредности непокретности које се налазе у Новом Саду улица Тирпанова бр. 16 и то:

- породична стамбена зграда број 5, површине 67м²,
- стан број 1, површине 54м²,
- градско грађевинско земљиште, површине 905м²,

катастарска парцела број 7221 К.О. Нови Сад 1, све уписано у лист непокретности број 19808 К.О. Нови Сад 1.

Непосредним увидом Комисија је утврдила да се ради о непокретности:
подаци из јавног увида у катастар непокретности

Број парцеле	Ред. број	Намена објекта	Начин коришћења и класа земљишта	Површина ha a м ²			Врста земљишта
7221	1	стамбени	земљ. под зградом-обје			67	град.гра.земљи.
	2	земљиште	земљ. уз зграду-објекат		8	15	град.гра.земљи.
	3	земљиште	њива 1. класе			23	град.гра.земљи.

укупна површина парцеле		9	05	1/1
-------------------------	--	---	----	-----

На основу података о тржишној вредности утврђеној правоснажним решењима Пореске управе за промет истих или сличних непокретности на тржишту и то:

Број и датум правоснажног решења	2232-436-03-07827-Г/2022-1-01 од 23.06.2022. године	2232-436-03-15311/2022-01 од 06.10.2022. године	
Предмет промета	породична стамбена зграда	породична стамбена зграда	
место, КО	Нови Сад	Нови Сад	
улица и бр, КП	Партизанска бр. 25	Неимарова бр. 12	
Површина	433,00 м2, 1/3 дела	40,00 м2	
Утврђена тржишна вредност у дин/м2	95.120,22 дин/м2	83.013,08 дин/м2	

просечна тржишна вредност: 89.066,65 дин/м2

На основу података о тржишној вредности утврђеној правоснажним решењима Пореске управе за промет истих или сличних непокретности на тржишту и то:

Број и датум правоснажног решења	2232-436-03-13215-Г/2022-01 од 29.08.2022. године	2232-436-03-20648-Г/2022-01 од 25.02.2023. године	2232-436-03-18957-Г/2022-01 од 25.01.2023. године
Предмет промета	грађевинско земљиште	грађевинско земљиште	грађевинско земљиште
место, КО	Нови Сад, К.О. Нови Сад 1	Нови Сад, К.О. Нови Сад 1	Нови Сад, К.О. Нови Сад 1
КП	6390/11, 6390/12, 6390/4, 6390/17, 6390/16, 6390/14, 6426/2, 6429/6 и 6429/5	6681	6006
површина	70а 20м2, удео 1/1	4а 07м2, удео 1/1	2а 35м2, 5/20 дела
Утврђена тржишна вредност у дин/м2	108.286,00 дин/м2	143.566,30 дин/м2	184.677,86 дин/м2

просечна тржишна вредност: 145.510,05 дин/м2

Процењује се тржишна вредност непокретности у износу од 145.510,05 динара.

На основу наведеног процењује се тржишна вредност:

1. породична стамбена зграда број 5, површине $67\text{м}^2 * 89.066,65 \text{ дин/м}^2 = 5.967.465,55$ динара (50.870,23 евра)

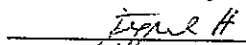
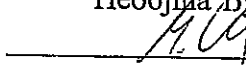
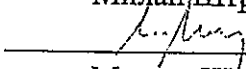
2. стан број 1, површине $54\text{м}^2 * 89.066,65 \text{ дин/м}^2 = 4.809.599,10$ динара (40.999,89 евра)

3. градско грађевинско земљиште, површине $905\text{м}^2 * 145.510,05 \text{ дин/м}^2 = 131.686.595,30$ динара (1.122.575,13 евра)

Вредност еура по средњем курсу НБС на дан процене 22.03.2023. године износи 117,3076 динара.

С обзиром да је стан број 1 површине од 54м^2 , саставни део породичне стамбене зграде број 5 површине од 67м^2 , процењена тржишна вредност наведених непокретности није исказана у укупном износу.

До овог налаза комисија је дошла упоређујући тржишне вредности остварене у промету некретнина на подручју надлежности ове Филијале Пореске управе, које се налазе на истој или сличној локацији, поступајући према одредбама члана 58. тачка 1) Закона о пореском поступку и пореској администрацији.

	Комисија
1.	 Небојша Ђурић
2.	 Милан Штрбац
3.	 Милош Шарић



РЕПУБЛИКА СРБИЈА
МИНИСТАРСТВО ФИНАНСИЈА
ПОРЕСКА УПРАВА

Сектор за издвојене активности
Одељење за контролу издвојених
активности великих локација Нови Сад
Број: 2232-464-08-00529/2023-0010
Дана: 05.06.2023. године

Град Нови Сад
Градска управа за имовину
и имовинско-правне послове
Број: 440
Датум: 08-06-2023
Нови Сад

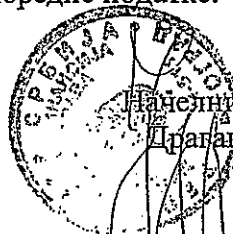
Град Нови Сад
Градска управа за имовину и
имовинско-правне послове
Народног фронта бр. 7
Нови Сад

ПРЕДМЕТ: Одговор на захтев

ВЕЗА: ваш број XXV-464-1/20 од 04.04.2023. године

У вези вашег дописа под горњим бројем обавештавамо вас Сектор за издвојене активности, као саставни део Пореске управе, поступа искључиво у складу са Законом о пореском поступку и пореској администрацији, примењујући одредбе члана 58 и 58а, којим је прописано да се процена пореске основице врши методом парификације. Метода парификације представља упоређивање тржишне вредности остварене у промету некретнина на подручју надлежности Одељења за контролу издвојених активности, које се налазе на истој или сличној локацији, за период за који се утврђује порез.

На основу предходно наведеног, поступајући орган остаје код првобитне процене тржишне вредности непокретности, с обзиром да смо приликом процене предметних непокретности користили расположиве упоредне податке.



Начелник одељења
Драган Ђуровић



Република Србија
АГЕНЦИЈА ЗА РЕСТИТУЦИЈУ
Централна јединица
Београд, ул. Коларчева бр.7
Број:446-06-021-000444/2023-01
Датум: 20. фебруар 2023. године
СД/МПА

Град Нови Сад
Градска управа за имовину
и имовинско-правне послове
Број: 140
Датум: 22-02-2023
Нови Сад

Веза: XXV-464-1/20

АП ВОЈВОДИНА
ГРАД НОВИ САД

Градска управа за имовину и имовинско – правне послове

Народног фронта 53
21122 Нови Сад

Предмет: Обавештење

У вези са вашим захтевом под горњим бројем, поднетим Агенцији за реституцију дана 14. фебруара 2023. године, обавештавамо вас о следећем:

Увидом у електронску базу података Агенције за реституцију утврђено је да је поднет захтев за враћање одузете имовине број 46-000415/2019, који се односи на непокретности:

- грађевинско земљиште, површине 905 м²,
- породична стамбена зграда број 5, површине 67 м²,
- стан број 1, површине 54 м², који се налази у приземљу породичне стамбене зграде број 5, у Новом Саду у улици Тирпанова бр. 16, сви на кат.парцели број 7221 КО Нови Сад 1.

По предметном захтеву Агенција је донела делимично решење о усвајању захтева од 18.04.2022 године, које је постало правоснажно дана 07.05.2022 године, којим је враћена имовина и утврђено право својине у уделу ½ идеалних делова на горе описаним непокретностима.

Истоветним увидом у електронску базу података утврђено је да нема других поднетих захтева за реституцију који се односе на поменуте непокретности.

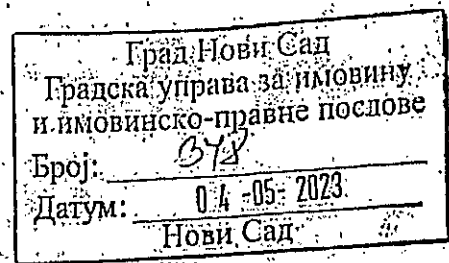
На званичном веб-сајту Агенције за реституцију www.restitucija.gov.rs, објављени су изводи из захтева из члана 42. став 1. Закона о враћању одузете имовине и обештећењу.

С поштовањем,





Република Србија
АГЕНЦИЈА ЗА РЕСТИТУЦИЈУ
Централна јединица
Београд, ул. Коларчева бр. 7
Број: 446-06-021-00942/2023-01
Датум: 28. април 2023. године
Ф.М.



Веза: XXV-464-1/20

Република Србија
АП Војводина
Град Нови Сад
Градска управа за имовину и имовинско правне послове

Предмет: Обавештење

Народног фронта 53
21000 Нови Сад

У вези са Вашим захтевом од дана 27.03.2023. године, поднетог Агенцији за реституцију, обавештавамо Вас следеће:

Увидом у електронску базу података Агенције за реституцију није пронађен захтев за враћање одузете имовине односно обештећење за кат. парцелу бр. 7222/3 КО Нови Сад 1.

На званичном веб-сајту Агенције за реституцију www.restitucija.gov.rs, објављени су изводи из захтева из члана 42. став 1. Закона о враћању одузете имовине и обештећењу.

С поштовањем,



РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ГРАД НОВИ САД
ГРАДСКА УПРАВА ЗА ИМОВИНУ
И ИМОВИНСКО-ПРАВНЕ ПОСЛОВЕ
Број: XXV-464-1/20
Дана: 19.10.2020. године
НОВИ САД
ЈП

19-10-2020

АДВОКАТ АЛЕКСАНДРА ГОЛКОВИЋ

Нови Сад
Мирослава Антића 5/1

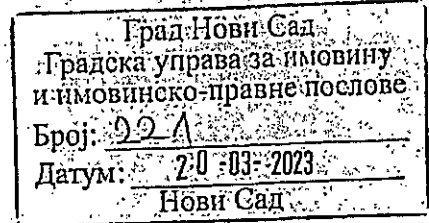
Поводом Вашег дописа-информације од 26.02.2020. године, у вези са предлогом за размену непокретности непосредном погодбом на адреси Нови Сад, Ћирпанова 16, поднетим од стране „ГРА-ВЕТ ИНВЕСТ“ ДОО НОВИ САД дана 13.01.2020. године, обавештавамо Вас да је пред Агенцијом за реституцију, Јединицом за враћање имовине жртава Холокауста у току поступак по захтеву Јеврејске општине Нови Сад за враћање имовине на адреси Нови Сад, Ћирпанова 16, те да се поднети предлог за размену непокретности не може разматрати до окончања наведеног поступка и у зависности од исхода истог.

ВД НАЧЕЛНИКА
Мирјана Марковић





РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ГРАД НОВИ САД
Градска пореска управа
Број: XXI-02-3/23-565
Дана: 15. марта 2023. године
НОВИ САД



**ГРАДСКА УПРАВА ЗА ИМОВИНУ
И ИМОВИНСКО-ПРАВНЕ ПОСЛОВЕ**

НОВИ САД
Народног фронта 53

Веза Ваш број: XXV-464-1/20

Поводом вашег дописа број: XXV-464-13/20 од 13. марта 2023. године, који је запримљен у Градској пореској управи 14. фебруара 2023. године, а у вези поступка прибављања непокретности путем размене, те утврђивања зона непокретности које се налазе у Новом Саду, Улица Ћирпанова, обавешавамо вас о следећем:

Чланом 3. став 1. Одлуке о одређивању зона на територији Града Новог Сада са коефицијентима за непокретности у зонама за потребе утврђивања пореза на имовину („Службени лист Града Новог Сада“, бр. 63/14 и 55/19) утврђено је да месна заједница „Народни хероји“, у којој се налази Улица Ћирпанова 16 и 36, припадају првој зони.

С поштовањем,



Билана Гајдобрански, дипл. инж. грађ-мастер,
судски вештак и специјалиста инжењер
енергетске ефикасности у зградарству,
члан Удружења судских
вештака "Војводина" Нови Сад
Нови Сад, Словачка 17
Тел: 064-2003-183
е-маил: nemieljo@yahoo.com

ОМОТ НАЛАЗА ВЕШТАКА ВАНСУДСКИ ПРЕДМЕТ



Ћирпанова 16, Нови Сад, парцела број 7221 и 7222/3 К.О. Нови Сад I

На захтев: GRA-VET INVEST DOO NOVI SAD
Нови Сад, Ћирпанова 25
заступник, адвокат Александра Гојковић

БИЛАНА ГАЈДОБРАНСКИ
2703964805030-2703964805030
Digitally signed by БИЛАНА
ГАЈДОБРАНСКИ
2703964805030-2703964805030
Date: 2023.03.02 19:54:38 +01'00'

Билана Гајдобрански, дипл. инж. грађ.-мастер
судски вештак и специјалиста инжењер
енергетске ефикасности у зградарству

У Новом Саду,
дана 02.03.2023. године

Гајдобрански Билана
дипл. инж. грађ.-мастер
СУДСКИ ВЕШТАК
за област грађевинарства
Нови Сад, Словачка 17

НАЛАЗ И МИШЉЕЊЕ

ЗАДАТАК ВЕШТАЧЕЊА:

По захтеву наручиоца, задатак вештачења је да се доступном документацијом и изласком на лице места утврди тачна површина објекта који се налази на парцели број 7221 К.О.Нови Сад I, а делимично на парцели број 7222/3 К.О.Нови Сад I, а на основу ЕЛАБОРАТА ГЕОДЕТСКИХ РАДОВА ИЗВЕДЕНЕ ЗГРАДЕ И ПОСЕБНИХ ДЕЛОВА ЗГРАДЕ број: Е- 73/2016 од 18.10.2016.године, који је израђен од стране Геодетског бироа "GEO-BOŠKOVIĆ" из Новог Сада.

ИЗВЕШТАЈ

Вештачење на лицу места је обављено дана 27.02.2023.године.

Изласком на лице места, извршен је визуелни преглед и идентификација породичне стамбене зграде, објекта број 5 на парцели број 7221 и објекта број 1 на парцели број 7222/3, обе у К.О.Нови Сад I, у Новом Саду, у Улици Ћирпанова број 16, а на основу ЕЛАБОРАТА ГЕОДЕТСКИХ РАДОВА ИЗВЕДЕНЕ ЗГРАДЕ И ПОСЕБНИХ ДЕЛОВА ЗГРАДЕ број: Е- 73/2016 од 18.10.2016.године, који је израђен од стране Геодетског бироа "GEO-BOŠKOVIĆ" из Новог Сада, прикупљене су информације и сагледане релевантне чињенице на основу којих се даје следећи:

НАЛАЗ

Документација достављена од наручиоца вештачења:

- ПОДАЦИ КАТАСТРА НЕПОКРЕТНОСТИ РГЗ, Геодетско-катастарски информациони систем, број листа непокретности: 19808, К.О.Нови Сад I од 15.12.2022.године
- ПОДАЦИ КАТАСТРА НЕПОКРЕТНОСТИ РГЗ, Геодетско-катастарски информациони систем, број листа непокретности: 9251, К.О.Нови Сад I од 27.01.2023.године
- ЕЛАБОРАТ ГЕОДЕТСКИХ РАДОВА ИЗВЕДЕНЕ ЗГРАДЕ И ПОСЕБНИХ ДЕЛОВА ЗГРАДЕ број: Е- 73/2016 од 18.10.2016.године, који је израђен од стране Геодетског бироа "GEO-BOŠKOVIĆ" из Новог Сада

Лист непокретности број: 19808 К.О.Нови Сад I од 15.12.2022.године

Породична стамбена зграда, објект број 5, у Новом Саду, у Улици Ћирпанова број 16, која је изграђена на парцели број 7221 К.О. Нови Сад I, уписана је у Лист непокретности број: 19808 К.О.Нови Сад I — објект преузет из земљишне књиге. Исти се састоји из једног посебног дела, стана број 1 површине 54м².

Лист непокретности број: 9251 К.О.Нови Сад I од 27.01.2023.године

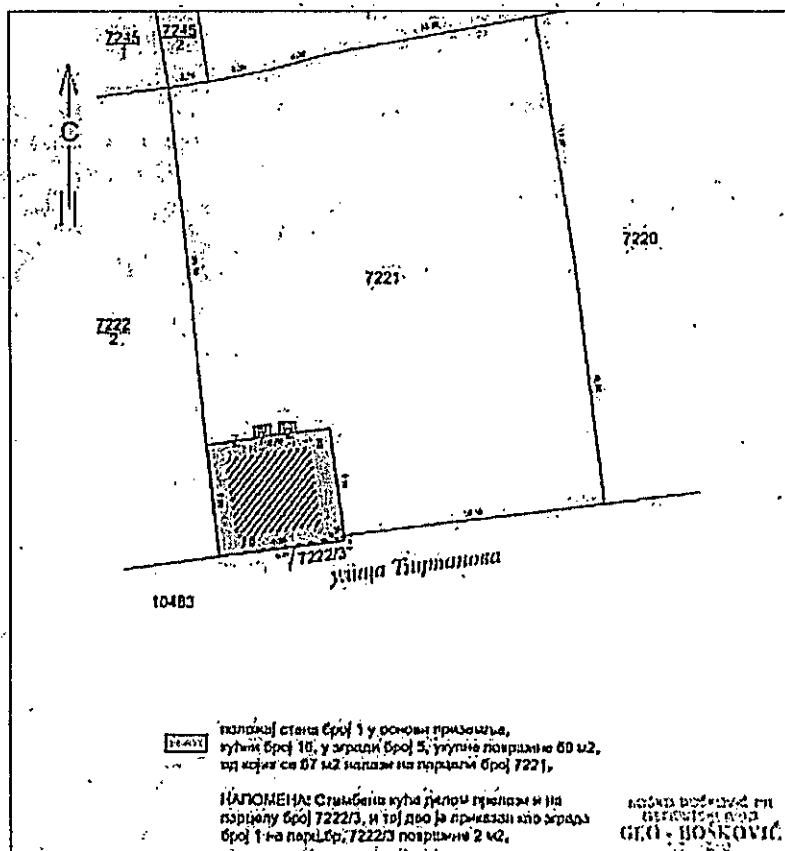
Предметна парцела број 7222/3 К.О. Нови Сад I, површине 2м², градско грађевинско земљиште, уписано је као земљиште под делом зграде у улици Ћирпанова у Новом Саду.

Стање у природи

Изласком на лице места извршена је идентификација породичне стамбене зграде, објекта број 5 на парцели број 7221 и објекта број 1 на парцели број 7222/3, обе у К.О.Нови Сад I, у Новом Саду, у Улици Ћирпанова број 16, а на основу ЕЛАБОРАТА ГЕОДЕТСКИХ РАДОВА ИЗВЕДЕНЕ ЗГРАДЕ И ПОСЕБНИХ ДЕЛОВА ЗГРАДЕ број: Е- 73/2016 од 18.10.2016.године, који је израђен од стране Геодетског бироа "GEO-BOŠKOVIC" из Новог Сада.

Горе наведени објекат број 5 на парцели број 7221 и објекат број 1 на парцели број 7222/3, обе у К.О.Нови Сад I, у природи представљају јединствени породични објекат са једним станом број 1.

Укупна површина објекат број 5 на парцели број 7221 и објекат број 1 на парцели број 7222/3, обе у К.О.Нови Сад I, износи 69м², од којих се 67м² налази на парцели број 7221, а делом прелази на парцелу број 7222/3 у површини од 2м² и тај део је приказан као зграда 1 на парцели број 7222/3.



МИШЉЕЊЕ

На основу увида у приложену документацију и изласком на лице места извршена је идентификација породичне стамбене зграде, објекта број 5 на парцели број 7221 и објекта број 1 на парцели број 7222/3, обе у К.О.Нови Сад I, у Новом Саду, у Улици Ћирпанова број 16, а на основу ЕЛАБОРАТА ГЕОДЕТСКИХ РАДОВА ИЗВЕДЕНЕ ЗГРАДЕ И ПОСЕБНИХ ДЕЛОВА ЗГРАДЕ број: Е- 73/2016 од 18.10.2016.године, који је израђен од стране Геодетског бироа "GEO-BOŠKOVIĆ" из Новог Сада, вештак даје мишљење:

- објекат број 5 на парцели број 7221 и објекат број 1 на парцели број 7222/3, обе у К.О.Нови Сад I, у природи представљају јединствени породични објекат;
- објекат број 5 на парцели број 7221 је укупне површине 69м² од којих се 67м² налази на парцели број 7221, а делом у површини од 2м² прелази на парцелу број 7222/3 и тај део је приказан као зграда број 1 на парцели број 7222/3 површине 2м².

ПРИЛОГ:

- ПОДАЦИ КАТАСТРА НЕПОКРЕТНОСТИ РГЗ, Геодетско-катастарски информациони систем, број листа непокретности: 19808, К.О.Нови Сад I од 15.12.2022.године
- ПОДАЦИ КАТАСТРА НЕПОКРЕТНОСТИ РГЗ, Геодетско-катастарски информациони систем, број листа непокретности: 9251, К.О.Нови Сад I од 27.01.2023.године
- ЕЛАБОРАТ ГЕОДЕТСКИХ РАДОВА ИЗВЕДЕНЕ ЗГРАДЕ И ПОСЕБНИХ ДЕЛОВА ЗГРАДЕ број: Е- 73/2016 од 18.10.2016.године, који је израђен од стране Геодетског бироа "GEO-BOŠKOVIĆ" из Новог Сада
- Решење о именовању судског вештака

У Новом Саду,
02.03.2023. године

БИЉАНА ГАЈДОБРАНСКИ
2703964805030-27039648
05030

Digitally signed by БИЉАНА
ГАЈДОБРАНСКИ
2703964805030-2703964805030
Date: 2023.03.02 19:55:23 +01'00'

Биљана Гајдобрански, дипл.инж.грађ.-мастер
судски вештак и специјалиста инжењер
енергетске ефикасности у зградарству

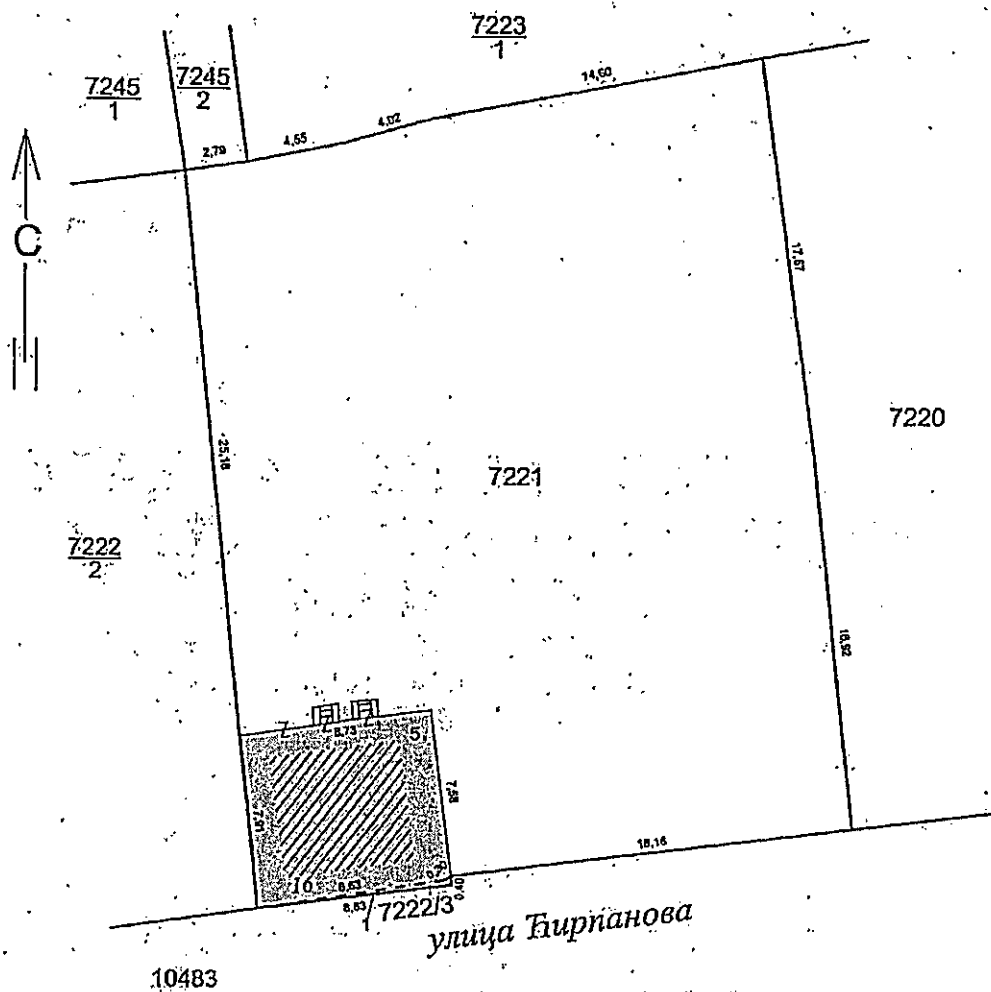
Гајдобрански Биљана
дипл.инж.грађ. мастер
СУДСКИ ВЕШТАК
за област грађевинарства
Нови Сад, Словачка 17

Геодетски биро
"ГЕО - БОШКОВИЋ"
Нови Сад,
Миленка Грчића 3
БС - 73 / 2016

СКИЦА ПОЛОЖАЈА ЗГРАДЕ И СТАНА

Р= 1: 300

Град Нови Сад
К.о. Нови Сад I
Парц. бр. 7221
и 7222/3



положај стана број 1 у основи приземља,
кућни број 16, у згради број 5, укупне површине 69 м²,
од којих се 67 м² налази на парцели број 7221.

НАПОМЕНА: Стамбена кућа делом прелази и на
парцелу број 7222/3, и тај део је приказан као зграда
број 1 на парц.бр. 7222/3 површине 2 м².

Нови Сад, 18.10.2016. год.

Израдио:



АДВОКАТСКА КАНЦЕЛАРИЈА ГОЈКОВИЋ

Адвокат Александра Гојковић

21000 Нови Сад, Р. Србија, Ул. Мирослава Антића бр. 5
Телефон 021/544-141, факс 021/6613-448, моб.тел. 063/515-001
s_gojkovic@yahoo.com

Град Нови Сад
Градска управа за имовин
и имовинско-правне послове
Број: 542
Датум: 17-07-2023
Нови Сад

Република Србија

Аутономна покрајина Војводина

Град Нови Сад

Градска управа за имовину и имовинско-правне послове

Град Нови Сад
ГРАДСКА УПРАВА ЗА ОПШТЕ ПОСЛОВЕ
ПИСАРНИЦА

Примљено: 17-07-2023

Углас	Орган	Број	Парелог	Датум
XXV	Јевин.	464-1/20		

На број : XXV-464-1/20

ПОДНЕСАК ПУНОМОЋНИКА ИНВЕСТИТОРА ИЗГРАДЊЕ

У прилогу овог поднеска достављамо Извештај о тржишној вредности непокретности-предметног грађевинског земљишта на кат. парцели број 7221 К.О. Нови Сад I, сачињен од стране лиценцираног проценитеља „AUGMENTUM DOO NOVI SAD“ из Новог Сада од 17.07.2023. године.

ДОКАЗ:- Извештај о тржишној вредности непокретности предметног грађевинског земљишта на парцели број 7221 К.О. Нови Сад I сачињен од стране лиценцираног проценитеља „AUGMENTUM DOO NOVI SAD“ из Новог Сада од 17.07.2023. године.

Наведени Извештај- процена доставља се у складу са Закључком Насловне управе горњи број од 13.07.2023. године, а све поводом поступка размене непокретности са инвеститором „GRA-VET INVEST doo Novi Sad“.

У Новом Саду,

дана 17.07.2023.

За „GRA-VET INVEST“ doo Novi Sad пуномоћник,

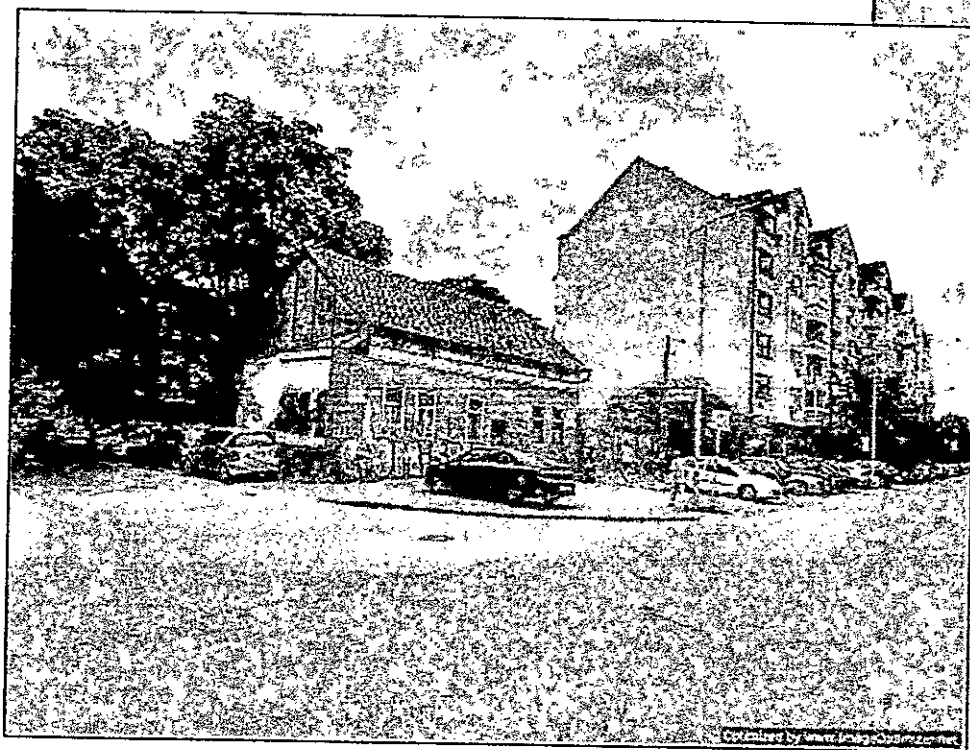
адвокат Александра Гојковић

АДВОКАТ
GOJKOVIC ALEKSANDRA
NOVI SAD, Мирослава Антића 5.



AUGMENTUM
PROCENI KONSALTING INŽENJERING

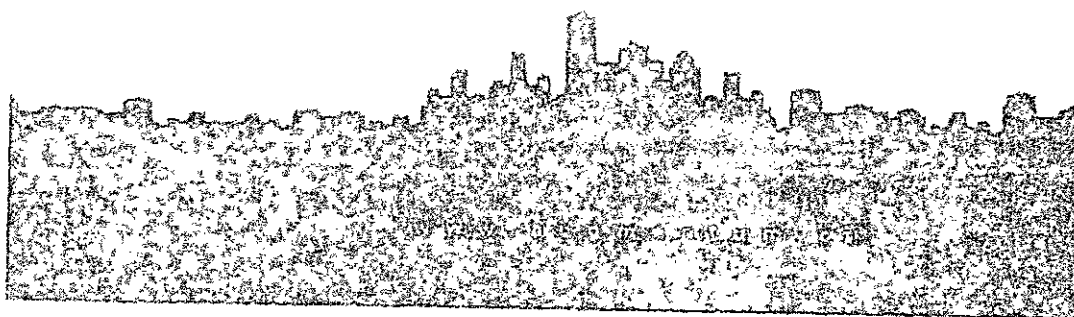
Izveštaj o proceni



Gradsko građevinsko zemljište sa
potencijalom za izgradnju u ul. Ćirpanova
14 - 16 u Novom Sadu

Klijent: GRA-VET INVEST doo Novi Sad

17.07.2023.





Sadržaj

OSNOVE ZA PROCENU.....	5
1. Predmet procene	6
2. Datum procene.....	6
3. Namena procene	6
4. Korišćena dokumentacija.....	6
5. Pravni status.....	7
6. Stvarno stanje i eventualna odstupanja	8
7. Zakupci.....	8
8. Infrastrukturni priključci	9
9. Pretpostavke	9
10. Posebne (specijalne) pretpostavke	9
11. Opšte napomene i pojmovi	10
OPIS NEPOKRETNOSTI	11
12. Lokacija	11
13. Opis nepokretnosti i tehničke karakteristike	15
14. Štetni materijali i zaštita životne sredine	21
PROCENA TRŽIŠNE VREDNOSTI.....	22
15. Analiza tržišta	24
16. Analiza najbolje i najisplativije upotrebe (Highest-and-best-use).....	29
17. Rezidualna metoda.....	30
18. Primjenjene metode	36
19. Zaključak o vrednosti.....	37
20. Vrednost prilikom prinudne prodaje	38
PRILOZI	39
21. Fotografije nepokretnosti	39
22. Komparativne nekretnine.....	40
23. Kursna lista NBS	51
24. Ograđivanje od odgovornosti.....	52
25. Rečnik	55
26. Licence.....	56



Rezime izveštaja o proceni

Klijent	GRA-VET INVEST doo Novi Sad Ćirpanova 25, Novi Sad (MB: 21154008, PIB: 109278508)	
Namena procene	Za poslovno odlučivanje naručioca posla	
Osnov vrednosti	"Tržišna vrednost" (indicija najverovatnije cene koja bi se ostvarila u hipotetičkoj transakciji, na dan procene, između zainteresovanih strana)	
Datum procene	17.07.2023.	
Datum inspekcije	07.07.2023.	
Predmet procene	Gradsko građevinsko zemljište sa potencijalom za gradnju na k.p.br. 7221 KO Novi Sad I	
Adresa nepokretnosti	Novi Sad, Ulica Ćirpanova br. 14-16	
Katastarska opština	K.O. Novi Sad I	
Katastarske parcele	7221	
List nepokretnosti br.	19808	
Vlasništvo	Privatna svojina sa obimom udela 754/905 u korist Gra-Vet Invest doo Novi Sad i javna svojina 151/905 u korist Grada Novog Sada.	
Površina parcele	905 m ²	
Metode procene	Tržišna vrednost nepokretnosti utvrđena rezidualnom metodom	
Tržišna vrednost predmeta procene	195.532.000 (RSD)	1.668.000 (EUR)
Procenitelj	Augmentum d.o.o. Novi Sad, Veljka Petrovića br. 14 e-mail: office@augmentum.rs ; mob: +381644378575 Siniša Trifunović, MRICS, REV Licenca Ministarstva finansija za vršenje procene vrednosti nepokretnosti br. 008	

Siniša Trifunović





GRA-VET INVEST doo Novi Sad
Ćirpanova br. 25
21000 Novi Sad

Poštovani,

Prema Vašem zahtevu, Augmentum kompanija je izvršila procenu vrednosti

Gradskog građevinskog zemljišta sa potencijalom za gradnju
u ul. Ćirpanova br. 14-16, na k.p.br. 7221 K.O. Novi Sad I u Novom Sadu.

Ova procena je urađena u skladu sa Pravilnikom o Nacionalnim standardima, kodeksu etike i pravilima profesionalnog ponašanja licenciranog procenitelja („Službeni glasnik RS“, broj 70 od 20. jula 2017.) u načelnom skladu sa međunarodno prihvaćenim standardima procenjivanja (TEGoVA, IVS).

Potvrđujemo da nismo bili u situaciji sukoba interesa bilo koje vrste prilikom izvršenja predmetne procene i da je naše angažovanje u potpunosti nezavisno od cilja predmetne procene vrednosti. Predstavljene analize, mišljenja i zaključci su odraz isključivo pretpostavke i metodologije analize tržišta, kako je navedeno u izveštaju, i predstavljaju naše objektivno i nepristrasno znanje, mišljenje i zaključke o trenutnim uslovima na predmetnom tržištu nekretnina.

Prikazana vrednost ne obuhvata prodajne troškove ili poreze koji mogu postojati niti bilo koje druge troškove relevantne za prodaju nekretnine.

Verujemo da su informacije o tržištu u ovom izveštaju predstavljene u skladu sa Vašim poslovnim kriterijumima.

Stojimo Vam na raspolaganju za sve komentare i pitanja.

S poštovanjem,

Siniša Trifunović, MRICS, REV
Direktor





OSNOVE ZA PROCENU

Izjava procenitelja

U kontekstu izrade izveštaja o proceni vrednosti, procenitelj izjavljuje sledeće:

- da je kvalifikovan i kompetentan da sprovede procenu vrednosti profesionalno, objektivno, nepristrasno, nezavisno i uz dužnu pažnju prema klijentu i svim saradnicima;
- da nije angažovan u bilo kom svojstvu, ugovorno, zakonski ili na bilo koji drugi način od strane klijenta, vlasnika objekta ili bilo koje druge zainteresovane strane koja može imati interes u vezi sa predmetom koji se procenjuje;
- da je radno angažovan i da nije zaposlen kod klijenta;
- da ne postoji konflikt interesa u vezi sa predmetom procene, klijentom;
- da je svestan Nacionalnih standarda procene i međunarodnih standarda procene u skladu sa svim postavljenim zahtevima standarda i kvaliteta i da je izvršio procenu u skladu sa ovim zahtevima i smernicama;
- da je izvršio procenu u skladu sa kodeksom etike koji je deo Nacionalnih standarda procene vrednosti;
- da je osiguran od profesionalne odgovornosti, u skladu sa odgovarajućim uslovima;
- da će svi aspekti angažmana biti smatrani poslovnom tajnom i da angažman procenitelja nije u vezi sa unapred utvrđenom vrednosti već predstavlja lično i nezavisno profesionalno mišljenje;
- procena vrednosti će biti sprovedena od strane Procenitelja koji je potpisnik Izveštaja;
- da je izveštaj pripremljen na osnovu pretpostavke da predmetna nepokretnost nema nikakvih ograničenja u ekološkom smislu (zagađenja zemlje, vazduha i vode, azbestom ili drugim štetnim i opasnim supstancama).



1. Predmet procene

Klijent nas je angažovao da izvršimo procenu tržišne vrednosti gradskog građevinskog zemljišta sa potencijalom za gradnju u Ulici Ćirpanova br. 14-16 u Novom Sadu, opština Novi Sad. Predmetno zemljište nalazi se na k.p.br. 7221 i upisano je u List nepokretnosti br.19808 K.O. Novi Sad I.

2. Datum procene

Datum procene vrednosti je 17.07.2023. godine. Terenska inspekcija izvršena je dana 07.07.2023. godine.

3. Namena procene

Utvrđivanje tržišne vrednosti nepokretnosti. Procena je uređena za interno poslovno odlučivanje naručioca posla.

4. Korišćena dokumentacija

Prilikom izrade izveštaja o proceni tržišne vrednosti predmetne nepokretnosti korišćena je sledeća dokumentacija koja je dostavljena od strane klijenta:

- List nepokretnosti br.19808 KO Novi Sad I, pribavljen dana 17.07.2023. godine iz online evidencije Republičkog geodetskog zavoda;
- Lokacijski uslovi br. ROP-NSD-30381-LOCH-2/2022 izdati dana 23.01.2023. godine od strane Gradske uprave za urbanizam i građevinske poslove, Grad Novi Sad;
- IDR – Idejno rešenje br. E-127/22 iz septembra 2022. godine urađena od strane Biroa za projektovanje i inženjering GRU, Olge Petrov 27, Novi Sad.



5. Pravni status

РЕЗУЛТАТ ПРЕТРАЖИВАЊА ПАРЦЕЛА

Начин претраживања: По броју парцеле, По адреси, По катастарском листу, По катастарском листу и катастарском листу делова

Пронађено:

Парцела: NOVI SAD

Катастарски лист: NOVI SAD I

Резултат: ☐ Катастар непокретности ☒ Катастар земљишта

Подаци о земљишту (парцела и делови парцеле)

Број парцеле	Врста земљишта	Површина (m²)	Назив земљишта	Врста земљишта	Врста земљишта
7221	5	67	ЦИРПАНОВА	ЗЕМЉИШТЕ УЗ И РАДОМ И ДРУГИ ОБЈЕКТОМ	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
7221	6	815	ЦИРПАНОВА	ЗЕМЉИШТЕ УЗ ЗГРАДУ И ДРУГИ ОБЈЕКАТ	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
7221	7	23	ЦИРПАНОВА	ОБЈЕКАТ 1. КЛАСЕ	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ

Подаци о зградама и другим грађевинским објектима (објекти на изабраном делу парцеле)

Број објекта	Врста објекта	Површина (m²)	Назив објекта	Врста објекта	Врста објекта
ЦИРПАНОВА	16	67	ПОРОДИЧНА СТАМБЕНА ЗГРАДА	ОБЈЕКАТ ПРОЈЕКТ УЗ ЗЕМЉИШТЕ	ОБЈЕКАТ

Посебни делови изабраног објекта

Број делова	Врста делова	Површина (m²)	Назив делова	Врста делова	Врста делова
16	1	67	ПОРОДИЧНА СТАМБЕНА ЗГРАДА	ОБЈЕКАТ ПРОЈЕКТ УЗ ЗЕМЉИШТЕ	ОБЈЕКАТ

<https://katastar.rgz.gov.rs/eKatastarPublic/FindParcelaResult.aspx>

Uvidom u eKatastar nepokretnosti za parcelu br. 7221 KO Novi Sad I konsatatuje se da predmetno zemljište predstavlja gradsko građevinsko zemljište ukupne površine 905 m², na adresi Ćirpanova br. 16, Novi Sad. Predmetna parcela predstavlja privatnu svojину u delu 754/905 u korist Gra-Vet Invest DOO Novi Sad i javnu svojину u delu 151/905 u korist Grada Novog Sada.

Na predmetnoj parceli nalazi se porodična stambena zgrada, obj.br. 5, prizemne spratnosti i bruto površine osnove od 67 m². U navedenom objektu nalazi se stan, korisne površine 54 m².

Uvidom u G list, podaci o teretima i ograničenjima, utvrđeno je da nema tereta niti zabeležbi na predmetnim nepokretnostima.

Sve navedeno upisano je u Listu nepokretnosti br. 19808 KO Novi Sad I.



6. Stvarno stanje i eventualna odstupanja

Nakon terenske inspekcije i obavljenih svih potrebnih snimanja zaključujemo da se na predmetnoj parceli pored uknjiženog stambenog objekat nalazi i započeta konstrukcija nekog ranije planiranog objekta. Nakon betoniranja podne ploče prizemlja stalo se sa gradnjom navedenog objekta. Procenitelju nije dostavljena projektno-tehnička dokumentacija za započeti objekat.

Stambeni objekat koji se nalazi na predmetnoj parceli nalazi se u lošem i trošnom stanju.



Izvor: GeoSrbija

7. Zakupci

Predmetne nepokretnosti u trenutku terenske inspekcije nisu bile u zakupu.



8. Infrastrukturni priključci

S obzirom na to da se nepokretnost nalazi u urbanoj sredini, te da na parceli postoji porodični stambeni objekat koji se koristio za stanovanje, parcela je u potpunosti opremljena infrastrukturom.

Parcela je priključena na gradsku vodovodnu i kanalizacionu mrežu, elektrodistributivnu i mrežu gradskog toplovoda.

9. Pretpostavke

Tržišna vrednost predmetnog građevinskog zemljišta utvrđena je na osnovu informacija i podataka preuzetih iz dostavljene dokumentacije tj. Lokacijskih uslova za k.p.br. 7221 K.O. Novi Sad I br. ROP-NSD-30381-LOCH-2/2022 od 23.01.2023. godine i IDR Projekta za lokacijske uslove br. E -127/22 od septembra 2022. godine.

Kompletna analiza i kalkulacije sprovedene su pod pretpostavkom da će se predmetno zemljište izgraditi u skladu sa izdatim Lokacijskim uslovima.

10. Posebne (specijalne) pretpostavke

Ne postoje specijalne pretpostavke koje su uzete u obzir prilikom procene.



11. Opšte napomene i pojmovi

Tržišna vrednost predstavlja procenjeni novčani iznos za koji imovina može biti razmenjena, na otvorenom i konkurentnom tržištu, pod normalnim okolnostima i dobrovoljnim putem (odsustvo bilo kakvih koncesija ili prinude), u transakciji između zainteresovanih strana, koje poseduju razuman stepen informisanosti o relevantnim činjenicama i bez konflikta interesa, uz određen marketing.

Procena vrednosti je projekcija cena i vrednosti, zasnovana na tekućim tržišnim uslovima i dostupnim informacijama u vreme procene, a ne garancija, i različiti procenitelji mogu, na propisan metodološki način, doći do različitih mišljenja o vrednosti. Uslovi na tržištu su uslovi neizvesnosti i promena, i rezultati procena moraju biti interpretirani u svetlu te neizvesnosti.

Potrebno je naglasiti da cena koja bi bila postignuta prilikom kupoprodaje procenjivane imovine može da se značajno razlikuje u odnosu na procenjenu tržišnu vrednost usled motivacije strana u transakciji, pregovaračkih sposobnosti svake od strana, uslova finansiranja i drugih uslova koji bi bili specifični za tu transakciju.

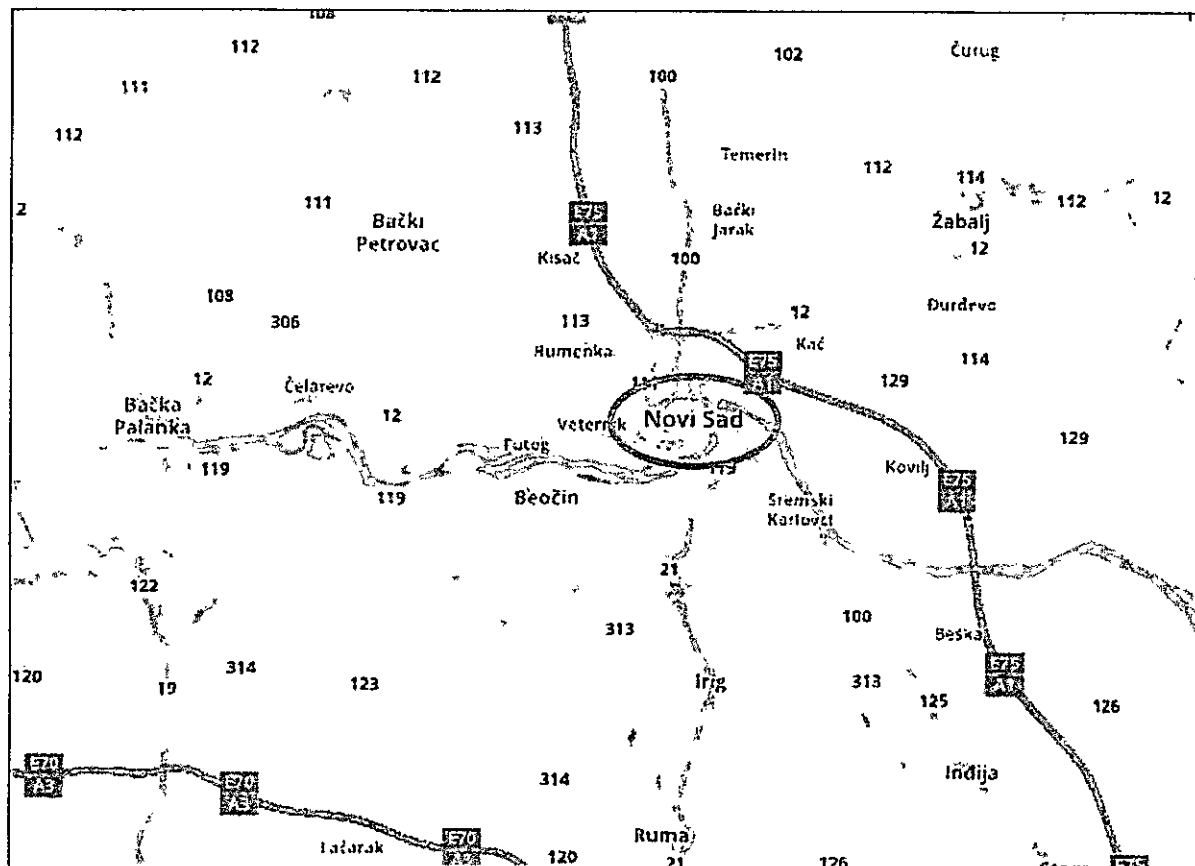
Tržišna nestabilnost je jedan od glavnih razloga nesigurnosti procene (to je verovatnoća da bi mišljenje procenitelja o vrednosti bilo isto kao i cena dostignuta stvarnom prodajom na dan procene) i može narasti kada izvesni makroekonomski događaji dovedu do iznenadnih i dramatičnih promena na tržištu.

OPIS NEPOKRETNOSTI

12. Lokacija

U nastavku sledi opis mikro i makro lokacije predmeta procene:

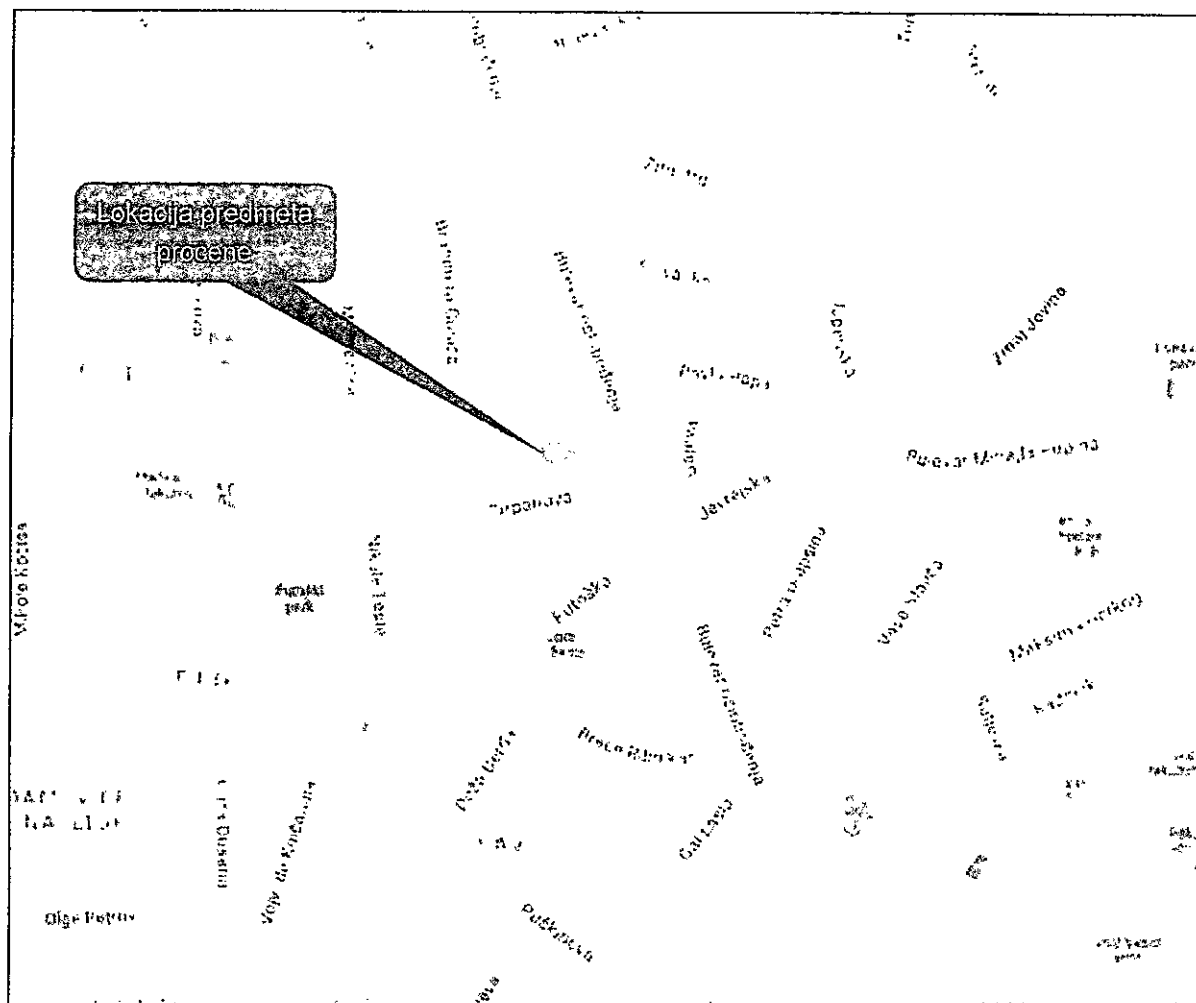
Makro lokacija:



Izvor: PlanPlus

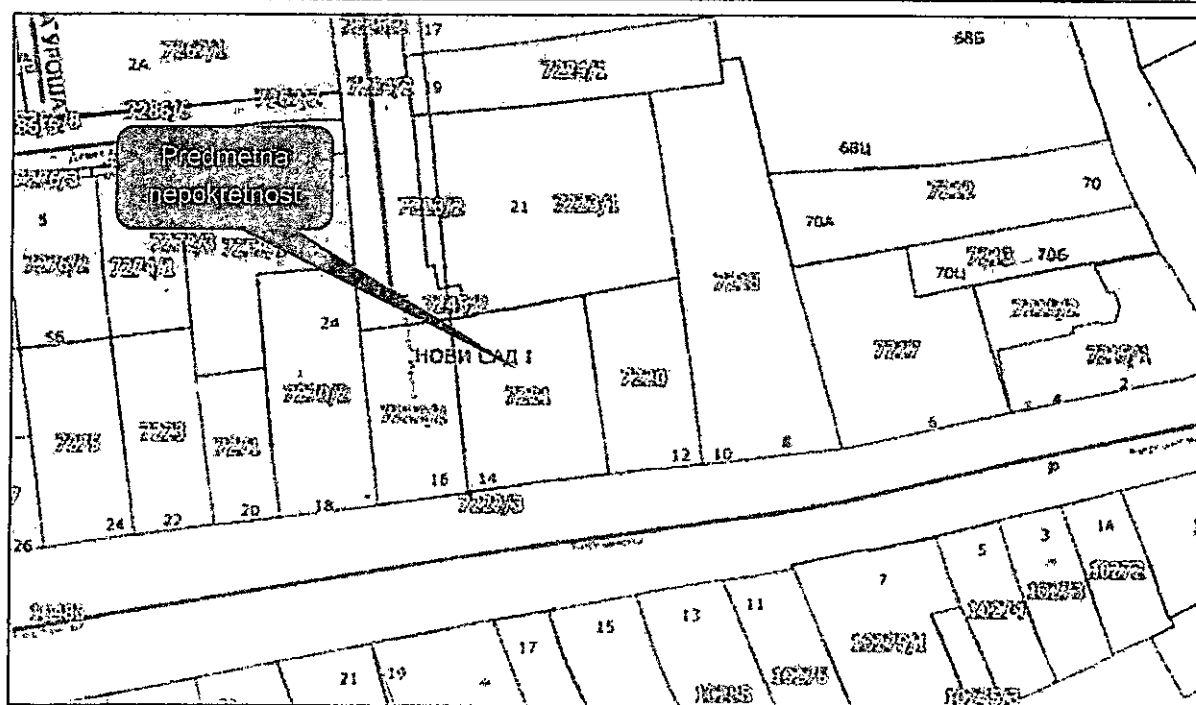
Novi Sad je najveći grad Autonomne Pokrajine Vojvodine, severne pokrajine Republike Srbije, kao i sedište pokrajinskih organa vlasti i administrativni centar Južnobačkog okruga. Grad se nalazi na granici Bačke i Srema, na obalama Dunava i Malog bačkog kanala, u Panonskoj ravnici i na severnim obroncima Fruške gore. Novi Sad je, posle Beograda, drugi grad u Srbiji po broju stanovnika. Prema konačnim rezultatima popisa stanovništva iz 2011. godine, na administrativnoj teritoriji Grada Novog Sada je živelo 341.625 stanovnika, dok je u samom Novom Sadu živelo 250.439 stanovnika.

Danas je Novi Sad veliki industrijski i finansijski centar srpske ekonomije, univerzitetski grad i školski centar, kulturni, naučni, zdravstveni, politički i administrativni centar Autonomne Pokrajine Vojvodine, grad domaćin mnogih međunarodnih i domaćih privrednih, kulturnih, naučnih i sportskih manifestacija, kao i grad muzeja, galerija, biblioteka i pozorišta.



Izvor: PlanPlus

Predmet procene nalazi se u Ćirpanovoj ulici u Novom Sadu, tačnije na uglu ulica Kosančić Ivana i Ćirpanove. Ćirpanova ulica izlazi na Bulevar Oslobođenja, jednu od najbitnijih gradskih saobraćajnica. Duž ulice nalaze se pretežno višespratni stambeni objekti sa lokalima u prizemlju kao i uređene parking površine locirane sa obe strane ulice. Lokacija je od Futoške pijace udaljena oko 400 m a od strogog centra grada i glavne pešačke zone oko 950 m. U blizini se nalaze škola, pijaca, park, banke i ostale ustanove i organizacije od značaja za stanovništvo. Lokacija se ocenjuje kao veoma atraktivna zbog blizine svih gradskih sadržaja.



Izvor: GeoSrbija

Ortofoto snimak:

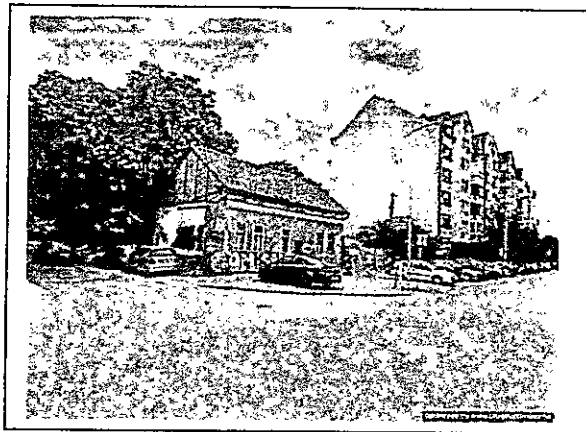


Izvor: Google mape

13. Opis nepokretnosti i tehničke karakteristike

Predmetna nepokretnost - građevinski plac, nalazi se na katastarskoj parceli br. 7221 K.O. Novi Sad I i ukupne površine je 905 m².

Lokacijski, građevinski plac se nalazi na pogodnom mestu s obzirom na lakoću pristupa i infrastrukturnih priključaka, u zoni višeporodičnog stanovanja. Građevinska parcela locirana je na uglu ulica Kosančić Ivana i Ćirpanove. Na



parceli se trenutno nalaze porodični stambeni objekat koji se već duže vreme ne koristi i koji je planiran za rušenje kao i započeta konstrukcija ranije planiranog objekta. Sve zatečeno na parceli je planirano da se ukloni i na tom mestu da se izgradi stambeni objekat spratnosti Po+Pr+4+Pk-dupleks. Na osnovu IDR – idejnog rešenja planirani stambeni objekat biće ukupne bruto površine od 5.817,06 m² odnosno neto površine 5.006,32 m². U okviru objekta planirano je da se izvede 48 stambenih jedinica različite strukture, tri poslovna prostora u nivou prizemlja, jedan poslovni prostor u suterenu i garažna mesta takođe u suterenu.

Planirano je da se stambenom delu objekta pristupa direktno sa ulice dok će pristup dvorištu biti obezbeđen kroz pešački pasaž iz ulice Kosančić Ivana.

U prizemlju objekta projektovani su lokali, samo je u delu prizemlja iznad kolske rampe projektovan jedan stan. Stanovima na spratovima i potkrovlju pristupa se preko jednokrakog stepeništa i lift. Ukupan broj stanova na potkrovnoj etaži je 8 od kojih su 3 dupleks stana sa stambenim prostorijama na gornjem nivou. Na prvom, drugom i trećem spratu je projektovano po 10 stanova dok je na četvrtom spratu projektovano 8 stanova. Na nivou prizemlja projektovan je jedan stan. Ukupan broj stanova je 48. Na nivo prizemlja predviđen predviđen je jedan lokal sa prostorom u suterenu.

Objekat će biti kompletno infrastruktutno kompletno opremljen. Predviđeno je grejanje preko toplane. Objekat će biti spojen na instalacije vodovoda i kanalizacije kao i na elektrodistributivnu mrežu.

Posebni uslovi:

Parcele br. 7221 i 7222/3 KO Novi Sad I NE ISPUNJAVAJU uslov za građevinsku parcelu. U skladu sa važećim planskim rešenjem potrebno je formirati građevinsku parcelu, do podnošenja zahteva za izdavanje upotrebne dozvole.



REKAPITULACIJA NETO POVRŠINA STAMBENOG OBJEKTA
(prikaz po spratovima)

Oznaka	SPRAT	ZA OBRACUN:	POVRŠINE NETO (m2)
-I	PODRUM	UKUPNO zajedničke prostorije:	16,10
		UKUPNO tehničke prostorije:	45,65
		UKUPNO poslovni prostor:	23,50
		UKUPNO komunikacija garaže:	286,47
		UKUPNO garaže:	385,34
Pr	PRIZEMLJE	UKUPNO otvoren prostor:	101,28
		UKUPNO zajedničke prostorije:	41,64
		UKUPNO poslovni prostor:	462,98
		UKUPNO stambeni prostor - STANOVI	43,19
I	I SPRAT	UKUPNO zajedničke prostorije:	51,47
		UKUPNO stambeni prostor - STANOVI	599,93
II	II SPRAT	UKUPNO zajedničke prostorije:	51,47
		UKUPNO stambeni prostor - STANOVI	599,93
III	III SPRAT	UKUPNO zajedničke prostorije:	51,47
		UKUPNO stambeni prostor - STANOVI	599,93
IV	IV SPRAT	UKUPNO zajedničke prostorije:	46,37
		UKUPNO stambeni prostor - STANOVI	606,76
PK+DUP	POTKROVLJE+DUPEKS	UKUPNO zajedničke prostorije:	43,79
		UKUPNO stambeni prostor - STANOVI	949,05
			5006,32

REKAPITULACIJA NETO POVRŠINA STAMBENOG OBJEKTA (prikaz prema nameni)

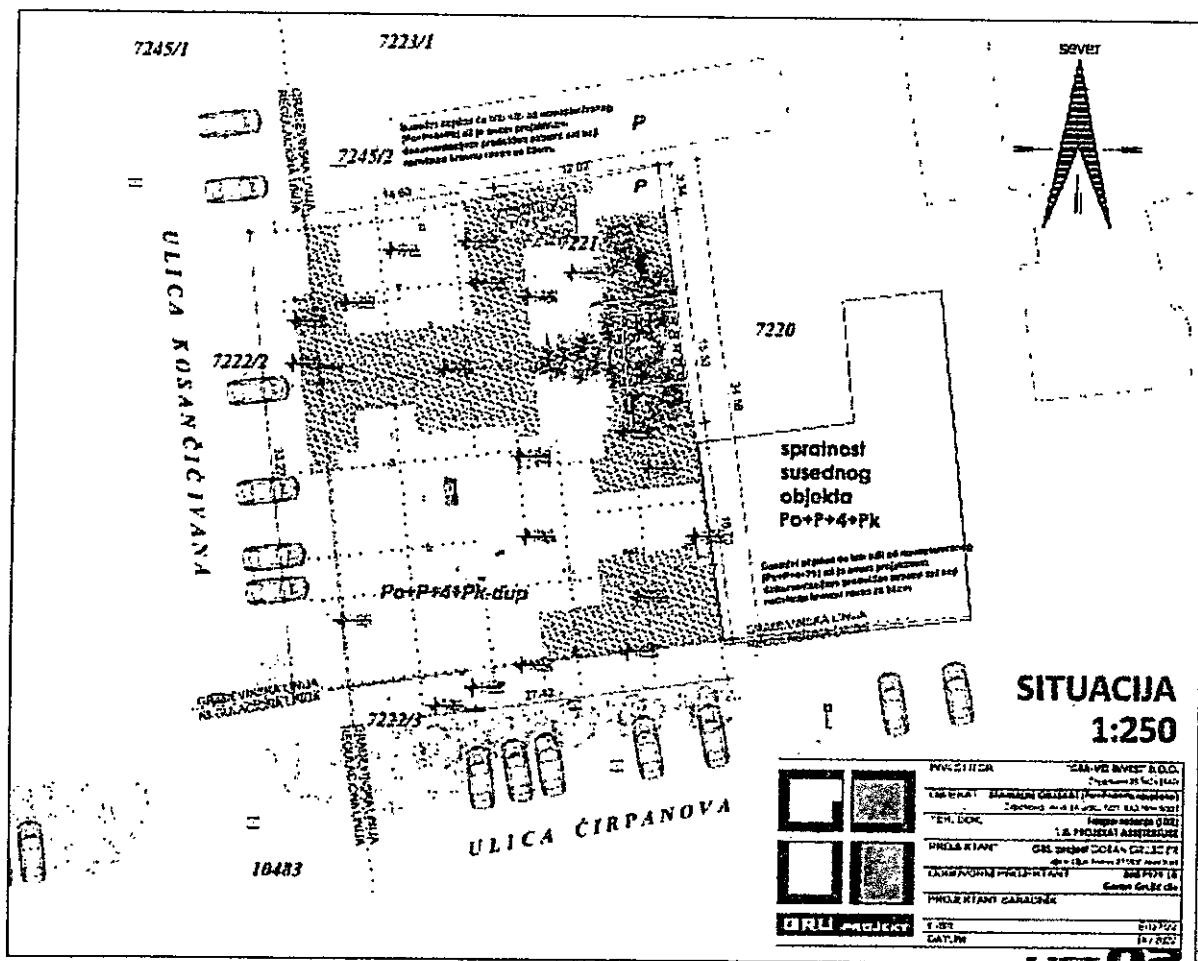
Oznaka		ZA OBRACUN:	POVRŠINE NETO (m2)	
			UKUPNO	UKUPNO sa umanjenjem 3%
	Po	UKUPNO komunikacija garaže:	286,47	277,88
	Po	UKUPNO garaže:	385,34	373,78
	Po+Pr+I+II+III+IV+Pk	UKUPNO zajedničke prostorije:	302,31	293,24
	Po+Pr+I+II+III+IV+Pk	UKUPNO stambeni prostor - STANOVI	3398,79	3296,83
	Pr	UKUPNO poslovni prostor:	486,48	471,89
	Pr	UKUPNO otvoren prostor:	101,28	98,24
	Su	UKUPNO tehničke prostorije:	45,65	44,28
			5006,32	4856,13

REKAPITULACIJA BRUTO POVRŠINA STAMBENOG OBJEKTA

Oznaka	SPRAT	ZA OBRACUN:	POVRŠINE BRUTO (m2)
-I		SUTEREN	921,85
Pr		PRIZEMLJE	676,71
I		I SPRAT	759,04
II		II SPRAT	759,04
III		III SPRAT	759,04
IV		IV SPRAT	759,04
Pk		POTKROVLJE	759,04
DUP		DUPEKS/TAVAN	428,5
		UKUPNA BRUTO POVRŠINA OBJEKTA	5817,06
		BRGP	4900,21

Izvor: IDR projekat

Situacija



Izvor: IDR projekat



U nastavku će biti prikazani lokacijski uslovi:



РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ГРАД НОВИ САД
ГРАДСКА УПРАВА ЗА УРБАНИЗАМ
И ГРАЂЕВИНСКЕ ПОСЛОВЕ
Број: ROP-NSD-30381-LOCH-2/2022
Дана: 23.01.2023. године
НОВИ САД
МР

Градска управа за урбанизам и грађевинске послове Града Новог Сада, Улица школска број 3, на основу члана 53а. и члана 134. став 2. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС" бр.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 и 52/21) и члана 10. Одлуке о градским управама Града Новог Сада ("Службени лист Града Новог Сада", бр. 52/08, 55/09, 11/10, 39/10, 60/10, 69/2013 и 70/16), решавајући по захтеву **GRA-VET INVEST doo Novi Sad** (МБ: 21154008, ПИБ: 109278508) са седиштем у Новом Саду, Улица Тирпанова број 25, које по пуномоћи заступа **JASMINA POPGLIGORIN PR BIRO ZA GRAĐEVINSKU DELATNOST PROJEKTOVANJE I KONSALTING RASTER ING NOVI SAD**, за издавање локацијских услова, издаје

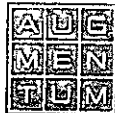
ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

I. За изградњу стамбене зграде (тип објекта: у непрекинутом низу), спратности: подрум, приземље, четири спрата и поткровље (По+П+4+Пк), бруто развијене грађевинске површине 4.900,21 m² са 48 (четрдесет осам) стамбених јединица, 3 (три) пословна простора, 1 (једном) гаражом за смештај 2 возила, 1 (једним) гаражним местом и 26 (двадесет шест) гаражних система за смештај 52 (педесет два) возила, на катастарској парцели 7221 и 7222/3 К.О. Нови Сад I, у Тирпановој улици број 14, у Новом Саду.

II. Објекат је категорије В, класификационе ознаке 112222 са учешћем од 90,40 % и класификационе ознаке 122012 са учешћем од 9,60 % у укупној површини објекта.

III. Документација приложена уз захтев:

1. Идејно решење 0-Главна свеска број Е-127/22 од септембра 2022. године и 1-Пројекат архитектуре број Е-127/22 од септембра 2022. године, израђени од **GORANGRULIĆ PR BIRO ZA PROJEKTOVANJE I INŽENJERING GRU projekt NOVI SAD**, главни пројектант Горан Грујић, дипл.инж.арх. број лиценце 300 P979 18;
2. Доказ о уплати републичке административне таксе у износу од 4.210,00 динара, градске административне таксе у износу од 4.250,00 динара и накнаде за Централну евиденцију обједињених процедура у износу од 2.000,00 динара.



IV. Документација прибављена од Републичког геодетског завода, Службе за катастар непокретности Нови Сад:

1. Копија катастарског плана број 952-04-226-20584/2022 од 05.10.2022. године, издата од Републичког геодетског завода, Службе за катастар непокретности Нови Сад 2;
2. Копија катастарског плана водова број 956-302-22989/2022 од 05.10.2022. године, издата од Републичког геодетског завода, Сектора за катастар непокретности, Одељења за катастар водова Нови Сад.

V. Подаци о постојећим објектима на парцели/парцелама:

- број објекта: 1;
- постојећи објекат се уклања.

VI. Плански основ: ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ НОВОГ ГРАДСКОГ ЦЕНТРА СА ОКРУЖЕЊЕМ У НОВОМ САДУ ("Службени лист Града Новог Сада", бр. 39/11, 14/24, 8/16, 82/16, 50/17, 42/18 и 22/19) и ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ДЕЛА НОВОГ ГРАДСКОГ ЦЕНТРА СЕВЕРНО ОД ФУТОШКЕ УЛИЦЕ У НОВОМ САДУ ("Службени лист града Новог Сада", бр. 2/07).

VII. Подаци о правилним уређењима и грађењима за зону или целину у којој се налази предметна катастарска парцела, прибављени из планског документа:

5. УСЛОВИ ЗА РЕАЛИЗАЦИЈУ ПЛАНА

5.1. Услови грађења и уређења простора

Општи услови

Графичким приказом "План намене површина, саобраћаја, нивелације и регулације" (у даљем тексту: графички приказ) дефинисане су зоне изградње.

Коначним дефинисањем габарита су могућа одступања унутар зоне.

Улични објекти се постављају на постојећу или планирану регулациону линију, која је истовремено и грађевинска.

Изузеци од овог правила су назначени посебном грађевинском линијом на графичком приказу.

Колско пешачки пасажни објекта који воде до јавних вилеспратних гаража морају бити минималних димензија 4,50 m x 5,50 m.

Приступ унутрашњости парцеле мора се обезбедити пасажима минималне ширине 3,50 m и висине 4 m, тамо где су они назначени на графичком приказу.

Висинске коте терена су дате на графичком приказу.

Висина пола приземља нестамбених садржаја је максимално 20 cm изнад коте терена.

Висина пола приземља објекта стамбене намене је максимално 120 cm изнад коте тротоара.

Савладавање висинске разлике обавезно се разрешава на парцели корисника.

Приземљем се сматра само једна етажа, па нису дозвољене галерије, мезанини, нити дефинисане етаже које се воде као приземље.

Намена нових објекта је стамбена, пословна или стамбено - пословна, где планом није стриктно дефинисано.

У свим објектима могућа је изградња подрума, уз обавезне техничке мере обезбеђења од ватре и подземних вода, у случају кад то природни услови захтевају.

Приликом изградње објекта инвеститор је обавезан да максимално обезбеди суседне објекте.

Приликом изградње објеката могуће је решавање паркирања у подземној етажи. Услов за реализацију подземних етажа је поштовање постојећих нивелета и одредби Правилника о техничким захтевима за заштиту гаража за путничке аутомобиле од пожара и експлозија ("Службени лист Србије и Црне Горе", број 31/ 2005). Денивелација дворишних простора у односу на ободне улице и парцеле није дозвољена. На графичком приказу назначене су локације обавезних сутеренских гаража.

У оквиру парцела, на расположивој површини планирани се отворени паркинзи.

Објекти имају сутеренске или подрумске гараже (за потребе корисника зграде) на местима где је на графичком приказу назначено. У случају да се неке од ових парцела споје, гаражу треба планирати испод целе тако добијене парцеле. Гаражирање возила у приземљима дворишних крила се препоручује.

5.1.2. Услови за архитектонско и естетско обликовање

Архитектонска пластика објеката мора бити сведена, осим када се понављају елементи постојећег објекта у реализацији надоградње и/или доградње.

Забрањује се употреба јарких боја основног спектра. Дозвољене су њихове светле нијансе, а препоручују се пастелне боје.

Употреба материјала се ограничава на традиционалне, са изричитом забраном употребе беле силикатне опеке, помљеног камена, итд.

Обрада фасаде треба да буде сведена и савременог израза. Избегавати обраду прсканим малтером и специјалним завршним обрадама чија структура је подложна за задржавање прашине и прљавштине.

Увођење нових материјала (стакла, челика, алукобонда...) је дозвољено без ограничења у зони Булевар ослобођења, док се у другим зонама препоручује њихова умерена примена на нивоу детаља у обликовању фасада.

5.1.3. Специфични услови дефинисани за просторне целине- урбане блокове

Блок број 1

Спратност планираних објеката је до П+4+Пк.

Парцелација: обавезно је спајање парцеле број 7221 и дела парцеле број 7222 у једну грађевинску парцелу.

Простор блока је готово потпуно изграђен, осим објеката на две локације у улици Косанчић Ивана, и два угаона објекта на углу улица Косанчић Ивана и Ћирпанове, и Булевар ослобођења и улице Новосадског сајма, као и јавне гараже.

VIII. Услови и начин обезбеђења приступа парцели и простора за паркирање возила:

- пешачки приступ: из Улице Косанчић Ивана и Ћирпанове улице
- колски приступ: из Улице Косанчић Ивана
- паркирање: обезбедити на парцели корисника

IX. Посебни услови:

- Предметне парцеле 7221 и 7222/3 К.О. Нови Сад I НЕ ИСПУЊАВАЈУ услов за грађевинску парцелу. У складу са важећим планским решењем потребно је формирати грађевинску парцелу, до подношења захтева за издавање употребне дозволе.

Izvor: klijent



14. Štetni materijali i zaštita životne sredine

Nismo sprovodili nikakva istraživanja niti testiranja, niti su nam od strane Klijenta ili bilo kog relevantnog stručnjaka prezentovane bilo kakve informacije koje bi se odnosile na postojanje zagađenosti ili štetnih supstanci.

Uzimajući u obzir karakteristike i istorijat nepokretnosti, ne očekujemo da na predmetnoj lokaciji postoje bitni problemi koji se tiču životne sredine.



PROCENA TRŽIŠNE VREDNOSTI

Tržišna vrednost definisana je kao - procenjeni iznos za koji bi nepokretnost mogla da se razmeni na datum procene vrednosti između voljnog kupca i voljnog prodavca, u transakciji između nezavisnih i nepovezanih strana, uz adekvatan marketing, pri čemu su obe strane posedovale dovoljno saznanja, postupale razborito i nisu bile pod prinudom ("Pravilnik o nacionalnim standardima, kodeksu etike i pravilima profesionalnog ponašanja licenciranog procenitelja", Službeni glasnik RS br. 70 od 20. jula 2017.).

Glavni pristupi procene za određivanje vrednosti imovine koji su zasnovani na ekonomskim principima ravnoteže cena, očekivanih koristi ili zamene su: tržišni pristup, prinostni pristup i troškovni pristup. Svaki od navedenih pristupa problemu procenjivanja pristupa iz različite perspektive, razmatra podatke iz različitih izvora i ima prednosti i nedostatke.

Odabir pristupa proceni za neku nepokretnost ima za cilj da pronađe metod procene koji najviše odgovara u određenim okolnostima. Nijedan metod nije pogodan za svaku moguću situaciju. Proces odabira treba da razmotri, u najmanju ruku:

- Odgovarajuću osnovu vrednosti i premisu vrednosti, utvrđene uslovima i svrhom zadatka procene;
- Odgovarajuće prednosti i slabosti mogućih pristupa proceni i metoda;
- Prikladnost svakog metoda obzirom na prirodu nepokretnosti i pristupe i metode koje koriste učesnici na relevantnom tržištu;
- Dostupnost pouzdanih informacija potrebnih za primenu metode.

Komparativna metoda je metoda koja se najčešće koristi u okviru tržišnog pristupa proceni. Ovom metodom do procenjene vrednosti se dolazi poređenjem predmetne nepokretnosti sa identičnim ili sličnim nepokretnostima za koje su dostupne informacije o ostvarenim transakcijama. Prvi korak ovog metoda je uzeti u obzir realizovane cene istih ili sličnih nepokretnosti koje su nedavno ostvarene na tržištu. Obzirom da se mogu javiti razlike u pravnim, ekonomskim ili fizičkim osobinama između uporedivih transakcija i nepokretnosti čija se vrednost procenjuje, neophodno je da se usklade informacije o cenama ostvarenim u drugim transakcijama kako bi se prethodno navedene moguće razlike uzele u obzir.

Glavno ograničenje ove metode je što nekada ne postoji dovoljan broj uporedivih transakcija. Dva faktora veoma često ograničavaju upotrebljivost ovog metoda procenjivanja. Prvo, ne daju sve transakcije prodaje dobru indicaciju tržišne vrednosti, jer relativno jaka pregovaračka pozicija prodavca može povisivati prodajnu cenu, dok jak kupac ima mogućnost umanjivanja cene u odnosu na tržišnu vrednost. Drugo,

pojedini tipovi nepokretnosti se prodaju retko rezultujući nedostatkom bliskih substituta i nedovoljnim tržišnim pokazateljima.

Prinosni pristup omogućava utvrđivanje vrednosti nepokretnosti pretvaranjem budućih novčanih tokova u jedinstvenu vrednost, svođenjem na sadašnju vrednost. Ovim pristupom u obzir se uzima prihod koji će nastati korišćenjem nepokretnosti tokom njenog ekonomskog veka, a vrednost se izračunava tako što se prihod od izdavanja nepokretnosti kapitalizuje primenom odgovarajuće stope kapitalizacije. Kapitalizacije se najčešće čini kapitalizacijom prihoda, gde se tzv. "stopa prinosa utvrđena u odnosu na sve rizike" (all risk yield) primenjuje na reprezentativni prihod za određeni period, ili diskontovanjem novčanih tokova, gde se diskontna stopa primenjuje na niz budućih novčanih tokova čime se oni svode na sadašnju vrednost. Ova metoda se često koristi kako pri procenjivanju vrednosti komercijalnih nepokretnosti korišćenih od strane vlasnika tako i za nepokretnosti koje generišu prihode na osnovu dugoročnih ugovora o zakupu.

Troškovni pristup daje indikaciju vrednosti koristeći ekonomski princip da kupac neće platiti za nepokretnost više nego što bi koštalo da nabavi nepokretnost jednake korisnosti, bilo kupovinom ili izgradnjom, osim ako nisu prisutni faktori neprimerenog vremenskog roka, nepovoljnosti, rizika ili neki drugi faktori. Pristup daje indikaciju vrednosti izračunavanjem sadašnjih troškova zamene ili reprodukcije sredstva i umanjeanjem za fizičko propadanje i sve druge relevantne forme zastarelosti.

Metoda troškova zamene se najčešće koristi u okviru troškovnog pristupa. Odnosi se na indikaciju vrednosti izračunavanjem troškova za sličnu nepokretnost koja nudi ekvivalentnu upotrebljivost. Obično se koristi kada nema podataka o uporedivim transakcijama sličnih nepokretnosti ili nema stvarnog ili potencijalnog prihoda koji bi vlasnik nepokretnosti uživao. Ovaj pristup se prvenstveno koristi za procenu specijalizovanih nepokretnosti koje se retko ili nikada ne prodaju na tržištu, osim kroz prodaju privrednih subjekata ili subjekata čiji su deo.

Prvi korak podrazumeva procenu troška zamene, tj. troška nove nepokretnosti. To je obično trošak zamene nepokretnosti savremenim ekvivalentom na odgovarajući datum procene. Trošak zamene mora da odražava sve dodatne troškove, među kojima su vrednost zemljišta, infrastruktura, cena izrade projekta i trošak finansiranja koje bi učesnik na tržištu morao da snosi da bi stvorio savremeni ekvivalent predmetne nepokretnosti.

Cena savremenog ekvivalenta se potom usklađuje u pogledu zastarelosti kako bi se došlo do iznosa za koji je nepokretnost svom potencijalnom kupcu manje vredna od savremenog ekvivalenta zbog svog fizičkog stanja, funkcionalnosti i ekonomske upotrebljivosti.

15. Analiza tržišta

Prema podacima prikupljenim u I kvartalu 2023. godine, vrednost izvedenih građevinskih radova na teritoriji Republike Srbije porasla je za 9,2% u tekućim cenama, dok u stalnim cenama beleži pad od 0,5% u odnosu na I kvartal 2022. godine. Posmatrano prema vrsti građevina, vrednost izvedenih radova, u stalnim cenama, povećana je na ostalim građevinama 14%, dok je na zgradama smanjena 20%.

Vrednost izvedenih radova u I kvartalu 2023. u stalnim cenama povećana je u Regionu Vojvodine, 13,1%, i Regionu Južne i Istočne Srbije, 4,0%, a opala je u Regionu Šumadije i Zapadne Srbije, 1,5%, i u Beogradskom regionu, 12,1%, u odnosu na isti kvartal 2022. godine.

Od ukupne vrednosti radova na teritoriji Republike Srbije izvedeno je 96,6%, dok je preostalih 3,4% izvedeno na gradilištima u inostranstvu.

U martu mesecu 2023. izdato je 2.576 građevinskih dozvola, što predstavlja smanjenje od 6,1% u odnosu na isti period prethodne godine. Od ukupnog broja dozvola izdatih u martu, 80,7% dozvola odnosi se na zgrade, a 19,3% na ostale građevine. Ako se posmatraju samo zgrade, 77,9% dozvola izdato je za stambene, a 22,1% za nestambene zgrade, dok se kod ostalih građevina najveći deo odnosi na cevovode, komunikacione i električne vodove (67,8%).

Prema dozvolama izdatim u martu 2023. u Republici Srbiji, prijavljena je izgradnja 3.665 stanova, s prosečnom površinom od 71,4 m². Od ukupnog broja stanova u novim stambenim zgradama, 10,7% stanova biće građeno u zgradama s jednim stanom, s prosečnom površinom od 146,1 m², a 87,8% stanova biće građeno u zgradama s tri stana i više stanova, i njihova prosečna površina biće znatno manja i iznosiće 60,7 m².

Predviđena vrednost radova novogradnje u martu 2023. godine iznosi 79,9% od ukupno predviđene vrednosti radova. Posmatrano prema oblastima, najveća građevinska aktivnost očekuje se u Beogradskoj oblasti, 30,9% od predviđene vrednosti novogradnje, zatim slede Južnobačka oblast (12,1%), Nišavska oblast (7,2%), Mačvanska oblast (6,1%) i Zlatiborska oblast (5,6%), dok se učešća ostalih oblasti kreću od 0,3% do 4,8%.

Ukupan broj kupoprodaja na tržištu nepokretnosti u prvom kvartalu 2023. godine u Republici Srbiji bio je 29.275, što je za 9,5% manje nego u prvom kvartalu 2022. godine.

Broj ugovora o kupoprodaji nepokretnosti po kvartalima:

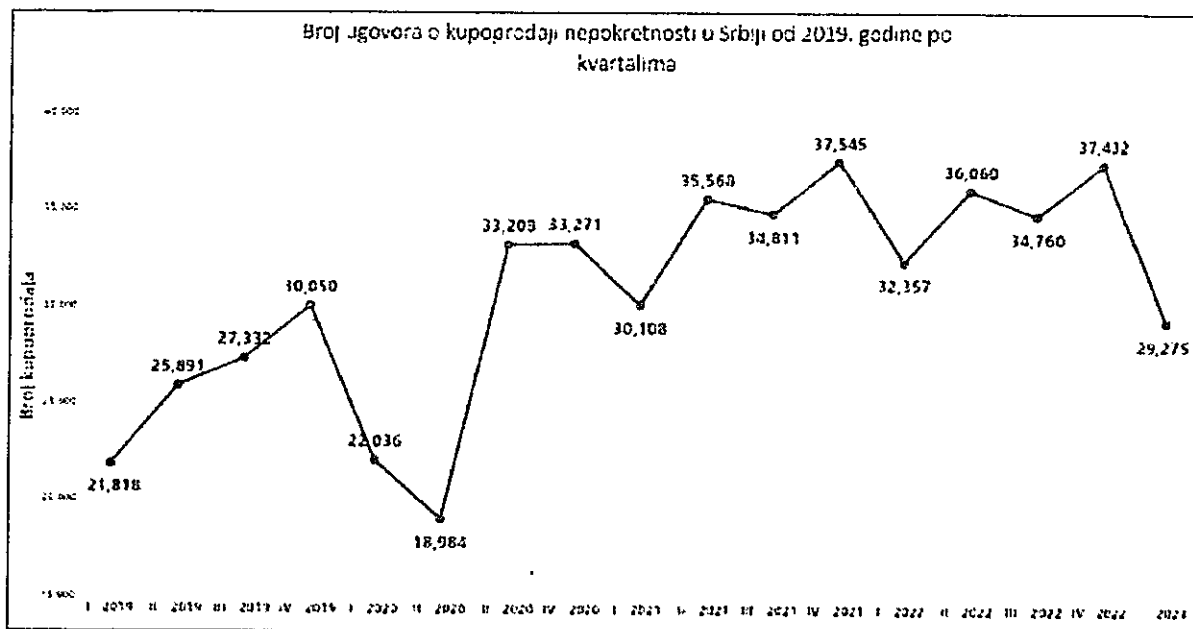
Period/Tempo	Grad Beograd	Novi Sad/Novi Sad	Grad Niš	Kragujevac/Grad	Republika Srbija
2019					
I kvartal	5.704	1.810	596	351	21.818
II kvartal	7.091	2.120	764	461	25.891
III kvartal	6.953	2.207	835	457	27.332
IV kvartal	7.703	2.618	895	597	30.050
2020					
I kvartal	5.828	1.886	649	421	22.036
II kvartal	4.890	1.574	524	351	18.984
III kvartal	7.748	2.644	937	673	33.208
IV kvartal	8.102	2.827	987	613	33.271
2021					
I kvartal	7.441	2.421	859	582	30.108
II kvartal	9.109	3.107	1.095	691	35.568
III kvartal	8.109	2.702	960	637	34.811
IV kvartal	8.912	3.130	1.107	779	37.545
2022					
I kvartal	7.956	2.755	1.041	658	32.357
II kvartal	9.506	3.202	1.091	746	36.060
III kvartal	8.047	2.822	963	726	34.760
IV kvartal	9.542	3.044	989	739	37.432
2023					
I kvartal	6.924	2.065	786	615	29.275

Izvor: RGZ – Izveštaj o stanju na tržištu nepokretnosti u I kvartalu 2023. godine

U prvom kvartalu 2023. godine u odnosu na prvi kvartal 2022. godine zabeležen je pad broja kupoprodaja u Beogradu za 1.032 ugovora (13%), u Novom Sadu za 690 ugovora (25%), Nišu za 255 ugovora (24,5%) i Kragujevcu za 43 ugovora (6,5%).

Najveći broj sklopljenih kupoprodajnih ugovora u prvom kvartalu 2023. godine zaključeno je na području Prvog osnovnog suda u Beogradu i broji 2.749 kupoprodajna ugovora sa najvećim obimom novčanih sredstava uložениh u nepokretnosti od oko 447 miliona evra.

Na području ostalih sudova u Republici Srbiji sklopljeno je ukupno oko 15.901 kupoprodajnih ugovora, a ukupan obim novčanih sredstava iznosio je 680 miliona evra.

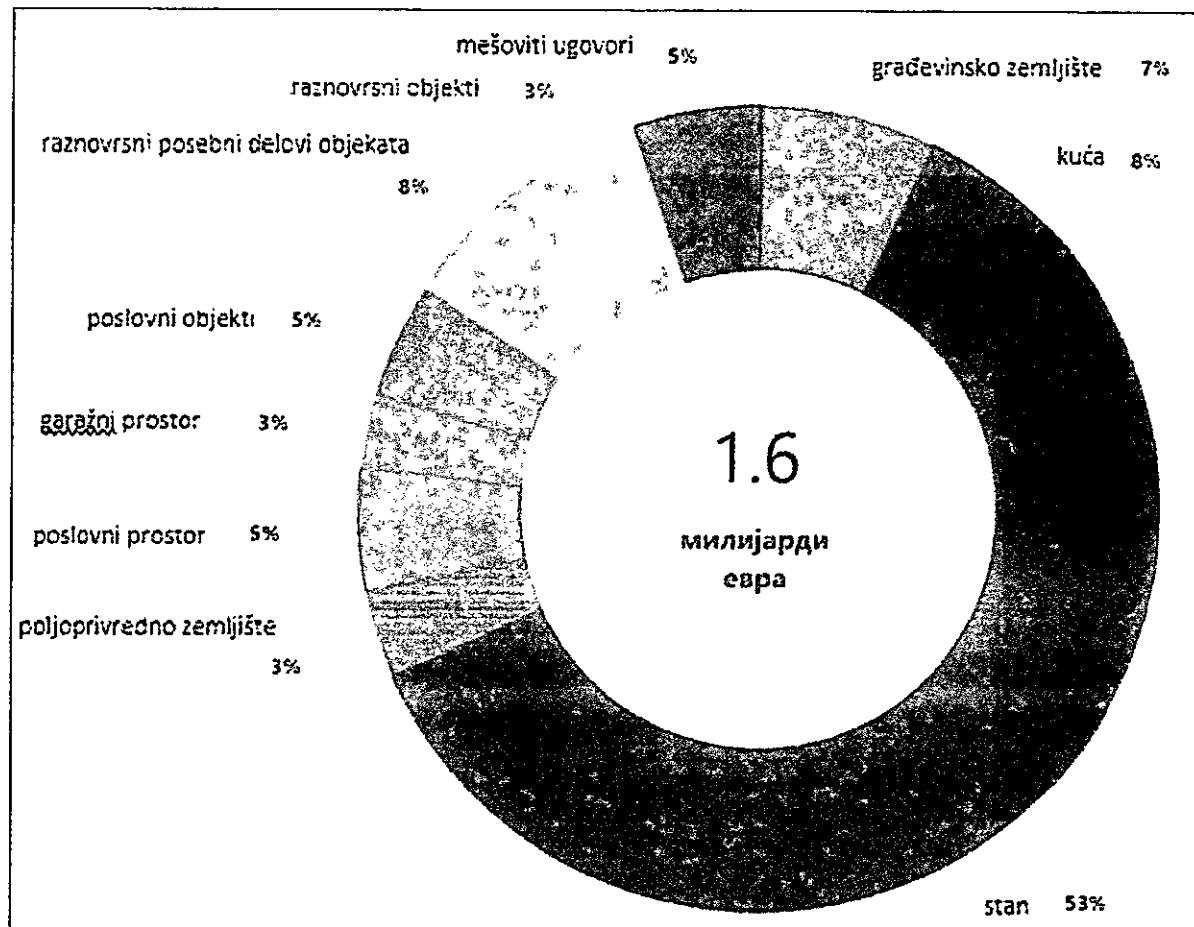


Izvor: RGZ – Izveštaj o stanju na tržištu nepokretnosti u I kvartalu 2023. godine

Ukupan obim novčanih sredstava na tržištu nepokretnosti u Republici Srbiji u prvom kvartalu 2023. godine iznosio je 1.6 milijardi evra (1.642.369.253 evra), i veći je za 2,6% u odnosu na prvi kvartal 2022. godine.

U prvom kvartalu 2023. najveći udeo u ukupnim novčanim sredstvima u prometu nepokretnosti u Republici Srbiji imao je promet stanova u iznosu od 861,1 miliona evra, od čega je u Gradu Beogradu za stanove je izdvojeno 537,1 miliona evra. Učešće stanova u ukupnoj količini novca na tržištu u prvom kvartalu 2023. godine bilo je 53%, što je što je za 4 procentna poena manje nego u prvom kvartalu 2022. godine. Za kuće izdvojeno je 127,2 miliona evra (7,7%), za građevinsko zemljište 113,7 miliona evra (6,9%), za poslovne prostore 81 milion evra (4,9%), za poslovne objekte 77,5 miliona evra (4,7%), za garažne prostore 44,8 miliona evra (2,7%), poljoprivredno zemljište 55,5 miliona evra (3,4%) i dr.

Procentualni udeo u količini novca na tržištu nepokretnosti po vrstama/podvrstama nepokretnosti za I kvartal 2023. godine:



Izvor: RGZ – Izveštaj o stanju na tržištu nepokretnosti u I kvartalu 2023. godine

Na osnovu prikupljenih podataka iz kupoprodajnih ugovora, u prvom kvartalu 2023. godine 7% nepokretnosti je plaćeno iz kreditnih sredstava, što je za 5% manje u poređenju sa prvim kvartalom 2022. godine. Iz kredita se najčešće plaćaju stanovi. U prvom kvartalu 2023. godine 18% stanova u Republici Srbiji je plaćeno kreditnim sredstvima, što je za 10% manje u poređenju sa prvim kvartalom 2022. godine.

U ukupnim transakcijama nepokretnosti u Republici Srbiji u prvom kvartalu 2023. godine najveće učešće su imali ugovori o kupoprodaji stanova od 27%, što je za 2% manje u odnosu na prvi kvartal 2022. godine. Posle stanova u prvom kvartalu 2023. godine najviše je prometovano građevinsko zemljište 17%, zatim poljoprivredno zemljište 16% i kuće 13%.

Prodajne cene stanova novogradnje u neposrednom okruženju predmetne nepokretnosti kreće se u proseku oko 2.750 EUR/m² sa PDV-om. Cena direktno zavisi od površine, spratnosti, strukture stambenog prostora, stanja nepokretnosti, opremljenosti, orijentisanosti kao i drugih dodatnih karakteristika.



Prodajne cene garažnih mesta novogradnje na istom lokalitetu, kreću se u proseku oko 18.000 EUR/m² sa PDV-om i u zavisnosti je od veličine, nivoa u objektu, lakoće pristupa i ostalih parametara.

Cene poslovnih prostora u velikoj meri variraju i najčešće zavise od mikolokacije, veličine, vidljivosti, strukture poslovnog prostora i ostalih parametara. Prosečna cena lokala na predmetnom lokalitetu iznosi oko 3.000 EUR/m² sa PDV-om.

Do pomenutih cena se došlo nakon uvida u registar prometa nepokretnosti i na javno dostupnim izvorima informisanja i oglašavanja (internet i sl.)

Procenitelj je za potrebe procene izvršio uvid u Registar prometa nepokretnosti kao i u registar procenjenih nepokretnosti Narodne banke Srbije i nakon analize došlo se do zaključka da su procenjene i prometovane nekretnine u prethodno pomenutom cenovnom rang.



16. Analiza najbolje i najisplativije upotrebe (Highest-and-best-use)

Tržišna vrednost prema Nacionalnim standardima za procenu nepokretnosti, zasnovana je na premisi najbolje i najisplativije upotrebe predmetne nepokretnosti. Nepokretnost je iskorišćena u najboljoj i najisplativijoj meri kada se upotrebljava tako da se njeni potencijali iskoriste u najvećoj meri na način koji je fizički moguć, pravno dopušten i finansijski izvodljiv i uz maksimalnu produktivnost/isplativost.

„HABU“ – najbolja i najisplativija upotreba može da predstavlja nastavak postojećeg korišćenja nepokretnosti ili će iziskivati prenamenu na alternativni način upotrebe nepokretnosti, što naravno zavisi od namere tržišnih učesnika koji bi bili spremni da ponude određenu cenu za predmetnu nepokretnost.

Osnovni principi utvrđivanja najbolje i najisplativije upotrebe u obzir uzimaju sledeće:

- Kako bi se utvrdilo da li je određena upotreba fizički moguća, razmatra se šta učesnici na tržištu smatraju razumnim;
- Da bi se ustanovilo da li je namena pravno dopuštena, moraju se uzeti u obzir zakonska ograničenja u pogledu upotrebe nepokretnosti, propisanih planova regulacije (ili izmene istih), uslova pribavljanja ostale tehničke dokumentacije, i slično;
- Finansijska izvodljivost podrazumera razmatranje da li bi tipični učesnik na tržištu ostvario prinos na uložena sredstva kroz neki drugi način korišćenja nepokretnosti koji je fizički moguć i pravno dopušten, uzimajući u obzir troškove privođenja novoj nameni. Rezultat analize isplativosti bi trebalo da bude nalaz u kome je prinos u slučaju prenamene veći od prinosa na uložena sredstva ostvarenog kroz trenutnu upotrebu.

Ključne komponente uobičajenih definicija pojma „HABU“, tj. najbolje i najisplativije upotrebe nepokretnosti koje treba proceniti na dan procene vrednosti su: da je to najrazumljivija i najverovatnija upotreba, bez obzira na specifične primene koje bi mogle da se pojave kod svakog pojedinačnog potencijalnog kupca.

S obzirom na to da su za predmetnu parcelu izdati lokacijski uslovi u skladu sa planom detaljne regulacije Novog naselja u Novom Sadu, smatramo da je planirana izgradnja stambenog objekta faktički izvodljiva i pravno dopuštena. U skladu sa trenutnom tržišnom ponudom i potražnjom nepokretnosti, izgradnja planiranog objekta je svakako finansijski isplativa i rezultuje najvećoj vrednosti nepokretnosti.

17. Rezidualna metoda

Prilikom kalkulacije tržišne vrednosti stambenog prostora u obzir su uzeta tri komparativa od kojih dva predstavljaju realizovane transakcije preuzete iz Registra cena nepokretnosti dok treći komparativ predstavlja oglašenu nepokretnost na sajtu za prometovanje imovine. Kod oglašene nepokretnosti prikazana cena predstavlja traženu cenu (asking price) i u skladu sa tim izvršena je početna korekcija cene iz razloga što se smatra da su prodavac i kupac spremni da pregovaraju, te da će se tražena cena pregovaračkim sposobnostima kupca i prodavaca umanjiti za određeni procenat.

Komparativna matrica za stambeni prostor:

Posebno komparativima	Komparativ br. 1	Komparativ br. 2	Komparativ br. 3
Lokacija	Novi Sad, Centar, deo oko Slovačke ulice	Novi Sad, blizina predmetu procene	Novi Sad, Centar
Spratnost komparativne nekretnine	-		4 od 6
Kvalitet komparativne nekretnine	Dobar	Dobar	Dobar
Izvor informisanja	katastar.rgz.gov.rs	katastar.rgz.gov.rs	halooglas.com
Datum objavljivanja prodaje komparativne nekretnine	Realizovano 2023	Realizovano 2023	Aktivan 2023
Površina komparativne nekretnine (m ²)	86,00	58,00	115,00
Ponuđena cena komparativne nekretnine (EUR)	197.528,00	178.024,00	331.660,00
Ponuđena jedinična cena komparativne nekretnine (EUR/m ²)	2.296,84	3.069,38	2.884,00
Jedinična cena nakon korekcije (EUR/m ²)	2.296,84	3.069,38	2.797,48

KOMPARATIVNA MATRICA

Karakteristike	Ponder	Komparativ br. 1	Komparativ br. 2	Komparativ br. 3	
Lokacija predmetne nekretnine	25%	Ista	25%	Ista	25%
Starost predmetne nekretnine	10%	Ista	10%	Ista	10%
Spratnost predmetne nekretnine	10%	Ista	10%	Ista	10%
Kvalitet predmetne nekretnine	20%	Ista	20%	Ista	20%
Površina predmetne nekretnine	15%	Ista	15%	Ista	15%
Poboljšanja u odnosu na komparativ	20%	Ista	20%	Ista	20%
Procentualno upoređenje		100%	100%	100%	
Jedinična cena (ili korigovana j.c.)		2.296,84	3.069,38	2.797,48	
Jedinična cena nakon poređenja		2.296,84	3.069,38	2.797,48	

Izračunata jedinična vrednost sa korekcijom (PDV-om)	2.721,00	EUR/m ²
Izračunata jedinična vrednost bez PDV-a (10%)	2.500,99	EUR/m ²

Za kalkulaciju tržišne vrednosti stambenog prostora uzeta su prva dva komparativa koja predstavljaju kupovinu stambenog prostora direktno od investitora i to na uporedivim lokacijama dok treći komparativ predstavlja oglašeni stan veće kvadrature u centru grada. Izračunata vrednost stambenog prostora predstavlja procečnu

vrednost stambenog prostora na predmetnoj lokaciji. Treba imati u vidu da će stanovi manje kvadrature postizati veću jediničnu cenu dok će veći i duplex stanovi postizati manje cenovne okvire. Sve navedeno uslovljeno je tržištem.

Komparativna matrica za garažni prostor:

Podaci o komparativima	Komparativ br. 4	Komparativ br. 5	Komparativ br. 6
Lokacija	Novi Sad	Novi Sad	Novi Sad
Spratnost komparativne nekretnine	-	-	-
Kvalitet komparativne nekretnine	Dobar	Dobar	Dobar
Izvor informisanja	katastar.rgz.gov.rs	katastar.rgz.gov.rs	katastar.rgz.gov.rs
Datum objavljivanja prodaje komparativne nekretnine	Realizovan 2023	Realizovan 2023	Realizovan 2023
Površina komparativne nekretnine (m ²)	15,00	13,00	13,00
Cena komparativne nekretnine (EUR)	18.000,00	17.000,00	18.000,00
Cena nakon korekcije (EUR)	18.000,00	17.000,00	18.000,00

KOMPARATIVNA MATRICA

Karakteristike	Ponder	Komparativ br. 4	Komparativ br. 5	Komparativ br. 6	
Lokacija predmetne nekretnine	25%	Ista	25%	Ista	25%
Starost predmetne nekretnine	10%	Ista	10%	Ista	10%
Spratnost predmetne nekretnine	10%	Ista	10%	Ista	10%
Kvalitet predmetne nekretnine	20%	Ista	20%	Ista	20%
Površina predmetne nekretnine	15%	Ista	15%	Ista	15%
Poboljšanja u odnosu na komparativ	20%	Ista	20%	Ista	20%
Procentualno upoređenje		100%	100%	100%	
Cena nakon poređenja		18.000,00	17.000,00	18.000,00	

Izračunata jedinična vrednost sa uračunatim PDV-om (zaokruženo)	18.000,00	za garažno mesto
Izračunata jedinična vrednost bez PDV-a (20%) (zaokruženo)	15.000,00	za garažno mesto

Prilikom kalkulacije tržišne vrednosti garažnih mesta na predmetnoj lokaciji u obzir su uzeta tri komparativa koja predstavljaju realizovane transakcije na uporedivim lokacijama u gradu. Izračunata vrednost od 18.000 eura predstavlja prosečnu vrednost garažnog mesta na predmetnoj lokaciji.

Komparativna matrica za lokale:

Prilikom kalkulacije tržišne vrednosti lokala u obzir su uzeta tri aktivna, komparativa / oglasa sa sajta agencija za promet nepokretnosti, koja su veoma slična predviđenom poslovnog prostoru - lokalu. Cene oglašanih uporednih nepokretnosti su tražene "asking price" i korigovane su u zavisnosti od načina prodaje i vremena trajanja oglasa, tj. izvršena je početna korekcija od 2% iz razloga što se smatra da su prodavac i kupac spremni da pregovaraju, te da će se tražena cena pregovaračkim sposobnostima kupca i prodavca spustiti za predviđenu početnu korekciju.

Podaci o komparativima	Komparativ br. 7	Komparativ br. 8	Komparativ br. 9
Lokacija	Novi Sad, Čirpanova	Novi Sad, Sajmište	Novi Sad, Bulevar Oslobođenja
Spratnost komparativne nekretnine	Pr	Su+Pr	Pr od 6
Kvalitet komparativne nekretnine	Dobar	Dobar	Dobar
Izvor informisanja	halooglas.com	4zida.rs	4zida.rs
Datum objavljivanja prodaje komparativne nekretnine	Aktivan 2023	Aktivan 2023	Aktivan 2023
Površina komparativne nekretnine (m²)	52,00	216,00	252,00
Ponuđena cena komparativne nekretnine (EUR)	161.000,00	635.000,00	756.000,00
Ponuđena jedinična cena komparativne nekretnine (EUR/m²)	3.096,15	2.939,81	3.000,00
Jedinična cena nakon korekcije (EUR/m²)	3.034,23	2.881,02	2.940,00

KOMPARATIVNA MATRICA

Karakteristike	Ponder	Komparativ br. 7	Komparativ br. 8	Komparativ br. 9
Lokacija predmetne nekretnine	25%	Ista	Ista	Ista
Starost predmetne nekretnine	10%	Ista	Ista	Ista
Spratnost predmetne nekretnine	10%	Ista	Bolje	Ista
Kvalitet predmetne nekretnine	20%	Ista	Ista	Ista
Površina predmetne nekretnine	15%	Ista	Ista	Ista
Poboljšanja u odnosu na komparativ	20%	Ista	Ista	Ista
Procentualno upoređenje		100%	105%	100%
Jedinična cena (ili korigovana j.c.)		3.034,23	2.881,02	2.940,00
Jedinična cena nakon poređenja		3.034,23	3.025,07	2.940,00

Izračunata jedinična vrednost	2.900,00	EUR/m²
Izračunata jedinična vrednost bez PDV-a (20%)	2.500,00	EUR/m²



Pretpostavke na kojima se zasniva kalkulacija tržišne vrednosti rezidualnom metodom su sledeće:

Prethodnom analizom izračunata je tržišna vrednost stanova, lokala i garažnih mesta koji će biti izgrađeni na predmetnom lokalitetu. Dobijene vrednosti iskoristićemo prilikom kalkulacije tržišne vrednosti planiranog stambenog objekta na predmetnoj parceli.

- Ukupna površina zemljišta za katastarsku parcelu iznosi 905,00 m².
- Usvojena spratnost objekta je Po+Pr+4+Pk (IDR – idejno rešenje);
- Ukupna BRGP iznosi 4.900,21 m²;
- Projektovani broj garažnih mesta je 26 kom, u dva nivoa;
- Planirana površina stambenog dela iznosi 3.398,79 m²;
- Iznos doprinosa za uređenje građevinskog zemljišta utvrđen je na osnovu:

ДОПРИНОС ЗА УРЕЂИВАЊЕ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА У ГРАДУ НОВОМ САДУ											
Просечна цена 1м2 станова у новоградњи у Новом Саду у II полугодишту 2022. године износи 185.295,00 динара											
Подаци Републичког завода за статистику из саопштења: Цене станова новоградње, II полугодиште 2022. од 15.03.2023.											
Ред. бр.	НАМЕНА ОБЈЕКТА	ВРСТА НАКНАДЕ	ЕКСТРА ЗОНА	I ЗОНА	II ЗОНА	III ЗОНА	IV ЗОНА	V ЗОНА	VI ЗОНА	VII ЗОНА	VIII ЗОНА
1	СТАНОВАЊЕ	Коефицијент намене	1,40	1,40	1,40	1,40	1,40	1,40	1,40	1,40	1,40
		Коефицијент зоне	0,1000	0,0969	0,0807	0,0669	0,0519	0,0438	0,0346	0,0243	0,0070
		Допринос у дин/м ²	25.941,30	25.137,12	20.934,63	17.354,73	13.463,53	11.362,29	8.975,69	6.903,74	1.815,89
		Допринос у дин/м ² за плаћање у целисти	18.158,91	17.595,98	14.654,24	12.148,31	9.424,47	7.953,60	6.282,98	4.412,62	1.271,12

- Analizom tržišta usvojene su prosečne jedinične cene stambenog prostora od 2.500 eur/m², garažnog mesta od 15.000 EUR/garž.mestu a lokala 2.500 eur/m². Sve jedinične cene su navedene bez PDV-a;
- Pretpostavljeni su nepredviđeni troškovi od 86.883 EUR;
- Pretpostavljen je profit od investitora od 20% u odnosu na bruto razvojnu vrednost projekta;
- Finansiranje se vrši iz sopstvenih sredstava;
- Pretpostavljeni su troškovi marketinga i pravnih poslova od 0,2% od bruto razvojne vrednosti objekta;
- Pretpostavka je da je teren odgovarajući za planiranu gradnju tj. da se ne nalazi na arheološkom nalazištu i da je odgovarajuće nosivosti;
- U obzir je uzet pravni status predmetne imovine kao i vlasnička struktura predmetne parcele.



REZIDUALNA VREDNOST

PODACI O LOKACIJI

1 Lokacija	Ulica Ćirpanova 14-16, Novi Sad, Opština Novi Sad
2 Opština	K.O. Novi Sad I
3 Zona	Ekstra zona
4 Namena objekta	Stambeni objekat
5 Definisana spratnost	Po+Pr+4+Pk
6 Usvojena spratnost novog objekta	Po+Pr+4+Pk
7 Ukupna površina parcele	905,00 m ²
8 BRGP (nadzemno)	4.900,21 m ²
9 Ukupna neto površina objekta	5.006,32 m ²

POSTOJEĆE STANJE

Objekti za rušenje (bruto površina uknjiženih objekata)	69,00 m ²
Objekti za rušenje (bruto površina neuknjiženih objekata)	60,00 m ²
Stanje infrastrukture	Komunalno opremljeno

BRUTO RAZVOJNA VREDNOST PROJEKTA

KOMERCIJALNE POVRŠINE	Bruto površine (m ²)	Korisne površine (m ²)	TRŽIŠNA VREDNOST (Eura/jed.mere)	UKUPNO (Eura)
Stambeni objekat spratnosti Po+Pr+4+Pk				
Garažna mesta (suteran)		26 kom	15.000	390.000,00
Poslovni prostor u suteranu		23,50 m ²	1.200	28.200,00
Lokali u prizemlju		462,98 m ²	2.500	1.157.450,00
Stambeni prostor		3.398,79 m ²	2.500	8.496.975,00

UKUPNO TRŽIŠNA VREDNOST OBJEKTA

10.073.000,00

TROŠKOVI INVESTICIJE - PROIZVODNA VREDNOST OBJEKTA

A. PARTICIPACIJE - PRIKLJUČCI NA INFRASTRUKTURU

I Doprinosi za uređenje gradskog građevinskog zemljišta za plaćanje u celosti	4.272,74 m ²	150,00 eur/m ²	640.911 EUR
---	-------------------------	---------------------------	-------------

UKUPNO I

640.911 EUR

II Naknada za priključke (soft cost)	5.006,30 m ²	50,00 eur/m ²	250.315 EUR
--------------------------------------	-------------------------	--------------------------	-------------

UKUPNO A I - VI

891.226 EUR

**B. PROJEKTOVANJE - PRIPREMANJE DOKUMENTACIJE - KONSULTANTSKE USLUGE****I PROJEKTOVANJE**

Projektovanje, nadzor, tehnički prijem	5.006,30 m ²	30,00 EUR/m ²	150.000 EUR
--	-------------------------	--------------------------	-------------

UKUPNO B. I			150.000 EUR
--------------------	--	--	--------------------

II TROŠKOVI PRIPREMANJA I OPREMANJA LOKACIJE

Rušenje postojećih objekata	129,00 m ²	50,00 EUR/m ²	6.450 EUR
-----------------------------	-----------------------	--------------------------	-----------

UKUPNO B. II			6.450 EUR
---------------------	--	--	------------------

III GRAĐEVINSKI TROŠKOVI

Bruto površina objekta - nadzemno	4.900,21 m ²	800,00 EUR/m ²	3.920.168 EUR
-----------------------------------	-------------------------	---------------------------	---------------

Bruto površina objekta - podzemno	916,85 m ²	450,00 EUR/m ²	412.583 EUR
-----------------------------------	-----------------------	---------------------------	-------------

Uređenje slobodnih površina na parceli	228,29 m ²	50,00 EUR/m ²	11.415 EUR
--	-----------------------	--------------------------	------------

Nepredviđeni troškovi	2%		86.883 EUR
-----------------------	----	--	------------

UKUPNO B. IV			4.431.048 EUR
---------------------	--	--	----------------------

PROIZVODNA CENA INVESTICIJE A+B			5.479.000 EUR
--	--	--	----------------------

C. MINIMALNI PLANIRANI PROFIT INVESTITORA

I MINIMALNI PLANIRAN PROFIT INVESTITORA	% od tržišne cene 20%	2.014.600 EUR
---	-----------------------------	---------------

II TROŠKOVI FINANSIRANJA	0,0%	0 EUR
--------------------------	------	-------

UKUPNO C I - II		2.014.600 EUR
------------------------	--	----------------------

D. TROŠKOVI MARKETINGA I PRAVNIH POSLOVA

TROŠKOVI MARKETINGA I PRAVNIH POSLOVA	% od tržišne cene 0,2%	20.146 EUR
---------------------------------------	------------------------------	------------

PROIZVODNA CENA INVESTICIJE A+B+C+D		8.404.972 EUR
--	--	----------------------

UKUPNO TRŽIŠNA VREDNOST OBJEKTA		10.073.000 EUR
--	--	-----------------------

REZIDUALNA VREDNOST		1.668.028 EUR
----------------------------	--	----------------------

KONAČNA VREDNOST ZEMLJIŠTA (k.p.br. 7221/K.O. Novi Sad II)		1.668.028 EUR
--	--	----------------------

Izračunata tržišna vrednost predmetnog zemljišta predstavlja mišljenje procenitelja o vrednosti zasnovano na trenutnim tržišnim prilikama, pravnom statusu, vlasničkoj strukturi i stanju nepokretnosti.



18. Primenjene metode

Za procenu predmetne lokacije, u skladu sa izvršenom vizuelnom inspekcijom i dostavljenom urbanističkom i pravnom dokumentacijom od klijenta, koristili smo rezidualni metod, za koji smatramo da je najbolji za ovakav tip nepokretnosti, s obzirom da na vrednost lokacije najviše utiče potencijal njenog razvoja.

Rezidualni metod procene služi svrsi procene vrednosti iznosa, koji je u trenutnim tržišnim uslovima racionalno platiti za nepokretnost, namenjenu izgradnji ili rekonstrukciji. Nepokretnost namenjena izgradnji/rekonstrukciji može biti građevinsko zemljište, ali i objekat podlozan rekonstrukciji i dogradnji. Metod polazi od pretpostavke da će potencijalna izgradnja biti implementirana optimalno i sa ciljem maksimizacije vrednosti. Primena ove metode je bazirana na principu da je vrednost nepokretnosti, pogodna za razvoj suštinski jednaka razlici vrednosti kompletnog projekta tj. bruto razvojnoj vrednosti projekta (GDV) i ukupnog troška neophodnog za razvoj projekta. Bruto razvojna vrednost je definisana kao prodajna vrednost nepokretnosti koju nepokretnost može dostići nakon završetka, dok troškovi neophodni za razvoj projekta uključuju i profit investitora. Ovom metodom dobijamo procenjenju vrednost zemljišta koju bi investitor hteo da plati u ovom trenutku i za koje bi se ostvario određeni profit.

Takođe, za potrebe predmetne procene primenili smo i pristup poređenjenja prodajnih cena (komparativni pristup) prilikom utvrđivanja tržišne vrednosti stanova, lokala i garažnih mesta, koji su iskorišćeni za kalkulaciju tržišne vrednosti planiranog stambenog kompleksa.

19. Zaključak o vrednosti

Na osnovu svega navedenog i prethodnih kalkulacija mišljenja smo da tržišna vrednost predmeta procene na dan 17.07.2023. godine iznosi:

TRŽIŠNA VREDNOST PREDMETA PROCENE

Redni br.	Naziv nepokretnosti	Ukupna površina (m ²)	Jednina cena (EUR/m ²)	Izračunata vrednost (EUR)
--------------	---------------------	---	--	------------------------------

1	Građevinsko zemljište na k.p.br. 7221 K.O. Novi Sad I	905	1.843	1.668.028
---	--	-----	-------	-----------

UKUPNO (EUR)	1.668.000,00
UKUPNO (RSD)	195.632.000,00

Direktor odeljenja za procene i
investiciono savetovanje

Direktor

Siniša Trifunović
ovlašćeni procenitelj Siniša Trifunović
MRICS, REV



Kristina Balać
Kristina Balać dipl.ecc.

20. Vrednost prilikom prinudne prodaje

Vrednost nepokretnosti u slučaju prinudne prodaje je iznos do koga se može doći prodajom nepokretnosti kada je prodavac, iz bilo kog razloga, pod pritiskom u kome se od njega traži da otuđi nepokretnost pod uslovima koji ne odgovaraju definiciji tržišne vrednosti ("Pravilnik o nacionalnim standardima, kodeksu etike i pravilima profesionalnog ponašanja licenciranog procenitelja", Službeni glasnik RS br. 70 od 20. jula 2017.).

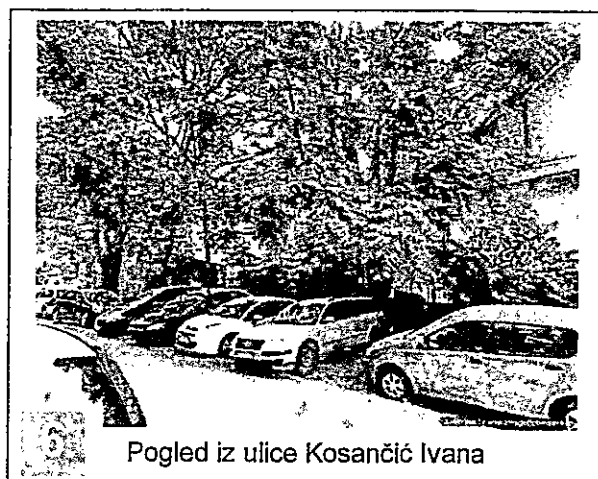
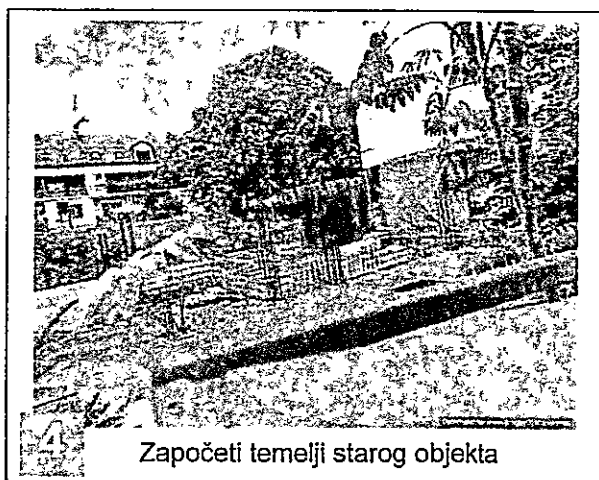
Vrednost u slučaju prinudne prodaje ne spada u osnovne koncepte vrednosti, ali predstavlja primer tržišne vrednosti pod posebnom pretpostavkom vezanom za uslove marketinga prodaje. Potreba za ovim mišljenjem o vrednosti se javlja kada je prodavac pod pritiskom da proda, prinuđen je da proda ili mu je nametnuto vremensko ograničenje prodaje. Ovo se najčešće pojavljuje kada je vreme za prodaju prekratko za odgovarajući marketing koji je neophodan da bi se prikupile najbolje ponude. Generalno, potencijalni kupci u ovakvim slučajevima mogu biti svesni da je prodavac pod nekom vrstom prinude te stoga mogu izmeniti svoje ponude u odnosu na ono kakve bi one inače bile. Zavisno od prirode ovih specifičnih prinuda određena je i situacija prema kojoj bi se odvijao hipotetički transfer – bez ovih prinuda to bi jednostavno bila tržišna vrednost.

U okolnostima ovakve prodaje, potrebno je da se uzme u obzir očekivano vreme prodaje, kao i relevantne prinude kojima je prodavac uslovljen. Nepokretnosti uglavnom zahtevaju određeni period marketinga, najčešće nekoliko meseci u cilju dostizanja tržišne vrednosti i uglavnom će postići bitno manju cenu u slučaju prinudne prodaje. Na osnovu toga možemo zaključiti da vrednost prilikom prinudne prodaje pretpostavlja znatno kraći period izloženosti nepokretnosti na tržištu (3 do 6 meseci). Najčešće je za vrednost prilikom prinudne prodaje neophodno umanjenje tržišne vrednosti od 20% - 50%.

Vrednost dobijena primenom navedene metodologije iznosi:

Vrednost prilikom prinudne prodaje			
Vrednost (EUR)	Vrednost (RSD)	Srednji kurs	Datum
1.334.000	156.378.000	117,2252	17.07.2023.

21. Fotografije nepokretnosti



22. Komparativne nekretnine

STANOVI:

Komparativ br.1



Цена: 197.528 EUR

Датум: 15.06.2023

Куповина од инвеститора

1. Врста непокретности: Стан у
стамбеној згради за колективно
становање
Прометована површина: 86 m²

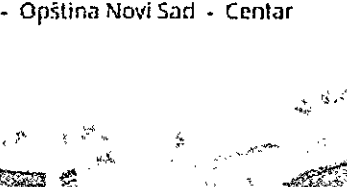
<https://katastar.rgz.gov.rs/RegistarCenaNepokretnosti/>

Komparativ br.3

Prijava Novogradnja Cena po lokaciji na m² Vrata

Novi Sad, Centar - Komforan trosoban stan ID#10006

Novi Sad - Opština Novi Sad - Centar










stan	115 m ²	4
Oglašivač	Agencija	
Tip objekta	Novogradnja	
Grejanje	CG	
Sprat	4	
Ukupna spratnost	6	

Dodatno

- ☒ Uključen
- ☒ Nije poslednji sprat

Ostalo

- ☒ Terasa
- ☒ Klima
- ☒ Lift
- ☒ KATV
- ☒ Internet
- ☒ Interfon

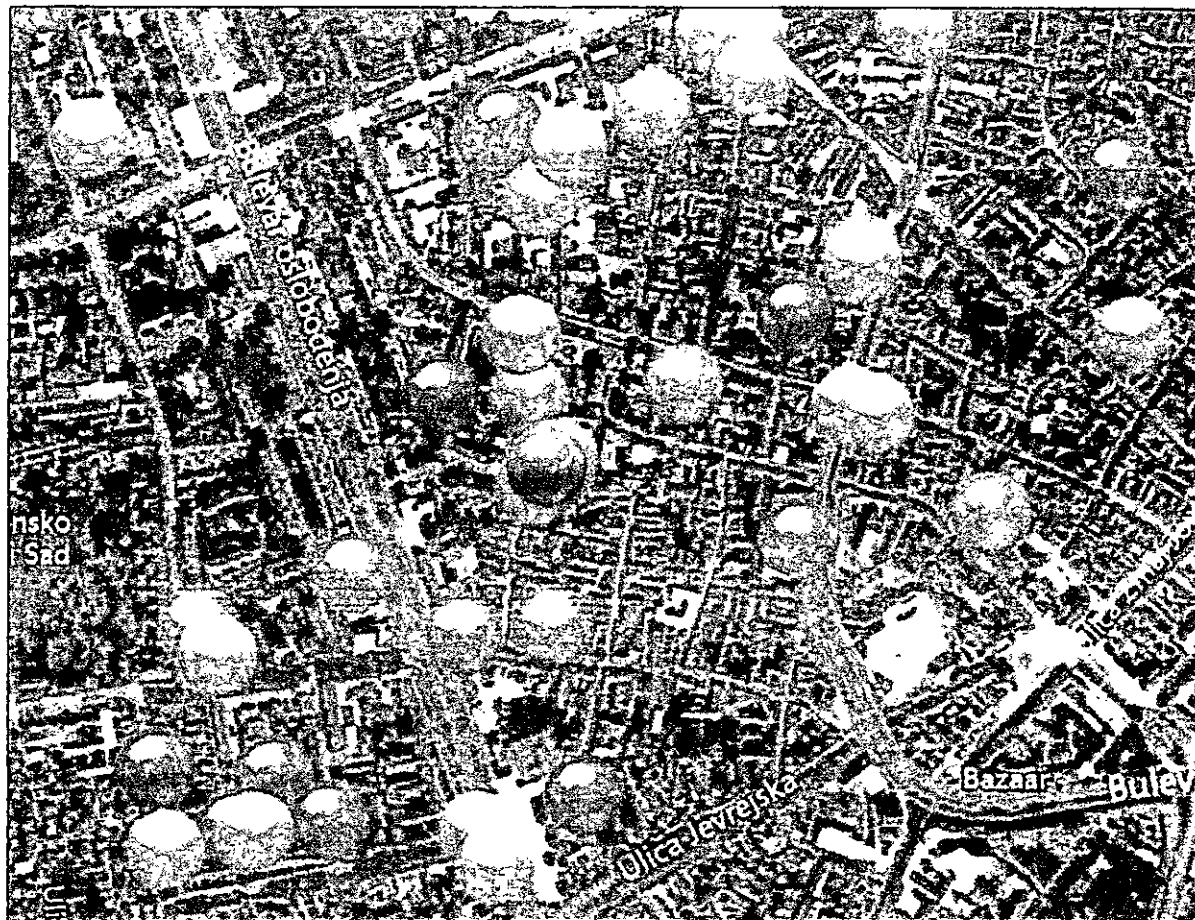
Dodatni opis

Novi Sad, Centar - Spens. Izođavajamo iz ponude odličan, po strukturi trosoban stan koji se nalazi na jednoj od najatraktivnijih lokacija za stanovanje. U neposrednoj blizini strogog centra grada, osnovne škole i vrtića, fakulteta, Spensa, TC Promenada... Ovaj stambeni prostor čini dnevni boravak, kuhinja (sa kuhinjskim elementima i belom tehnikom), dve spavaće sobe, degažman, kupatilo i odvojen toalet, terasa. Dvostrano orijentisan. Uknjižen. (Vinson nekretnine, Novi Sad, Reg. br. posrednika: 1085)

<https://www.halooglasi.com/nekretnine/prodaja-stanova/novi-sad-centar---komforan-trosoban-stan-id10/5425642756126?kid=1&sid=1688884227283>

GARAŽNA MESTA:

Komparativ br.4



Цена: 18.000 EUR

Датум: 24.05.2023

Куповина од инвеститора

1 Врста непокретности: Гаражно место

Прометована површина: 15 m²

<https://katastar.rgz.gov.rs/RegistarCenaNepokretnosti/>

Komparativ br.5



Цена: 17.000 EUR

Датум: 25.05.2023

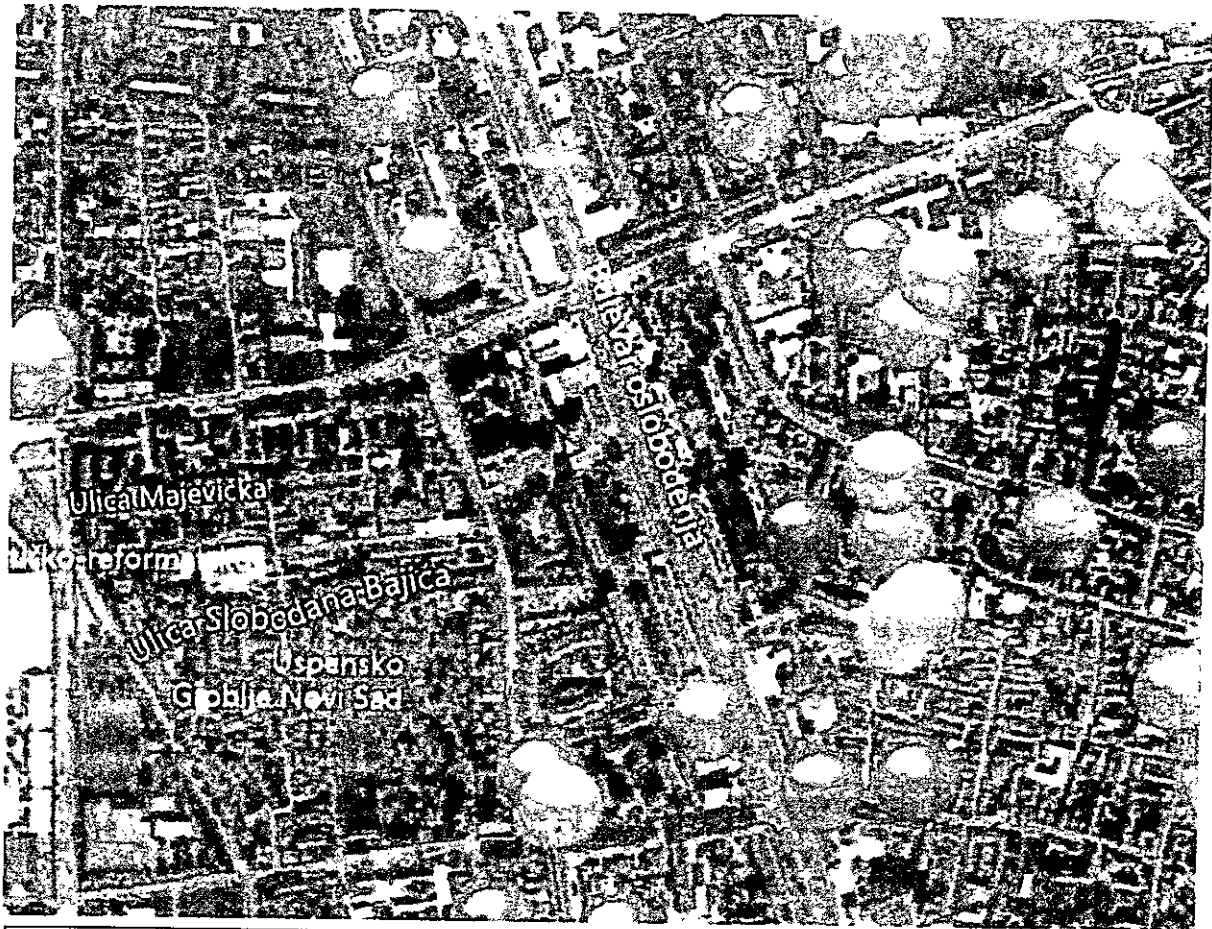
Упоноса

1 брета непокретности 1 дробна метр

Помоћна територија 10 м.

<https://katastar.rgz.gov.rs/RegistarCenaNepokretnosti/>

Komparativ br.6



Цена: 18.000 EUR

Датум: 23.03.2023

Купопродаја

1 Врста непокретности: Гаражно место

Прометована површина: 13 m²

<https://katastar.rgz.gov.rs/RegistarCenaNepokretnosti/>

Komparativ br.7

Lokal,kod fatuske pijace,odlična ponuda

Novi Sad - Opština Novi Sad - Bulevar Oslobođenja -
Ćirpanova

161.000 €

3.096 €/m²



Tip objekta Površina

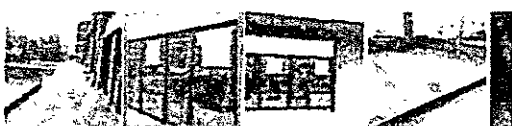
lokal 52 m²

Oglašivač Agencija

Tip objekta Novogradnja

Grejanje CG

Sprat PR



Dodatno

✓ Odmah useljiv

Dodatni opis

Oglašavamo prodaju lokala u blizini fatuske pijace-na odličnoj lokaciji.

Lokal je ulični,pogodan za sve namene,veoma vidljiv i na prometnom mestu.

Lokal je u jednom nivou sa odličnim prostorom.

Za ozbiljnog kupca cena dogovor.

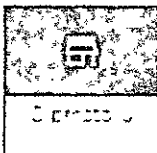
Odlična ponuda.

Za više inf.pozovite Most nekretnine upisan u reg.posrednika br.1175

<https://www.halooglasi.com/nekretnine/prodaja-lokala/lokal-kod-fatuske-pijace-odlicna-ponuda/5425642785952?kid=1&sid=1688890962383>

Komparativ br.8

Poslovni prostor na prodaju, Sajmište, 635.000€, 216m²



Stambeni
kredit

Kreditna
sposobnost

Pravni saveti

Keš kredit

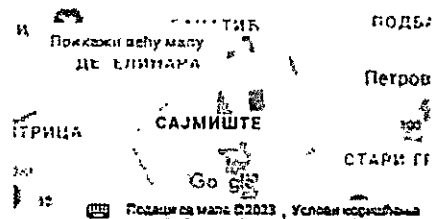
Šifra oglasa: 8000035 • Proveren: pre 6 dana

635.000 €

Poslovni prostor • 216 m²

Sajmište

Sajmište, Gradske lokacije, Novi Sad



POŠALJI MEJL

Cena:

635.000 €

Cena po m²:

2.940 € / m²

Tip:

poslovni prostor

Površina:

216 m²

Opremljenost:

klima



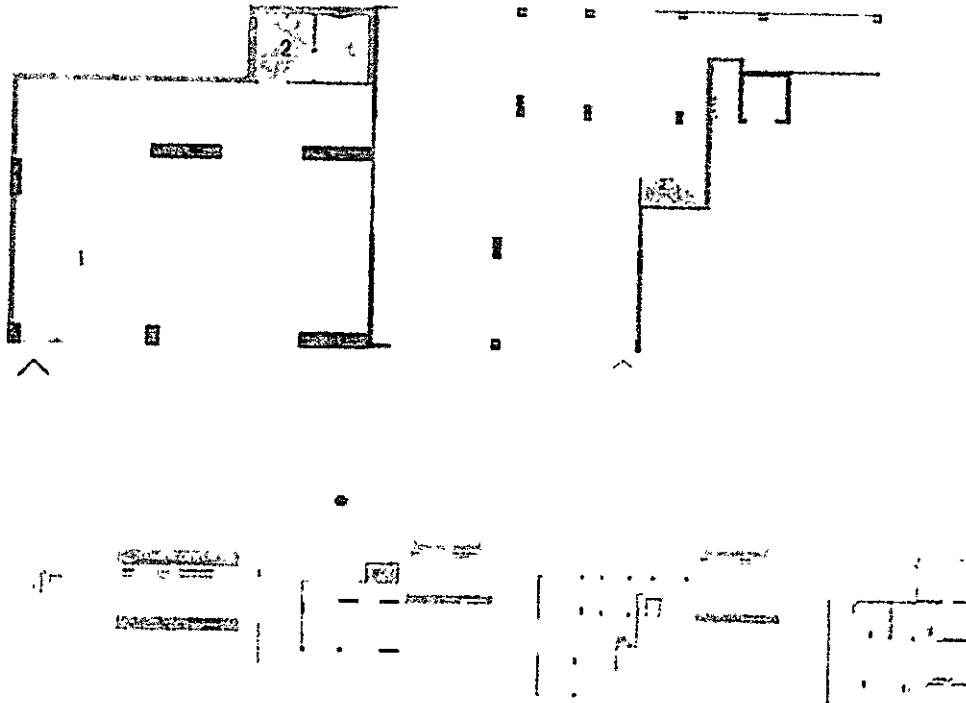
Opis oglasa

U prilici smo da vam ponudimo predugovaranje luksuznog lokala u zgradi u Novosadskog sajma 31A, koja počinje da se gradi u februaru 2023 godine, a planirani završetak je april 2024.. Zgrada sadrži veliki lokal u prizemlju, kao i garaže i garažna mesta i samo 6 četvorosobnih stanova, po dva na spratu. Lokal se sastoji od 156m² u prizemlju, koji zauzima praktično čitav frontalni deo zgrade i okrenut je prema ulici Novosadskog sajma, kao i suterenski deo od 60m² idealan za magacinski prostor i dr. Lokal je zbog gustine naseljenosti i blizine sajma idealan za sve vrste trgovine, apoteke, banke i sve druge poslovne delatnosti. Uz njega se može dobiti i parking mesto u dvorištu, a grejanje će biti preko toplotne pumpe, što je izuzetan način uštede grejanja. Na ovu cenu dodaje se PDV. Za sve dodatne informacije stojimo vam na raspolaganju na tel. 0603371110.

<https://www.4zida.rs/prodaja-poslovnih-prostora/sajmiste-gradske-lokacije-novi-sad/poslovni-prostor/63d13e73b1e88202fb06615e>

Komparativ br.9

Kancelarija na prodaju, Bulevar Oslobođenja, 756.000€, 252m²



Stambeni kredit

Kreditna sposobnost

Pravni saveti

Keš kredit

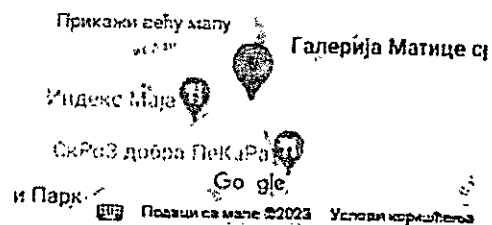
Šifra oglasa: 42702 • Provereni: pre 1 mesec

756.000 €

Kancelarija • 252 m² • prizemlje/6 spratova

Bulevar Oslobođenja

Bulevar Oslobođenja, Gradske lokacije, Novi Sad





Cena:	756.000 €
	37%
Cena po m ² :	3.000 € / m²
Tip:	kancelarija
Površina:	252 m²
Grejanje:	centralno grejanje
Stanje:	novo
Spratnost:	prizemlje/6 spratova
Lift:	ima lift (1)
Garaža:	1 garažno mesto
Opremljenost:	telefon, kablovska, internet, klima
Šifra oglasa:	42702 ⓘ
Oglas ažuriran:	pre 1 mesec
Oglas kreiran:	Klikni da pogledaš

☐ Sačuvaj oglas ☐ Obavesti me o sličnim

Opis oglasa

BULEVAR, 252m2

Predstavljamo Vam prodaju dva OPEN SPACE lokala za koja je planirano da budu fizički spojeni i čine jednu OPEN SPACE celinu. Prodaju se u sirovom stanju, a po dogovoru sa investitorom, poslovi prostor će biti uređen shodno budućoj nameni istog, o trošku investitora. Poslovni prostor kao jedna celina, osim OPEN SPACE prostora, poseduje 3 mokra čvora i dva ulaza. Nalazi se u prizemlju objekta, u neprometnoj ulici, pa je samim tim ova investicija odlična za IT kompanije ili neke druge mirnije delatnosti. Moguća je kupovina garaža i parking mesta.

Zgrada je odlično pozicionirana u blizini Bulevara oslobođenja i Sajma, pa se samim tim u okolini nalazi većina banaka, pošta i ostale institucije koje su neophodne za poslovanje, kao i kafići, restorani, marketi koji su uvek dobrodošli za odmor i pauzu.

Cena je izražena sa uračunatim PDV-om (20%) + 3% posrednička naknada

Za više informacija, možete nas kontaktirati na 063/343-200 ili 021/2300-900, agencija za nekretnine "Šćepanović i saradnici", upisana u Registar posrednika pod brojem 1573, Maksima Gorkog 15, Novi Sad. ID oglasa: 42702.

<https://www.4zida.rs/prodaja-poslovnih-prostora/bulevar-oslobodjenja-gradske-lokacije-novi-sad/kancelarija/645ac9ecf9507607f90b459b>



23. Kursna lista NBS

Званични средњи курс динара

Ординација	Слика	Назив	Број	Средњи курс
1	100	Дин	1	1.0000
2	100	Дин	1	1.0000
3	100	Дин	1	1.0000
4	100	Дин	1	1.0000
5	100	Дин	1	1.0000
6	100	Дин	1	1.0000
7	100	Дин	1	1.0000
8	100	Дин	1	1.0000
9	100	Дин	1	1.0000
10	100	Дин	1	1.0000
11	100	Дин	1	1.0000
12	100	Дин	1	1.0000
13	100	Дин	1	1.0000
14	100	Дин	1	1.0000
15	100	Дин	1	1.0000
16	100	Дин	1	1.0000
17	100	Дин	1	1.0000
18	100	Дин	1	1.0000
19	100	Дин	1	1.0000
20	100	Дин	1	1.0000
21	100	Дин	1	1.0000
22	100	Дин	1	1.0000
23	100	Дин	1	1.0000
24	100	Дин	1	1.0000
25	100	Дин	1	1.0000
26	100	Дин	1	1.0000
27	100	Дин	1	1.0000
28	100	Дин	1	1.0000
29	100	Дин	1	1.0000
30	100	Дин	1	1.0000
31	100	Дин	1	1.0000
32	100	Дин	1	1.0000
33	100	Дин	1	1.0000
34	100	Дин	1	1.0000
35	100	Дин	1	1.0000
36	100	Дин	1	1.0000
37	100	Дин	1	1.0000
38	100	Дин	1	1.0000
39	100	Дин	1	1.0000
40	100	Дин	1	1.0000
41	100	Дин	1	1.0000
42	100	Дин	1	1.0000
43	100	Дин	1	1.0000
44	100	Дин	1	1.0000
45	100	Дин	1	1.0000
46	100	Дин	1	1.0000
47	100	Дин	1	1.0000
48	100	Дин	1	1.0000
49	100	Дин	1	1.0000
50	100	Дин	1	1.0000
51	100	Дин	1	1.0000
52	100	Дин	1	1.0000
53	100	Дин	1	1.0000
54	100	Дин	1	1.0000
55	100	Дин	1	1.0000
56	100	Дин	1	1.0000
57	100	Дин	1	1.0000
58	100	Дин	1	1.0000
59	100	Дин	1	1.0000
60	100	Дин	1	1.0000
61	100	Дин	1	1.0000
62	100	Дин	1	1.0000
63	100	Дин	1	1.0000
64	100	Дин	1	1.0000
65	100	Дин	1	1.0000
66	100	Дин	1	1.0000
67	100	Дин	1	1.0000
68	100	Дин	1	1.0000
69	100	Дин	1	1.0000
70	100	Дин	1	1.0000
71	100	Дин	1	1.0000
72	100	Дин	1	1.0000
73	100	Дин	1	1.0000
74	100	Дин	1	1.0000
75	100	Дин	1	1.0000
76	100	Дин	1	1.0000
77	100	Дин	1	1.0000
78	100	Дин	1	1.0000
79	100	Дин	1	1.0000
80	100	Дин	1	1.0000
81	100	Дин	1	1.0000
82	100	Дин	1	1.0000
83	100	Дин	1	1.0000
84	100	Дин	1	1.0000
85	100	Дин	1	1.0000
86	100	Дин	1	1.0000
87	100	Дин	1	1.0000
88	100	Дин	1	1.0000
89	100	Дин	1	1.0000
90	100	Дин	1	1.0000
91	100	Дин	1	1.0000
92	100	Дин	1	1.0000
93	100	Дин	1	1.0000
94	100	Дин	1	1.0000
95	100	Дин	1	1.0000
96	100	Дин	1	1.0000
97	100	Дин	1	1.0000
98	100	Дин	1	1.0000
99	100	Дин	1	1.0000
100	100	Дин	1	1.0000

24. Ograđivanje od odgovornosti

Osim u slučaju dobijanja drugačijih instrukcija, procenu vrednosti smo izvršili vodeći se dole navedenim pretpostavkama i ograničavajućim uslovima:

- Izveštaj o proceni sačinjen je za svrhu navedenu u izveštaju i za klijenta navedenog u izveštaju. S tim u vezi, on se može koristiti isključivo od strane klijenta za koga je sačinjen i isključivo za potrebe koje su naznačene u izveštaju, osim u slučaju kada se za suprotno dobije pisano odobrenje procenitelja. Procenitelj ne snosi odgovornost ni za kakve posledice koje su rezultat korišćenja izveštaja od strane drugog lica i protivno svrsi koja je napred navedena;
- Bilo kakva reprodukcija, obelodanjivanje, ili opisivanje u bilo kom dokumentu ili usmeno prezentovanje trećoj strani sadržaja ovog izveštaja podrazumeva prethodnu pisanu saglasnost procenitelja;
- Izveštaj o proceni vrednosti se može prezentovati isključivo i samo u svojoj celosti;
- Pretpostavljamo da su dobijene informacije, koje se tiču predmeta procene, potpune i istinite, pa s tim u vezi ne snosimo odgovornost za njihovu validnost;
- Ispitivanje postojanja tereta na predmetu procene nije predmet našeg razmatranja;
- Dostavljena pravna dokumentacija uzeta je u obzir, ali bez obaveze da istu s pravnog aspekta tumačimo, te je s tim u vezi naša odgovornost po tom pitanju isključena. Preporuka je da se vlasnički dokumenti pregledaju od strane pravnog savetnika, a mi zadržavamo pravo da izveštaj izmenimo u skladu sa njegovim tumačenjem; Nećemo pribavljati dokumentaciju od nadležnih institucija, već je to obaveza klijenta;
- Ukoliko više lica polaže vlasnička prava na predmetu procene, izveštaj o proceni se sačinjava za predmet procene kao celinu, bez obzira na postojanje više vlasnika i veličinu njihovih udela;
- Informacije koje se odnose na komparative često se prikupljaju usmenim upitima, pa iz tog razloga polazimo od pretpostavke da su tako dobijene informacije verodostojne i tačne. Takve informacije će biti korišćene samo gde imamo osnova da verujemo u njihovu verodostojnost ili gde su u skladu sa očekivanjima. Vizuelna identifikacija komparativa se ne sprovodi;
- Nije sprovedena inspekcija predmeta procene ni njegovih delova koji su pokriveni, neizloženi ili nepristupačni;

- Pri nedostatku relevantnih informacija, procena će biti sprovedena na osnovu naših pretpostavki, koje ne moraju da budu tačne i za koje ne snosimo odgovornost;
- Nećemo sprovoditi inspekciju predmeta procene ili njegovih delova koji su pokriveni, neizloženi ili nepristupačni. Pri nedostatku relevantnih informacija, procena će biti sprovedena na osnovu naših pretpostavki, koje ne moraju da budu tačne i za koje ne snosimo odgovornost;
- Za nepokretnosti za koje nije dostavljeno/prikupljeno dovoljno podataka za procenu, uvedene su pretpostavke koje su navedene u delu procene gde su opisane pretpostavke, a koje ne moraju da budu tačne i za koje ne snosimo odgovornost;
- U slučaju da na terenu nije moguće sa sigurnošću utvrditi podudarnost predmeta procene po zahtevu klijenta i predmeta na terenu u nedostatku serijskih brojeva ili drugih jedinstvenih oznaka, identifikaciju na terenu ćemo izvršiti shodno tvrdnji klijenta da se radi o predmetu čiju vizuelnu identifikaciju vršimo. Za bilo kakve nedoslednosti i primljene netačne informacije ne snosimo odgovornost;
- Procenitelj ne sprovodi nikakva merenja dimenzija, težine i drugih karakteristika, već ih dostavlja klijent, ukoliko se za tim javi potreba;
- Prilikom utvrđivanja vrednosti, uzeto je u obzir očigledno stanje predmeta procene zapaženo prilikom vizuelne inspekcije. Naše mišljenje o stanju predmeta procene izneto u izveštaju se ograničava na karakteristike koje se mogu vizuelno opaziti. U tom smislu, ne odgovaramo za ostale nedostatke koje treba da ustanovi relevantno stručno lice pregledom predmeta procene, kao što su stanja konstrukcije, temelja, instalacija, komunalnih priključaka, instalacija, zemljišta i sl.;
- Prilikom procene, ne ispitujemo usaglašenost predmeta procene sa projektnom dokumentacijom; u odsustvu drugačijih informacija, pretpostavićemo da takva usaglašenost postoji i da predmet procene ima odgovarajuće urbanističke saglasnosti ili ovlašćenja nadležnih organa za trenutnu upotrebu; Takođe se ne razmatra usaglašenost priključaka i instalacija sa važećom regulativom (uključujući i norme o protivpožarnoj zaštiti kao i o zdravlju i bezbednosti);
- Ekološka pitanja, uključujući, ali ne ograničavajući se na sadašnje ili moguće zagađenje zemlje, vazduha i vode ili drugim štetnim i opasnim supstancama po zdravlje i okolinu, nisu predmet razmatranja prilikom utvrđivanja tržišne vrednosti. U našoj nadležnosti nije sprovođenje bilo kakvih ispitivanja u vezi sa tim;



- Izveštaj o proceni validan je na dan koji je u izveštaju naveden kao datum procene;
- Procena je izvršena u roku predviđenom u ponudi, sa podacima koji su za zadati rok mogli biti prikupljeni i obrađeni. Procenitelj ne snosi odgovornost za eventualna odstupanja koja su mogla nastati analizom predmeta procene u dužem vremenskom periodu;
- Naše mišljenje o vrednosti zasnovano je na trenutnim tržišnim uslovima. S obzirom na to da je tržište kategorija koja je podložna stalnim promenama usled različitih društvenih, političkih i ekonomskih dešavanja, naše mišljenje o vrednosti treba uzeti u obzir u kontekstu napred navedenog;
- Procenitelj nema obavezu da ažurira izveštaj iz bilo kog razloga ili nastale situacije koja se desila nakon datuma koji je u izveštaju naveden kao datum procene;
- Prilikom procene, u slučaju da je predmet procene pod zakupom, ne ispitujemo bonitet zakupaca i pretpostavljamo da su zakupci u mogućnosti da ispunjavaju svoje obaveze preuzete po osnovu ugovora o zakupu ili drugih ugovora.

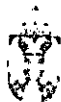
25. Rečnik

Ovaj rečnik definiše određene pojmove koji su korišćeni u izveštaju o proceni:

- **Procena vrednosti** se odnosi na čin ili postupak određivanja procene vrednosti nekog sredstva ili obaveza, primenom odgovarajućih standarda;
- **Vrednost** – ovaj pojam se odnosi na prosuđivanje procenitelja o procenjenom iznosu, koji je u saglasnosti sa nekom od osnova vrednosti koje su definisane standardima;
- **Procenitelj** je pojedinac, grupa pojedinaca ili firma koja poseduje neophodne kvalifikacije, sposobnosti i iskustvo da izvrši procenu na objektivan, nepristrasan i kompetentan način;
- **Licencirani procenitelj** je fizičko lice koje ispunjava uslove propisane Zakonom o proceniteljima vrednosti nepokretnosti i kome je Ministar izdao licencu za vršenje procene vrednosti nepokretnosti;
- **Klijent** je lice, odnosno entitet za koje se vrši procena. Ovo može uključivati i eksterne klijente (tj. kada je procenitelj angažovan od strane klijenta koji je treća strana), kao i interne klijente (odnosno, kada se procene obavljaju za poslodavca);
- **Svrha procene** se odnosi na razlog(e) zbog kojeg se vrši procena vrednosti. Uobičajene svrhe uključuju (ali nisu ograničene na) finansijsko izveštavanje, izveštavanje za oporezivanje, za potrebe sudskih sporova, kupoprodaja, donošenje odluka o obezbeđenju kredita;
- **Sredstvo ili imovina** se odnose uglavnom na stavke koje mogu biti predmet procene i angažovanje procenitelja. Osim ako nije drugačije navedeno, ovi termini se mogu smatrati da znače „sredstvo, grupu sredstava, obaveze, grupe obaveza, ili grupe sredstava (imovine) i obaveza“;
- **Predmet procene ili predmetne nepokretnosti** se odnose na imovinu (nepokretnosti) koja se procenjuje u konkretnom zadatku. Nepokretnosti jesu: zemljište (poljoprivredno, građevinsko, šume i šumsko zemljište), zgrade (poslovne, stambene, komercijalne, bilo koja kombinacija tih vrsta zgrada i dr.) i drugi građevinski objekti, kao i posebni delovi zgrada (stanovi, poslovne prostorije, garaže, garažna mesta i drugo) na kojima može postojati zasebno pravo svojine.



26. Licence



Република Србија
МИНИСТАРСТВО ФИНАНСИЈА
број: 401-00-03174/2023-36
2 јун 2023. године
Кнез Милоша 20
Београд

На основу чл 9 и 11 ст. 6-8. Закона о проценитељима вредности непокретности („Службени гласник РС”, бр. 108/16 и 113/17-др закон), члана 23 став 2. Закона о државној управи („Службени гласник РС”, бр. 79/05, 101/07, 95/10, 99/14, 30/18-др закон и 47/18), члана 136 Закона о општем управном поступку („Службени гласник РС”, бр. 18/16 и 95/18 аутентично тумачење) и Решења о преносу овлашћења број 021-02-1128/2022-08 од 14. новембра 2022. године, решавајући по захтеву Синише Трифуновића за обнављање лиценце за вршење процене вредности непокретности, доноси

РЕШЕЊЕ

којим се

СИНИШИ ТРИФУНОВИЋУ

Јединствени матични број грађана (ЈМБГ): 1210963170011

обнавља

ЛИЦЕНЦА

за вршење процене вредности непокретности

регистарски број: 008

на период од три године и важи до 29. јуна 2026. године.

Образложење

Лиценцирани проценитељ Синиша Трифуновић поднео је 19. маја 2023. године захтев за обнављање лиценце за вршење процене вредности непокретности (регистарски број 008 од 29. јуна 2023. године) и уз захтев је доставио документацију из члана 11 ст. 6 и 7 Закона о проценитељима вредности непокретности („Службени гласник РС”, бр. 108/16 и 113/17-др закон - у даљем тексту: Закон), односно члана 9. Правилника о поступку издавања, обнављања и одузимања лиценци за вршење процене вредности непокретности („Службени гласник РС”, број 35/17).

У складу са одредбама члана 11. Закона, лиценца се издаје на период од три године и обнавља се на захтев лиценцираног проценитеља, уз подношење доказа да је похађао програме континуираног професионалног усавршавања, уговора о осигурању од професионалне одговорности из члана 12. Закона и доказ о плаћеном таксама за обнављање лиценце. Захтев за обнављање лиценце може се поднети најраније 90 дана, а најкасније 30 дана, пре истека рока важења лиценце. Ако се захтев за обнављање лиценце поднесе по истеку прописаног рока, сматраће се да је поднет захтев за издавање нове лиценце. Лиценца престаје да важи истеком три године од дана издавања, ако лиценцирани проценитељ у прописаном року не поднесе уредан и потпун захтев за обнављање лиценце.

Увидом у приложу и прибављену документацију утврђено је да подносилац захтева испуњава услове из чл. 9 и 11. Закона и да се може обновити лиценца у складу са Законом.

Такса за ово решење наплаћена је у износу од 6.160,00 динара, у складу са чланом 3. Закона о републичким административним таксама („Службени гласник РС”, бр. 43/03 и 90/19-исправка и 144/20) и тарифним бројем 61а Тарифе републичких административних такси.

Упутство о правном средству: Против овог решења може се поднети тужба Управном суду, у року од 30 дана од дана достављања овог решења.

ДРЖАВНИ СЕКРЕТАР

Ана Трифковић

