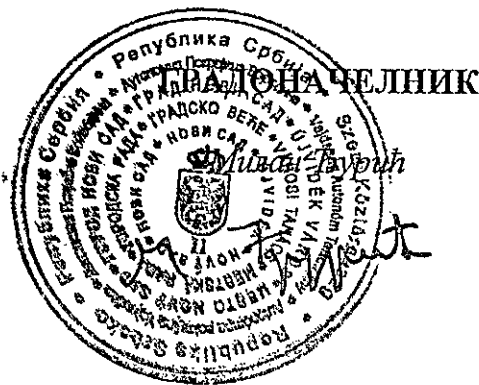


РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ГРАД НОВИ САД
ГРАДСКО ВЕЋЕ
Број: 020-388/2019-II
Дана: 20. децембра 2023. године
НОВИ САД

**ПРЕДСЕДНИЦИ
СКУПШТИНЕ ГРАДА НОВОГ САДА**

На основу члана 142. Пословника Скупштине Града Новог Сада, упућује Вам се Предлог решења о прибављању непокретности у јавну својину Града Новог Сада непосредном погодбом путем размене непокретности између Града Новог Сада и инвеститора DOO „ERKER – INŽENJERING“ NOVI SAD, са Образложењем и Закључком Градског већа Града Новог Сада, број: 020-388/2019-II од 20. децембра 2023. године, с молбом да се Предлог решења о прибављању непокретности у јавну својину Града Новог Сада непосредном погодбом путем размене непокретности између Града Новог Сада и инвеститора DOO „ERKER – INŽENJERING“ 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 прибављању непокретности у јавну својину Града Новог Сада непосредном погодбом путем размене непокретности између Града Новог Сада и инвеститора DOO „ERKER – INŽENJERING“ NOVI SAD, на 113. седници од 20. децембра 2023. године, доноси

ЗАКЉУЧАК

I. Утврђује се Предлог решења о прибављању непокретности у јавну својину Града Новог Сада непосредном погодбом путем размене непокретности између Града Новог Сада и инвеститора DOO „ERKER – INŽENJERING“ NOVI SAD.

II. На основу члана 142. Пословника Скупштине Града Новог Сада, доставља се председници Скупштине Града Новог Сада Предлог решења о прибављању непокретности у јавну својину Града Новог Сада непосредном погодбом путем размене непокретности између Града Новог Сада и инвеститора DOO „ERKER – INŽENJERING“ 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 Бојић, 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: 020-388/2019-II
Датум: 20. децембра 2023. године
НОВИ САД



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, 27/22, 32/22, 61/22 и 51/23) по захтеву инвеститора DOO „ERKER – INŽENJERING“ NOVI SAD, за размену непокретности непосредном погодбом, Скупштина Града Новог Сада на ____ седници од ____ . године, доноси

РЕШЕЊЕ
О ПРИБАВЉАЊУ НЕПОКРЕТНОСТИ
У ЈАВНУ СВОЈИНУ ГРАДА НОВОГ САДА НЕПОСРЕДНОМ ПОГОДБОМ
ПУТЕМ РАЗМЕНЕ НЕПОКРЕТНОСТИ ИЗМЕЂУ ГРАДА НОВОГ САДА И
ИНВЕСТИТОРА DOO „ERKER – INŽENJERING“ NOVI SAD

I.

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

- пословни простор за који није утврђена делатност број 1, евиденцијски број 17, корисне површине 345м², улаз број 10, у приземљу и поткровљу стамбено - пословне зграде број 1, у јавној својини Града Новог Сада у целости, гаража број 1, евиденцијски број 4, корисне површине 47 м², улаз број 10/1, у приземљу стамбене зграде за колективно становање број 2 у јавној својини Града Новог Сада у целости, са припадајућим заједничким уделом на стамбено пословној згради број 1, укупне површине у габариту 1040 м², са припадајућим заједничким уделом на стамбеној згради за колективно становање број 2, укупне површине у габариту 237 м² и са припадајућим заједничким уделом на градском грађевинском земљишту укупне површине 1277 м², све саграђено на катастарској парцели број 9950/9 КО Нови Сад I, у Новом Саду, улица Павла Папа број 10, 10B.

II.

Прибављају се непокретности у јавну својину Града Новог Сада и то:

- пословни простор 1 (ПП 1) укупне корисне површине 202,30 м², укупне нето површине 208,56 м² (од тога 87,08 м² на приземљу и 121,48 м² на првом спрату), пословни простор 2 (ПП 2) укупне корисне површине 195,95 м², укупне нето површине 202,01 (од тога 84,13 м² на приземљу и 117,88 м² на првом спрату), гаражно место G.43, укупне корисне површине 18,28 м², у подруму, на нивоу -1, гаражно место G.44, укупне корисне површине 17,54 м², у подруму, на нивоу -1 и гаражно место G.132, укупне корисне површине 18,73 м², у подруму на нивоу -2, све према Изводу из Идејног решења за стамбено – пословни објекат 2По+П+3+Пк у улици Пап Павла 10, у Новом Саду, број Е-01/2023 од 25. августа 2023. године израђен од стране Arhitektonskog studia KUZMANOV AND PARTNERS Novi Sad, потписан од стране одговорног пројектанта мр Лазара Кузманов, дипл.инж.арх., који ће бити изграђени у будућем стамбено – пословном објекту 2По+П+3+Пк, у улици Пап Павла 10, у Новом Саду, на катастарским парцелама бр. 9950/9, 9950/8 и 9951, све у КО Нови Сад I.

III.

Обавезе DOO „ERKER – INŽENJERING“ NOVI SAD су:

1. Да будући новоизграђени стамбено – пословни објекат 2По+П+3+Пк, у улици Пап Павла 10, у Новом Саду, на катастарским парцелама бр. 9950/9, 9950/8 и 9951,

све у КО Нови Сад I заврши у року од 24 месеца од добијања грађевинске дозволе, а најкасније у року од 36 месеци од дана закључења овог уговора преда у посед Граду Новом Саду новоизграђени пословни простор 1 (ПП 1) укупне корисне површине 202,30 м², укупне нето површине 208,56 м² (од тога 87,08 м² на приземљу и 121,48 м² на првом спрату), пословни простор 2 (ПП 2) укупне корисне површине 195,95 м², укупне нето површине 202,01 (од тога 84,13 м² на приземљу и 117,88 м² на првом спрату), гаражно место G.43, укупне корисне површине 18,28 м², у подруму, на нивоу -1, гаражно место G.44, укупне корисне површине 17,54 м², у подруму, на нивоу -1 и гаражно место G.132, укупне корисне површине 18,73 м², у подруму на нивоу -2, све према Изводу из Идејног решења за стамбено – пословни објекат 2По+П+3+Пк у улици Пап Павла 10, у Новом Саду, број Е-01/2023 од 25. августа 2023. године израђен од стране Архитектонског студиа KUZMANOV AND PARTNERS Novi Sad, потписан од стране одговорног пројектанта мр Лазара Кузманов, дипл.инж.арх., који ће бити изграђени у будућем стамбено – пословном објекту 2По+П+3+Пк, у улици Пап Павла 10, у Новом Саду, на катастарским парцелама бр. 9950/9, 9950/8 и 9951, све у КО Нови Сад I, а за које је донето правоснажно решење о издавању употребне дозволе.

2. Да инвеститор пословне просторе, из претходне тачке преда Градској управи за имовину и имовинско – правне послове, потпуно грађевински завршене у стандардном квалитету: зидови са унутрашње стране изглетовани и окречени у бело, подови обложени керамичким плочицама, завршно обрађени спуштени плафони, уграђена комплетна унутрашња столарија и браварија, изведени сви инсталатерски радови (водовод, канализација, централно грејање, електро и телекомуникационе и сигналне инсталације), са завршним монтажама елемената (радијатори, прекидачи, осветна тела, санитарна галантерија), и инсталираним бројилима (даљинско грејање преко ЈКП „Новосадска топлана“ Нови Сад са инсталираним калориментром, електро трофазно двотарифно бројило и водомер).

Да инвеститор гаражна места из претходне тачке преда Градској управи за имовину и имовинско – правне послове, потпуно грађевински завршене у складу са правилима струке и нормативима за те просторе са пратећим заједничким инсталацијама неопходним за употребну подземне гараже.

3. Да обезбеди заснивање хипотеке у висини процењене тржишне вредности будуће новоизграђене непокретности - пословни простор 1 (ПП 1) укупне корисне површине 202,30 м², укупне нето површине 208,56 м² (од тога 87,08 м² на приземљу и 121,48 м² на првом спрату), пословни простор 2 (ПП 2) укупне корисне површине 195,95 м², укупне нето површине 202,01 (од тога 84,13 м² на приземљу и 117,88 м² на првом спрату), гаражно место G.43, укупне корисне површине 18,28 м², у подруму, на нивоу -1, гаражно место G.44, укупне корисне површине 17,54 м², у подруму, на нивоу -1 и гаражно место G.132, укупне корисне површине 18,73 м², у подруму на нивоу -2, све према Изводу из Идејног решења за стамбено – пословни објекат 2По+П+3+Пк у улици Пап Павла 10, у Новом Саду, број Е-01/2023 од 25. августа 2023. године израђен од стране Архитектонског студиа KUZMANOV AND PARTNERS Novi Sad, потписан од стране одговорног пројектанта мр Лазара Кузманов, дипл.инж.арх., који ће бити изграђени у будућем стамбено – пословном објекту 2По+П+3+Пк, у улици Пап Павла 10, у Новом Саду, на катастарским парцелама бр. 9950/9, 9950/8 и 9951, све у КО Нови Сад I, а према Извештају о процени тржишне вредности пословног простора 1 пројектоване нето површине 208,56 м² у два нивоа (Пр+1), пословног простора 2 пројектоване нето површине 202,01 у два нивоа (Пр+1), гаражног места G.43, пројектоване површине 18,28 м², гаражног места G.44, пројектоване површине 17,54 м², оба на етажи подрум -1 и гаражног места G.132, на етажи подрум -2, пројектоване површине 18,73 м², у стамбено

– пословном комплексу који је предвиђен да се гради на катастарским парцелама бр. 9950/9, 9950/8 и 9951, све у КО Нови Сад I, улица Пап Павла 10, 10а, 10б, 10в, у Новом Саду од 15. новембра 2023. године, израђен од стране Агенције за процене непокретности, већачења и инжињеринг B&B Real Estate Novi Sad, потписан од стране Биљане Гајдобрански, дипл.инж.грађ-мастер, лиценцирани проценитељ.

4. Да инвеститор, Градској управи за имовину и имовинско-правне послове Града Новог Сада, омогући сваковремени увид у реализацију и динамику изградње објекта.

5. Да инвеститор будуће новоизграђене пословне просторе и гаражна места по завршетку изградње укњижи као посебне делове у новоизграђеном објекту.

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

IV.

Даје се сагласност на 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 DOO „ERKER – INŽENJERING“ NOVI SAD, Булевар ослобођења број 66Б, Нови Сад, матични број 08606536, ПИБ 100713535 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 прибављању непокретности у јавну својину Града Новог Сада непосредном погодбом путем размене непокретности непосредном погодбом између Града Новог Сада и инвеститора DOO „ERKER – INŽENJERING“ NOVI SAD садржан је у члану 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, 27/22 32/22, 61/22 и 51/23).

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 и 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 46 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 15% када је Град мањински 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 току поступка води записник и по окончаном поступку сачињава образложен предлог за прибављање непокретности у јавну својину Града са текстом за нацрт решења и текстом уговора, које доставља Градској управи за имовину и имовинско – правне послове. Градска управа за имовину и имовинско – правне послове образложен предлог за прибављање непокретности у јавну својину Града, са нацртом решења и текстом уговора и мишљењем

Правобранилаштва Града Новог Сада доставља Градском већу Града Новог Сада, након чега Градско веће Града Новог Сада утврђује Предлог решења и доставља га са текстом уговора Скупштини Града Новог Сада на доношење.

Чланом 6. наведене одлуке прописано је да Скупштина Града Новог Сада доноси решење о прибављању непокретности у јавну својину Града Новог Сада. Наведеним чланом прописана је и садржина решења Скупштине Града Новог Сада, као и да се на основу наведеног решења закључује уговор, који потписује Градоначелник Града Новог Сада 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" бр. 16/18 и 79/23), 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 15% када је Република Србија, аутономна покрајина и јединица локалне самоуправе мањински власник у објекту који је предвиђен за рушење.

Градско веће Града Новог Сада донело је Одлуку, 020-388/2019-II од 22. маја 2023. године, којом је покренут поступак прибављања непокретности у јавну својину Града Новог Сада непосредном погодбом путем размене непокретности са инвеститором ДОО „ERKER – INŽENJERING“ NOVI SAD.

Решењем Градског већа Града Новог Сада, број: 020-388/2019-II од 16. јуна 2023. године образована је и именована Комисија за прибављање непокретности у јавну својину Града Новог Сада непосредном погодбом путем размене непокретности са инвеститором ДОО „ERKER – INŽENJERING“ NOVI SAD.

Комисија за прибављање непокретности у јавну својину Града Новог Сада непосредном погодбом путем размене непокретности са инвеститором ДОО „ERKER – INŽENJERING“ NOVI SAD (у даљем тексту: Комисија) разматрајући Захтев за замену непокретности на парцелама бр. 9950/8, 9950/9 и 9951 КО Нови Сад I, у Новом Саду, у улици Павла Папа број 10, са инвеститором ДОО „ERKER – INŽENJERING“ NOVI SAD од 14. августа 2019. године, Понуду за размену непокретности од 28. јула 2022. године, Допуну Понуде за размену непокретности од 17. јануара 2023. године, Понуду за размену непокретности од 25. априла 2023. године I, Допуну понуде од 3. јула 2023. године, Одговора инвеститора од 25. јула 2023. године и Одговора инвеститора од 5. октобра 2023. године донела је образложен Предлог за прибављање непокретности у јавну својину Града Новог Сада непосредном погодбом путем размене непокретности са инвеститором са инвеститором ДОО „ERKER – INŽENJERING“ NOVI SAD, Булевар ослобођења број 66Б, Нови Сад, матични број 08606536, ПИБ 100713535 са нацртом

решења и текстом уговора, којим је предложила прибављање путем размене непокретности непосредном погодбом и то:

- пословни простор за који није утврђена делатност број 1, евиденцијски број 17, корисне површине 345м², улаз број 10, у приземљу и поткровљу стамбено - пословне зграде број 1, у јавној својини Града Новог Сада у целости, гаража број 1, евиденцијски број 4, корисне површине 47 м², улаз број 10/1, у приземљу стамбене зграде за колективно становање број 2 у јавној својини Града Новог Сада у целости, са припадајућим заједничким уделом на стамбено пословној згради број 1, укупне површине у габариту 1040 м², са припадајућим заједничким уделом на стамбеној згради за колективно становање број 2, укупне површине у габариту 237 м² и са припадајућим заједничким уделом на градском грађевинском земљишту укупне површине 1277 м², све саграђено на катастарској парцели број 9950/9 КО Нови Сад I, у Новом Саду, улица Павла Папа број 10, 10B.

за:

- пословни простор 1 (ПП 1) укупне корисне површине 202,30 м², укупне нето површине 208,56 м² (од тога 87,08 м² на приземљу и 121,48 м² на првом спрату), пословни простор 2 (ПП 2) укупне корисне површине 195,95 м², укупне нето површине 202,01 (од тога 84,13 м² на приземљу и 117,88 м² на првом спрату), гаражно место G.43, укупне корисне површине 18,28 м², у подруму, на нивоу -1, гаражно место G.44, укупне корисне површине 17,54 м², у подруму, на нивоу -1 и гаражно место G.132, укупне корисне површине 18,73 м², у подруму на нивоу -2, све према Изводу из Идејног решења за стамбено – пословни објекат 2По+П+3+Пк у улици Пап Павла 10, у Новом Саду, број Е-01/2023 од 25. августа 2023. године израђен од стране Арhитеkтoнскoг студиа KUZMANOV AND PARTNERS Novi Sad, потписан од стране одговорног пројектанта мр Лазара Кузманов, дипл.инж.арх.,који ће бити изграђени у будућем стамбено – пословном објекту 2По+П+3+Пк, у улици Пап Павла 10, у Новом Саду, на катастарским парцелама бр. 9950/9, 9950/8 и 9951, све у КО Нови Сад I.

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

1. Увидом у податке Републичког геодетског завода, надлежне службе за катастар непокретности, утврђено је да су уписане непокретности на парцели број 9950/8 КО Нови Сад I, и то:

- градско грађевинско земљиште, у површини од 1508 м², у заједничкој својини власника посебних делова уписани у В Лист 2. део на објектима,

- помоћна зграда број 1, површине у габариту 48 м², у заједничкој својини власника зграда 1-6,

-породична стамбена зграда број 3, површине у габариту 40 м², породична стамбена зграда број 4, површине у габариту 30 м², помоћна зграда број 5, површине у габариту 28 м², породична стамбена зграда број 6, површине у габариту 22 м², породична стамбена зграда број 7, површине у габариту 20 м², корисне површине 14 м², и помоћна зграда број 8, површине у габариту 8 м², корисне површине 7м², све у приватној својини Доо Еркер - Инжењеринг Нови Сад, са уделом 1/1.

Увидом у податке Републичког геодетског завода, надлежне службе за катастар непокретности, утврђено је да су уписане непокретности на парцели број 9950/9 КО Нови Сад I, и то:

- градско грађевинско земљиште, у површини од 1277 м², у Новом Саду, улица Павла Папа 10, у заједничкој својини власника посебних делова,

- стамбено - пословна зграда број 1, површине у габариту 1040 м², у заједничкој својини власника посебних делова зграде,

- једноособан стан број 1, корисне површине 1 м², двособан стан број 2, корисне површине 1 м², двособан стан број 3, корисне површине 1 м², једноипособан стан број 4/1, корисне површине 45 м², двособан стан број 4/2, корисне површине 40 м², стан дуплекс број 5, корисне површине 101 м², двособан стан број 6, корисне површине 69 м², једноособан стан број 7, корисне површине 1 м², двособан стан број 8, корисне површине 50 м², једноособан стан број 9, корисне површине 24 м², двоипособан стан број 10, корисне површине 57 м², једноособан стан број 11/1, корисне површине 36 м², стан број 11/2, корисне површине 36 м², стан број 12/1, корисне површине 31 м², стан број 13, корисне површине 30 м² и једноипособан стан број 12/2, корисне површине 31 м², све у стамбено - пословној згради 1, у приватној својини Доо Еркер - Инжењеринг Нови Сад, са уделом 1/1,

- пословни простор за који није утврђена делатност број 1, корисне површине 345м², у приземљу и поткровљу стамбено - пословне зграде број 1, у јавној својини Града Новог Сада, са уделом 1/1,

- стамбена зграда за колективно становање број 2, површине у габариту 237 м², у заједничкој својини власника посебних делова зграде,

- стан број 1, корисне површине 1 м², једноособан стан број 2, корисне површине 1 м², двособан стан број 3, корисне површине 1 м², све у стамбеној згради за колективно становање број 2, у приватној својини Доо Еркер - Инжењеринг Нови Сад, са уделом 1/1,

- гаража број 1, корисне површине 47 м², у јавној својини Града Новог Сада, са уделом 1/1.

Увидом у податке Републичког геодетског завода, надлежне службе за катастар непокретности, утврђено је да су уписане непокретности на парцели број 9951 КО Нови Сад I, и то:

- градско грађевинско земљиште, површине 319 м², у заједничкој својини власника посебних делова,

- гаража број 1, корисне површине 18 м², помоћна зграда број 2, корисне површине 9 м², гаража број 3, корисне површине 9 м², гаража број 4, корисне површине 15 м², у Новом Саду, у улици Павла Папа, све у приватној својини Доо Еркер – Инжењеринг Нови Сад, са уделом 1/1.

2. Да је према напред наведеном Град Нови Сад мањински власник на непокретностима које су предмет размене, док је инвеститор већински власник предметних непокретности.

3. Увидом у Информацију о локацији - супструктура за парцеле 9950/8, 9950/9 и 9951 КО Нови Сад I, у Новом Саду, улица Павла Павла број 10, број: V-353-610/19 од 14. октобра 2019. године, издату од стране Градске управе за урбанизам и грађевинске послове, утврђено је, између осталог, да је намена земљишта зона изградње вишепородичног стамбено пословног објекта спратности П+1+Пк, П+2+Пк и П+3+Пк, као и да је услов за изградњу рушење свих постојећих објеката на предметним парцелама.

Увидом у Информацију о локацији - супструктура за парцеле 9950/8, 9950/9 и 9951 КО Нови Сад I, у Новом Саду, улица Павла Папа број 10, број: 136 567/19 од 12. септембра 2019. године, издату од стране Јавног предузећа „Урбанизам“ Завод за урбанизам Нови Сад, утврђено је, између осталог, да је намена земљишта зона изградње вишепородичног стамбено пословног објекта спратности П+1+Пк, П+2+Пк и П+3+Пк, као и да је услов за изградњу рушење свих постојећих објеката на предметним парцелама.

4. Увидом у Обавештење Агенције за реституцију број: 446-06-021-004617/2022-01 од 22. фебруара 2023. године, утврђено је да није поднет захтев за враћање одузете имовине, односно обештећење за непокретности које се налазе на катастарској парцели број 9950/9 КО Нови Сад I.

5. Да је инвеститор понудио Граду Новом Саду:

- пословни простор 1 (ПП 1) укупне корисне површине 202,30 м², укупне нето површине 208,56 м² (од тога 87,08 м² на приземљу и 121,48 м² на првом спрату), пословни простор 2 (ПП 2) укупне корисне површине 195,95 м², укупне нето површине 202,01 (од тога 84,13 м² на приземљу и 117,88 м² на првом спрату), гаражно место G.43, укупне корисне површине 18,28 м², у подруму, на нивоу -1, гаражно место G.44, укупне корисне површине 17,54 м², у подруму, на нивоу -1 и гаражно место G.132, укупне корисне површине 18,73 м², у подруму на нивоу -2, све према Изводу из Идејног решења за стамбено – пословни објекат 2По+П+3+Пк у улици Пап Павла 10, у Новом Саду, број Е-01/2023 од 25. августа 2023. године израђен од стране Арhитеkтoнскoг студиа KUZMANOV AND PARTNERS Novi Sad, потписан од стране одговорног пројектанта мр Лазара Кузманов, дипл.инж.арх., који ће бити изграђени у будућем стамбено – пословном објекту 2По+П+3+Пк, у улици Пап Павла 10, у Новом Саду, на катастарским парцелама бр. 9950/9, 9950/8 и 9951, све у КО Нови Сад I.

6. Да су понуђене непокретности, по површини веће за више од 15% од непокретности које 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" бр. 16/18 и 79/23).

7. Да је инвеститор сагласан да се као средство обезбеђења заснује хипотека на непокретностима које су у приватној својини DOO „ERKER – INŽENJERING“ NOVI SAD који се налазе у стамбено – пословној згради број 2, израђеној на катастарској парцели број 7209 КО Нови Сад I, у Новом Саду, Булевар ослобођења број 686, и то:

-гаражи у сутерену, евиденциони број 1, број посебног дела 13, корисне површине 12 м²,

-гаражи у сутерену, евиденциони број 2, број посебног дела 14, корисне површине 12 м²,

-пословном простору за који није утврђена делатност, у приземљу, евиденциони број 9, број посебног дела 3, корисне површине 111 м²,

-пословном простору за који није утврђена делатност, на првом спрату, евиденциони број 15, број посебног дела 1, подброј посебног дела *, корисне површине 36 м²,

површине 202,01 (од тога 84,13 м2 на приземљу и 117,88 м2 на првом спрату), гаражно место G.43, укупне корисне површине 18,28 м2, у подруму, на нивоу -1, гаражно место G.44, укупне корисне површине 17,54 м2, у подруму, на нивоу -1 и гаражно место G.132, укупне корисне површине 18,73 м2, у подруму на нивоу -2, све према Изводу из Идејног решења за стамбено – пословни објекат 2По+П+3+Пк у улици Пап Павла 10, у Новом Саду, број Е-01/2023 од 25. августа 2023. године израђен од стране Арhитеkтoнског студиа KUZMANOV AND PARTNERS Novi Sad, потписан од стране одговорног пројектанта мр Лазара Кузманов, дипл.инж.арх., који ће бити изграђени у будућем стамбено – пословном објекту 2По+П+3+Пк, у улици Пап Павла 10, у Новом Саду, на катастарским парцелама бр. 9950/9, 9950/8 и 9951, све у КО Нови Сад I.

Предлогом решења утврђено су и обавезе инвеститора, затим да се на основу решења закључује Уговор између између Града Новог Сада, кога заступа Градоначелник Града Новог Сада или лице које он овласти и инвеститора ДОО „ERKER – INŽENJERING“ NOVI SAD којим ће се регулисати међусобна права и обавезе уговорних страна.

Предлогом решења даје се сагласност на текст уговора и прописано је да решење није основ за упис права својине на предметним непокретностима.

Градска управа за имовину и имовинско – правне послове прибавила је Мишљење Правобранилаштва Града Новог Сада, број М-756/2023 од 11. децембра 2023. године, у коме је наведено да нацрт Уговора о размени непокретности између ДОО „ERKER – INŽENJERING“ NOVI SAD и Града Новог Сада, који треба да закључи Град Нови Сад и ДОО „ERKER – INŽENJERING“ NOVI SAD, након доношења Решења Скупштине Града Новог Сада биће формално правно ваљан.

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-756/2023
Дана: 11.12.2023. године
Нови Сад

809
12-12-2023

ГРАДСКА УПРАВА ЗА ИМОВИНУ И ИМОВИНСКО-ПРАВНЕ ПОСЛОВЕ

Број: XXV-020-388/19

Предмет: Мишљење на нацрт Уговора о размени непокретности између ДОО

„ERKER-INŽENJERING“ NOVI SAD и Града Новог Сада

Правобранилаштво Града Новог Сада разматрало је достављени Нацрт Уговора о размени непокретности између „ДОО„ERKER-INŽENJERING“ NOVI SAD и Града Новог Сада, у односу на Предлог за прибављање непокретности у јавну својину Града Новог Сада, непосредном погодбом путем размене непокретности са инвеститотом „ДОО„ERKER-INŽENJERING“ NOVI SAD, као и у односу на Нацрт решења о прибављању непокретности у јавну својину Града Новог Сада непосредном погодбом путем размене непокретности са инвеститотом „ДОО„ERKER-INŽENJERING“ NOVI SAD, а који акти су сачињени од стране Комисије за прибављање непокретности у јавну својину Града Новог Сада непосредном погодбом путем размене непокретности са инвеститором „ДОО„ERKER-INŽENJERING“ NOVI SAD, број XXV-020-388/19 од 01.12.2023. године, па без упуштања у поступак и процедуру која је претходила достављању Нацрта овог уговора, као и услова прибављања непокретности путем размене са инвеститором изградње објекта који су прописани позитивним законским прописима, а што цени ресорна Градска управа, Правобранилаштво Града Новог Сада даје следеће мишљење:

Нацрт Уговора о размени непокретности између „ДОО„ERKER-INŽENJERING“ NOVI SAD и Града Новог Сада који треба да закључи Град Нови Сад и „ДОО„ERKER-INŽENJERING“ NOVI SAD, након доношења Решења Скупштине Града Новог Сада биће формално правно ваљан.



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 и 79/23), 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, 27/22, 32/22, 61/22 и 51/23) 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. **ДОО „ERKER – INŽENJERING“ NOVI SAD**, Булевар ослобођења број 66Б, Нови Сад, матични број 08606536, ПИБ 100713535 (у даљем тексту: **инвеститор**), кога заступа _____, директор, ЈМБГ: _____, са друге стране

Уговорне стране сагласно констатују:

1. Да је увидом у податке Републичког геодетског завода, надлежне службе за катастар непокретности, утврђено да су уписане непокретности на парцели број 9950/8 КО Нови Сад I, и то:

- градско грађевинско земљиште, у површини од 1508 м², у заједничкој својини власника посебних делова уписани у В Лист 2. део на објектима,
- помоћна зграда број 1, површине у габариту 48 м², у заједничкој својини власника зграда 1-6,
- породична стамбена зграда број 3, површине у габариту 40 м², породична стамбена зграда број 4, површине у габариту 30 м², помоћна зграда број 5, површине у габариту 28 м², породична стамбена зграда број 6, површине у габариту 22 м², породична стамбена зграда број 7, површине у габариту 20 м², корисне површине 14 м², и помоћна зграда број 8, површине у габариту 8 м², корисне површине 7 м², све у приватној својини ДОО Еркер - Инжењеринг Нови Сад, са уделом 1/1.

Увидом у податке Републичког геодетског завода, надлежне службе за катастар непокретности, утврђено је да су уписане непокретности на парцели број 9950/9 КО Нови Сад I, и то:

- градско грађевинско земљиште, у површини од 1277 м², у Новом Саду, улица Павла Папа 10, у заједничкој својини власника посебних делова,
- стамбено - пословна зграда број 1, површине у габариту 1040 м², у заједничкој својини власника посебних делова зграде,
- једноособан стан број 1, корисне површине 1 м², двособан стан број 2, корисне површине 1 м², двособан стан број 3, корисне површине 1 м², једноипособан стан број 4/1, корисне површине 45 м², двособан стан број 4/2, корисне површине 40 м², стан дуплекс број 5, корисне површине 101 м², двособан стан број 6, корисне површине 69 м², једноособан стан број 7, корисне површине 1 м², двособан стан број 8, корисне површине 50 м², једноособан стан број 9, корисне површине 24 м², двоипособан стан број

10, корисне површине 57 м², једноособан стан број 11/1, корисне површине 36 м², стан број 11/2, корисне површине 36 м², стан број 12/1, корисне површине 31 м², стан број 13, корисне површине 30 м² и једноипособан стан број 12/2, корисне површине 31 м², све у стамбено - пословној згради 1, у приватној својини Доо Еркер - Инжењеринг Нови Сад, са уделом 1/1,

- пословни простор за који није утврђена делатност број 1, корисне површине 345м², у приземљу и поткровљу стамбено - пословне зграде број 1, у јавној својини Града Новог Сада, са уделом 1/1,

- стамбена зграда за колективно становање број 2, површине у габариту 237 м², у заједничкој својини власника посебних делова зграде,

- стан број 1, корисне површине 1 м², једноособан стан број 2, корисне површине 1 м², двособан стан број 3, корисне површине 1 м², све у стамбеној згради за колективно становање број 2, у приватној својини Доо Еркер - Инжењеринг Нови Сад, са уделом 1/1,

- гаража број 1, корисне површине 47 м², у јавној својини Града Новог Сада, са уделом 1/1.

Увидом у податке Републичког геодетског завода, надлежне службе за катастар непокретности, утврђено је да су уписане непокретности на парцели број 9951 КО Нови Сад I, и то:

- градско грађевинско земљиште, површине 319 м², у заједничкој својини власника посебних делова,

- гаража број 1, корисне површине 18 м², помоћна зграда број 2, корисне површине 9 м², гаража број 3, корисне површине 9 м², гаража број 4, корисне површине 15 м², у Новом Саду, у улици Павла Папа, све у приватној својини Доо Еркер – Инжењеринг Нови Сад, са уделом 1/1.

2. Да је према напред наведеном Град Нови Сад мањински власник на непокретностима које су предмет размене, док је инвеститор већински власник.

3. Да ће инвеститор изградити стамбено – пословни објекат 2По+П+3+Пк, у улици Пап Павла 10, у Новом Саду, на катастарским парцелама бр. 9950/9, 9950/8 и 9951, све у КО Нови Сад I у којем се налазе пословни простор 1 (ПП 1) укупне корисне површине 202,30 м², укупне нето површине 208,56 м² (од тога 87,08 м² на приземљу и 121,48 м² на првом спрату), пословни простор 2 (ПП 2) укупне корисне површине 195,95 м², укупне нето површине 202,01 (од тога 84,13 м² на приземљу и 117,88 м² на првом спрату), гаражно место G.43, укупне корисне површине 18,28 м², у подруму, на нивоу -1, гаражно место G.44, укупне корисне површине 17,54 м², у подруму, на нивоу -1 и гаражно место G.132, укупне корисне површине 18,73 м², у подруму на нивоу -2, све према Изводу из Идејног решења за стамбено – пословни објекат 2По+П+3+Пк у улици Пап Павла 10, у Новом Саду, број Е-01/2023 од 25. августа 2023. године израђен од стране Арhитеkтoнскoг студиа KUZMANOV AND PARTNERS Novi Sad, потписан од стране одговорног пројектанта мр Лазара Кузманов, дипл.инж.арх.,

4. Да је Скупштина Града Новог Сада на _____ седници одржаној дана _____ године, донела Решење, број: _____ од _____ године, да се путем размене непокретности непосредном погодбом прибави у јавну својину Града Новог Сада:

- пословни простор 1 (ПП 1) укупне корисне површине 202,30 м², укупне нето површине 208,56 м² (од тога 87,08 м² на приземљу и 121,48 м² на првом спрату), пословни простор 2 (ПП 2) укупне корисне површине 195,95 м², укупне нето површине 202,01 (од тога 84,13 м² на приземљу и 117,88 м² на првом спрату), гаражно место G.43, укупне корисне површине 18,28 м², у подруму, на нивоу -1, гаражно место G.44, укупне

корисне површине 17,54 м², у подруму, на нивоу -1 и гаражно место G.132, укупне корисне површине 18,73 м², у подруму на нивоу -2, све према Изводу из Идејног решења за стамбено – пословни објекат 2По+П+3+Пк у улици Пап Павла 10, у Новом Саду, број Е-01/2023 од 25. августа 2023. године израђен од стране Архитектонског студиа KUZMANOV AND PARTNERS Novi Sad, потписан од стране одговорног пројектанта мр Лазара Кузманов, дипл.инж.арх., који ће бити изграђени у будућем стамбено – пословном објекту 2По+П+3+Пк, у улици Пап Павла 10, у Новом Саду, на катастарским парцелама бр. 9950/9, 9950/8 и 9951, све у КО Нови Сад I,

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

- пословни простор за који није утврђена делатност број 1, евиденцијски број 17, корисне површине 345м², улаз број 10, у приземљу и поткровљу стамбено - пословне зграде број 1, у јавној својини Града Новог Сада у целости, гаража број 1, евиденцијски број 4, корисне површине 47 м², улаз број 10/1, у приземљу стамбене зграде за колективно становање број 2 у јавној својини Града Новог Сада у целости, са припадајућим заједничким уделом на стамбено пословној згради број 1, укупне површине у габариту 1040 м², са припадајућим заједничким уделом на стамбеној згради за колективно становање број 2, укупне површине у габариту 237 м² и са припадајућим заједничким уделом на градском грађевинском земљишту укупне површине 1277 м², све саграђено на катастарској парцели број 9950/9 КО Нови Сад I, у Новом Саду, улица Павла Папа број 10, 10В.

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: пословном простору за који није утврђена делатност број 1, евиденцијски број 17, корисне површине 345м², улаз број 10, у приземљу и поткровљу стамбено - пословне зграде број 1, у јавној својини Града Новог Сада у целости, гаражи број 1, евиденцијски број 4, корисне површине 47 м², улаз број 10/1, у приземљу стамбене зграде за колективно становање број 2, у јавној својини Града Новог Сада у целости, са припадајућим заједничким уделом на стамбено пословној згради број 1, укупне површине у габариту 1040 м², са припадајућим заједничким уделом на стамбеној згради за колективно становање број 2, укупне површине у габариту 237 м² и са припадајућим заједничким уделом на градском грађевинском земљишту укупне површине 1277 м², све саграђено на катастарској парцели број 9950/9 КО Нови Сад I, у Новом Саду, улица Павла Папа број 10, 10В.

Ради прибављања у јавну својину Града Новог Сада путем размене непокретности инвеститор преноси право својине ГРАДУ НОВОМ САДУ на пословном простору 1 (ПП 1) укупне корисне површине 202,30 м², укупне нето површине 208,56 м² (од тога 87,08 м² на приземљу и 121,48 м² на првом спрату), пословном простору 2 (ПП 2) укупне корисне површине 195,95 м², укупне нето површине 202,01 (од тога 84,13 м² на приземљу и 117,88 м² на првом спрату), гаражном месту G.43, укупне корисне површине 18,28 м², у подруму, на нивоу -1, гаражном месту G.44, укупне корисне површине 17,54 м², у подруму, на нивоу -1 и гаражном месту G.132, укупне корисне површине 18,73 м², у подруму на нивоу -2, све према Изводу из Идејног решења за стамбено – пословни објекат 2По+П+3+Пк у улици Пап Павла 10, у Новом Саду, број Е-01/2023 од 25. августа 2023. године израђен од стране Архитектонског студиа KUZMANOV AND PARTNERS Novi Sad, потписан од стране одговорног пројектанта мр Лазара

Кузманов, дипл.инж.арх., који ће бити изграђени у будућем стамбено – пословном објекту 2По+П+3+Пк, у улици Пап Павла 10, у Новом Саду, на катастарским парцелама бр. 9950/9, 9950/8 и 9951, све у КО Нови Сад I.

Члан 2.

Град Нови Сад даје неопозиву и безусловну сагласност да се без даљег знања, питања и одобрења инвеститор, на основу овог уговора, може укњижити као власник у катастарским и другим јавним књигама на непокретностима из члана 1. став 1. овог уговора (clausula intabulandi).

Члан 3.

Обавезује се Град Нови Сад да непокретности из члана 1. став 1. овог Уговора преда инвеститору, у „виђењом стању“ најкасније у року од 15 (петнаест) дана од дана закључења и овере овог Уговора.

Примопредаја поседа ће се извршити записнички.

Члан 4.

Град Нови Сад није у обавези да инвеститору накнади евентуалну разлику површине, уколико површина пословних простора и гаражних места које инвеститор преда Граду Новом Саду буду веће површине од површине пословних простора и гаражних места из члана 1. став 2. овог уговора.

За случај да инвеститор изгради пословне просторе и гаражна места мање површине и другачије структуре од уговорене из члана 1. став 2. овог уговора, сматраће се да инвеститор није испунио уговорну обавезу, због чега ће Град Нови Сад предузети мере ради наплате потраживања на начин предвиђен чланом 11. овог уговора.

Члан 5.

Обавезује се Инвеститор да ће будући стамбено – пословни објект 2По+П+3+Пк, у улици Пап Павла 10, у Новом Саду, на катастарским парцелама бр. 9950/9, 9950/8 и 9951, све у КО Нови Сад I завршити у року од 24 месеца од добијања грађевинске дозволе.

Обавезује се инвеститор да најкасније у року од 36 месеци од дана закључења овог уговора преда у посед новоизграђене пословне просторе и гаражна места, из члана 1. став 2. овог уговора Граду Новом Саду који су потпуно грађевински завршени у складу са чланом 7. овог уговора а за које је донето правоснажно решење о издавању употребне дозволе.

Обавезује се инвеститор да будуће новоизграђене пословне просторе и гаражна места по завршетку изградње укњижи као посебне делове у новоизграђеном објекту.

Члан 6.

Обавезује се инвеститор да о свом трошку прибави дозволу за рушење постојећих објеката, грађевинску дозволу, пријаву радова и другу документацију неопходну за изградњу, да заврши радове на изградњи новог објекта и прибави употребну дозволу за новоизграђени објект.

Инвеститор је дужан да приликом извођења радова на рушењу постојећих објеката изврши обезбеђење суседних објеката, у складу са пројектно техничком документацијом и правилима струке за ту врсту радова.

Члан 7.

Обавезује се инвеститор да пословне просторе из члана 1. став 2. овог уговора преда Граду Новом Саду, потпуно грађевински завршене у стандардном квалитету: зидови са унутрашње стране изглетовани и окречени у бело, подови обложени

керамичким плочицама, завршно обрађени спуштени плафони, уграђена комплетна унутрашња столарија и браварија, изведени сви инсталатерски радови (водовод, канализација, централно грејање, електро и телекомуникационе и сигналне инсталације), са завршним монтажама елемената (радијатори, прекидачи, расветна тела, санитарна галантерија), и инсталираним бројилима (даљинско грејање преко ЈКП „Новосадска топлана“ Нови Сад са инсталираним калориментром, електро трофазно двотарифно бројило и водомер).

Обавезује се инвеститор да гаражна места из члана 1. став 2. овог уговора преда Граду Новом Саду, потпуно грађевински завршене у складу са правилима струке и нормативима за те просторе са пратећим заједничким инсталацијама неопходним за употребу подземне гараже.

Члан 8.

Инвеститор је дужан да омогући Градској управи за имовину и имовинско – правне послове да у име и за рачун Града Новог Сада изврши сваковремени увид у реализацију и динамику изградње објекта.

Овлашћено лице Града Новог Сада, Градске управе за имовину и имовинско – правне послове, све примедбе писмено ће доставити инвеститору који је дужан да о свом трошку утврђене недостатке отклони.

Члан 9.

Утврђује се уговорна казна у износу 1‰ (један промил) дневно, од укупне процењене тржишне вредности пословних простора и гаражних места из члана 10. став 2. овог уговора, с тим што укупан износ тако одређене уговорне казне не може прећи 10% (десет процената) од укупне тржишне вредности будуће предметне непокретности, коју ће инвеститор платити Граду Новом Саду у случају доцње у изградњи и предаји пословних простора и гаражних места из члана 1. став 2. овог уговора, односно уколико инвеститор Граду Новом Саду не преда пословне просторе и гаражна места у складу са чланом 5. став 2. овог уговора.

Члан 10.

Уговорне стране сагласно констатују да надлежно Министарство финансија - Пореска управа није у могућности да да процену будуће новоизграђене непокретности коју Град Нови Сад прибавља разменом, која се захтева сагласно члану 4. став 1. алинеја 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 и 79/23) због чега се тржишна цена м2 будуће новоизграђене непокретности узима процена тржишне вредности која је утврђена Извештајем о процени тржишне вредности пословног простора 1 пројектоване нето површине 208,56 м2 у два нивоа (Пр+1), пословног простора 2 пројектоване нето површине 202,01 у два нивоа (Пр+1), гаражног места G.43, пројектоване површине 18,28 м2, гаражног места G.44, пројектоване површине 17,54 м2, оба на етажи подрум -1 и гаражног места G.132, на етажи подрум -2, пројектоване површине 18,73 м2, у стамбено – пословном комплексу који је предвиђен да се гради на катастарским парцелама бр. 9950/9, 9950/8 и 9951, све у КО Нови Сад I, улица Пап Павла 10, 10а, 10б, 10в, у Новом Саду од 15. новембра 2023. године, израђен од стране Agencije за procene nepokretnosti, veštačenja i inžiniring B&B Real Estate Novi Sad, потписан од стране Биљане Гајдобрански, дипл.инж.грађ-мастер, лиценцирани проценитељ.

Извештајем из става 1. овог члана утврђено је да тржишна вредност будућих непокретности износи:

- Пословни простор ПП1 – 345.330,00 еура,
- Пословни простор ПП2 – 334.487,00 еура,
- Гаражни простор G.43 – 19.200,00 еура,
- Гаражни простор G.44 – 18.400,00 еура,
- Гаражни простор G.132 – 19.700,00 еура.

Уговорне стране сагласно констатују да укупна тржишна вредност будућих непокретности у складу са Извештакем из става 2. овог члана износи 737.117,00 еура.

Члан 11.

Уговорне стране сагласно констатују да ће Инвеститор обезбедити да се на основу оверене једностране заложне изјаве, а која ће се приложити приликом закључења овог уговора и која чини његов саставни део, у надлежни катастар непокретности у висини процењене тржишне вредности будуће новоизграђене непокретности која је утврђена Извештајем из члана 10. став 1. овог уговора, као средство обезбеђења уписати хипотека у корист Града Новог Сада на непокретностима које су у приватној својини ДОО „ERKER – INZENJERING“ NOVI SAD које се налазе у стамбено – пословној згради број 2, израђеној на катастарској парцели број 7209 КО Нови Сад I, у Новом Саду, Булевар ослобођења број 686, и то:

-гаражи у сутерену, евиденциони број 1, број посебног дела 13, корисне површине 12 м²,

-гаражи у сутерену, евиденциони број 2, број посебног дела 14, корисне површине 12 м²,

-пословном простору за који није утврђена делатност, у приземљу, евиденциони број 9, број посебног дела 3, корисне површине 111 м²,

-пословном простору за који није утврђена делатност, на првом спрату, евиденциони број 15, број посебног дела 1, подброј посебног дела *, корисне површине 36 м²,

-пословном простору за који није утврђена делатност, на првом спрату, евиденциони број 16, број посебног дела 2, подброј посебног дела *, корисне површине 23 м²,

-пословном простору за који није утврђена делатност, на првом спрату, евиденциони број 19, број посебног дела 5, подброј посебног дела *, корисне површине 22 м²,

-пословном простору за који није утврђена делатност, на првом спрату, евиденциони број 20, број посебног дела 6, подброј посебног дела *, корисне површине 25 м²,

-пословном простору за који није утврђена делатност, на првом спрату, евиденциони број 21, број посебног дела 7, подброј посебног дела *, корисне површине 31 м²,

-пословном простору за који није утврђена делатност, на првом спрату, евиденциони број 22, број посебног дела 8, подброј посебног дела *, корисне површине 29 м², а чија тржишна вредност је утврђена Записником о процени тржишне вредности непокретности без изласка на терен Министарства финансија, Пореска управа, Сектор за издвојене активности, Одељење за контролу издвојених активности великих локација Нови Сад број 2232-464-08-02102/2023-0010 од 1. новембра 2023. године из које вредности хипотековане непокретности ће Град Нови Сад као хипотекарни поверилац намирити потраживање обезбеђено хипотеком, на начин и у поступку прописаним законом, у случају да инвеститор не преда у посед Граду Новом Саду пословни простор из члана 1. став 2. овог уговора у року од 36 месеци од дана закључења овог уговора.

У случају да инвеститор не испуни своју обавезу из члана 5. став 2. овог уговора, Град Нови Сад ће предузети мере ради наплате потраживања обезбеђеног хипотеком из вредности непокретности из става 1. овог члана.

Члан 12.

Инвеститор се обавезује да Граду Новом Саду преда све веродостојне исправе потребне за упис права јавне својине на непокретности које Град Нови Сад стиче у својину по основу овог уговора, одмах по испуњењу уговорне обавезе из члана 5. став 2. овог уговора, а најкасније у року од 10 дана од дана уписа посебних делова објекта у јавне књиге о евиденцији непокретности, како би Град Нови Сад, путем Градске управе за имовину и имовинско – правне послове извршио упис јавне својине Града Новог Сада.

Уговорне стране су сагласне да право јавне својине које Град Нови Сад стиче на основу овог уговора, Град Нови Сад може уписати у јавне књиге о евиденцији непокретности и правима на њима без сагласности и присуства друге уговорне стране.

Члан 13.

Уговорне стране су сагласне да ће се коначна квадратура и ознака пословног простора из члана 1. став 2. овог уговора, утврдити након завршетка изградње објекта и уредити Анексом овог уговора, након чега ће се на истој непокретности уписати право јавне својине у корист Града Новог Сада у складу са чланом 12. овог уговора.

Члан 14.

Инвеститор се обавезује да о свакој промени која се тиче предметне локације и градње предметног објекта или било којих других чињеница које могу бити од значаја за реализацију овог уговора, одмах обавести Град Нови Сад, а најкасније у року од три дана од дана наступања такве чињенице, односно промене.

Инвеститор се обавезује да, након закључења овог Уговора, новоизграђене пословне просторе и гаражна места из члана 1. став 2. овог уговора неће отуђити, дати у закуп трећим лицима или оптеретити предметну непокретност.

Члан 15.

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

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

Члан 16.

Уговор се потписује уз претходно прибављено мишљење Правобранилаштва Града Новог Сада, број: М-756/2023 од 11. децембра 2023. године, у складу са чланом 37. став 1. 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).

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, 95/18 и 153/20).

Члан 17.

Извод из Идејног решења за стамбено – пословни објекат 2По+П+3+Пк у улици Пап Павла 10, у Новом Саду, број Е-01/2023 од 25. августа 2023. године израђен од стране

Arhitektonskog studia KUZMANOV AND PARTNERS Novi Sad, потписан од стране одговорног пројектанта мр Лазара Кузманов, дипл.инж.арх., у коме су исказани будући пословни простор 1 (ПП 1) укупне корисне површине 202,30 м2, укупне нето површине 208,56 М2 (од тога 87,08 м2 на приземљу и 121,48 м2 на првом спрату), пословни простор 2 (ПП 2) укупне корисне површине 195,95 м2, укупне нето површине 202,01 (од тога 84,13 м2 на приземљу и 117,88 м2 на првом спрату), гаражно место G.43, укупне корисне површине 18,28 м2, у подруму, на нивоу -1, гаражно место G.44, укупне корисне површине 17,54 м2, у подруму, на нивоу -1 и гаражно место G.132, укупне корисне површине 18,73 м2, у подруму на нивоу -2, који ће бити изграђени у будућем стамбено – пословном објекту 2По+П+3+Пк, у улици Пап Павла 10, у Новом Саду, на катастарским парцелама бр. 9950/9, 9950/8 и 9951, све у КО Нови Сад I, чини саставни део овог уговора.

Члан 18.

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

Члан 19.

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 DOO „ERKER – INŽENJERING“
NOVI SAD

Arhitektonski studio

KUZMANOV AND PARTNERS

Novi Sad, ulica Stevana Musića 14

e-mail: lazar.kuzmanov@gmail.com
www.kuzmanovandpartners.com

E – 01 / 2023

IDEJNO RESENJE

ARHITEKTURE

STAMBENO – POSLOVNOG OBJEKTA
2Po+P+3+Pk

U ULICI PAP PAVLA 10
U NOVOM SADU

Novi Sad, avgust 2023. godine

1.1. НАСЛОВНА СТРАНА

1 – ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ АРХИТЕКТУРЕ

Инвеститор:

ЕРКЕР ИНЖЕЊЕРИНГ д.о.о.
Булевар ослобођења 66, Нови Сад

Објект:

Стамбено пословни објект 2По+П+З+Рк
у улици Пап Павла 10 у Новом Саду
кат. парцеле 9950/9, 9950/8, 9951, КО Нови Сад I

Врста техничке документације: ИДР Идејно решење

Назив и ознака дела пројекта: 1 – идејно решење архитектуре

За грађење/извођење радова: нова градња

Печат и потпис:

Пројектант:
Архитектонски студио
KUZMANOV AND PARTNERS
Стевана Мусића 14, Нови Сад
мр Лазар Кузманов, дипл.инж.арх.



Печат и потпис:

Одговорни пројектант:
мр Лазар Кузманов, дипл.инж.арх.
300 5994 03

Број дела пројекта:

Е-01 /2023

Место и датум:

Нови Сад, 25.08.2023.

1.2. САДРЖАЈ ИДЕЈНОГ РЕШЕЊА АРХИТЕКТУРЕ

1.1.	Насловна страна идејног решења архитектуре
1.2.	Садржај идејног решења архитектуре
1.3.	Решење о одређивању одговорног пројектанта идејног решења архитектуре
1.4.	Изјава одговорног пројектанта идејног решења архитектуре
1.5.	Текстуална документација
1.6.	Нумеричка документација
1.7.	Графичка документација

1.3. РЕШЕЊЕ О ОДРЕЂИВАЊУ ОДГОВОРНОГ ПРОЈЕКТАНТА

На основу члана 128. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10 одлука УС, 24/11 и 121/12, 42/13-одлука УС, 50/2013-одлука УС, 98/2013-одлука УС, 132/14 и 145/14) и одредби Правилника о садржини, начину и поступку израде и начин вршења контроле техничке документације према класи и намени објекта ("Службени гласник РС", бр. 23/2015.) као:

ОДГОВОРНИ ПРОЈЕКТАНТ

за израду Идејног решења за градњу Стамбено пословног објекта 2По+П+З+Рк у улици Пап Павла бр. 10 у Новом Саду, на катастарским парцелама 9950/9, 9950/8, 9951, КО Нови Сад I, одређује се:

мр Лазар Кузманов, дипл.инж.арх..... 300 5994 03

Пројектант:

Архитектонски студио
KUZMANOV AND PARTNERS
Стевана Мусића 14, Нови Сад

Одговорно лице/заступник:

мр Лазар Кузманов, дипл.инж.арх.

Печат:

Потпис:



Број техничке документације: Е-01/2023

Место и датум:

Нови Сад, 25.08.2023.

1.4. ИЗЈАВА ОДГОВОРНОГ ПРОЈЕКТАНТА ИДЕЈНОГ РЕШЕЊА АРХИТЕКТУРЕ

Одговорни пројектант за израду Идејног решења за градњу Стамбено пословног објекта 2По+П+3+Рк, у улици Пап Павла бр. 10 у Новом Саду, на катастарским парцелама 9950/9, 9950/8, 9951, КО Нови Сад I

мр Лазар Кузманов, дипл.инж.арх.

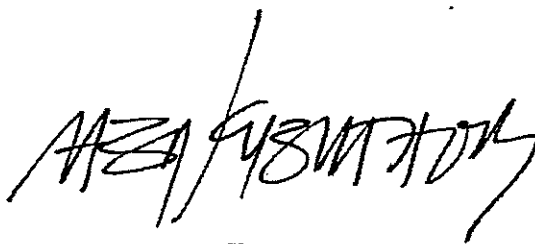
ИЗЈАВЉУЈЕМ

1. да је пројекат израђен у складу са Законом о планирању и изградњи, прописима, стандардима и нормативима из области изградње објеката и правилима струке;
2. да су при изради пројекта поштоване све прописане и утврђене мере и препоруке за испуњење основних захтева за објекат и да је пројекат израђен у складу са мерама и препорукама којима се доказује испуњеност основних захтева.

Одговорни пројектант ИДР: мр Лазар Кузманов, дипл.инж.арх.

Број лиценце: 300 5994 03

Печат: Потпис:



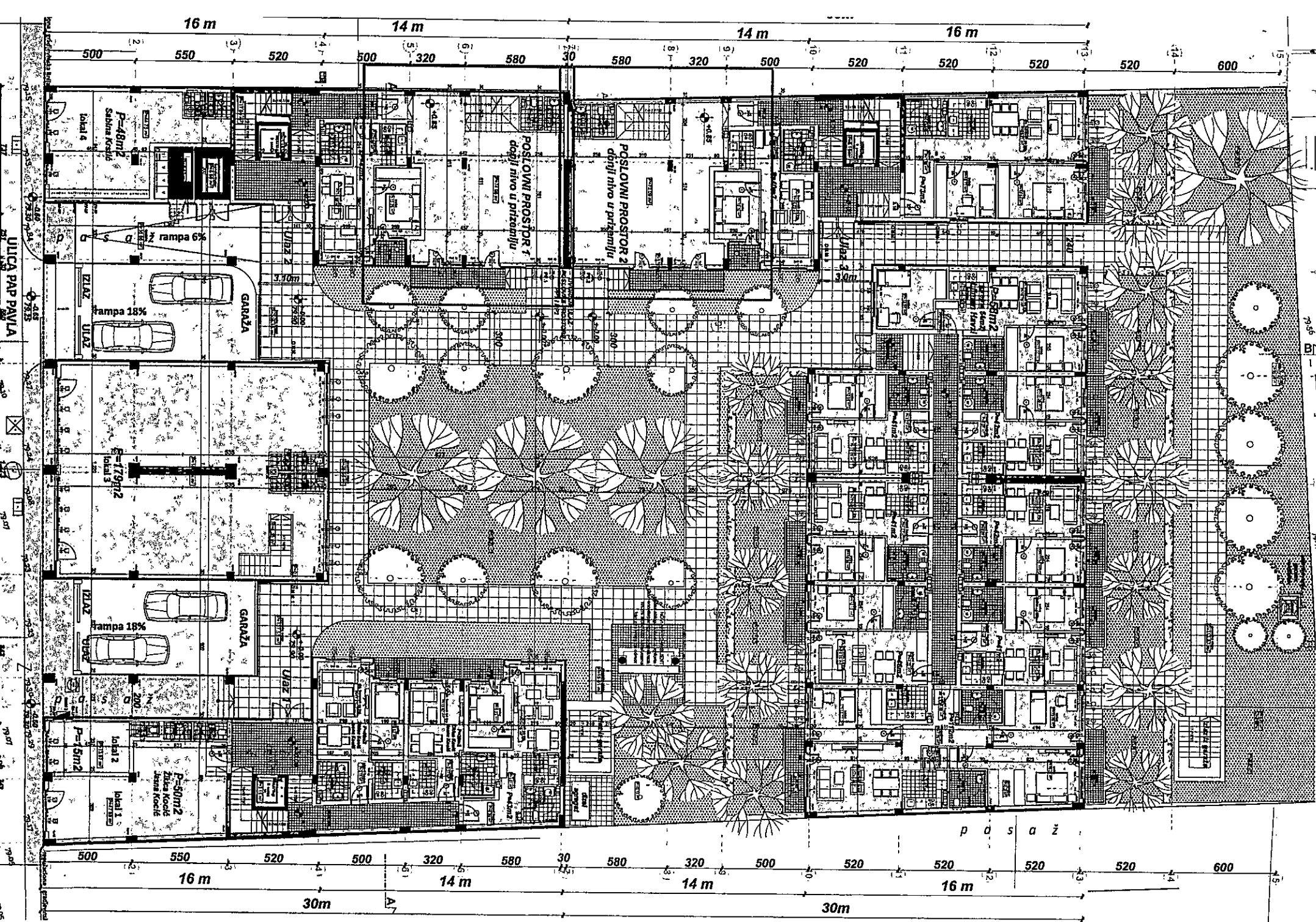
Број техничке документације: Е-01/2023

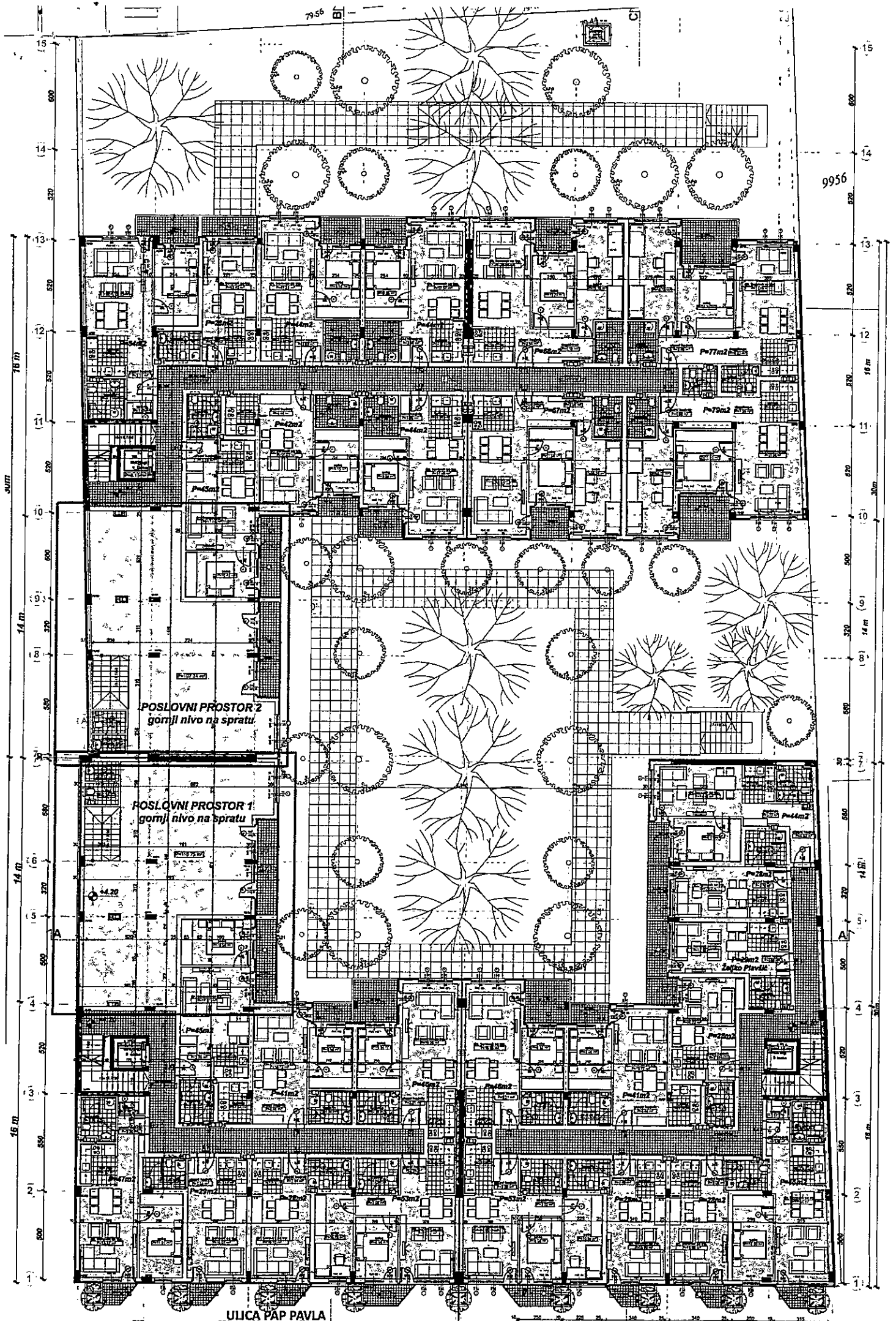
Место и датум: Нови Сад, 25.08.2023.



ПОСЛОВНИ ПРОСТОРИ

ПП 1 И ПП2





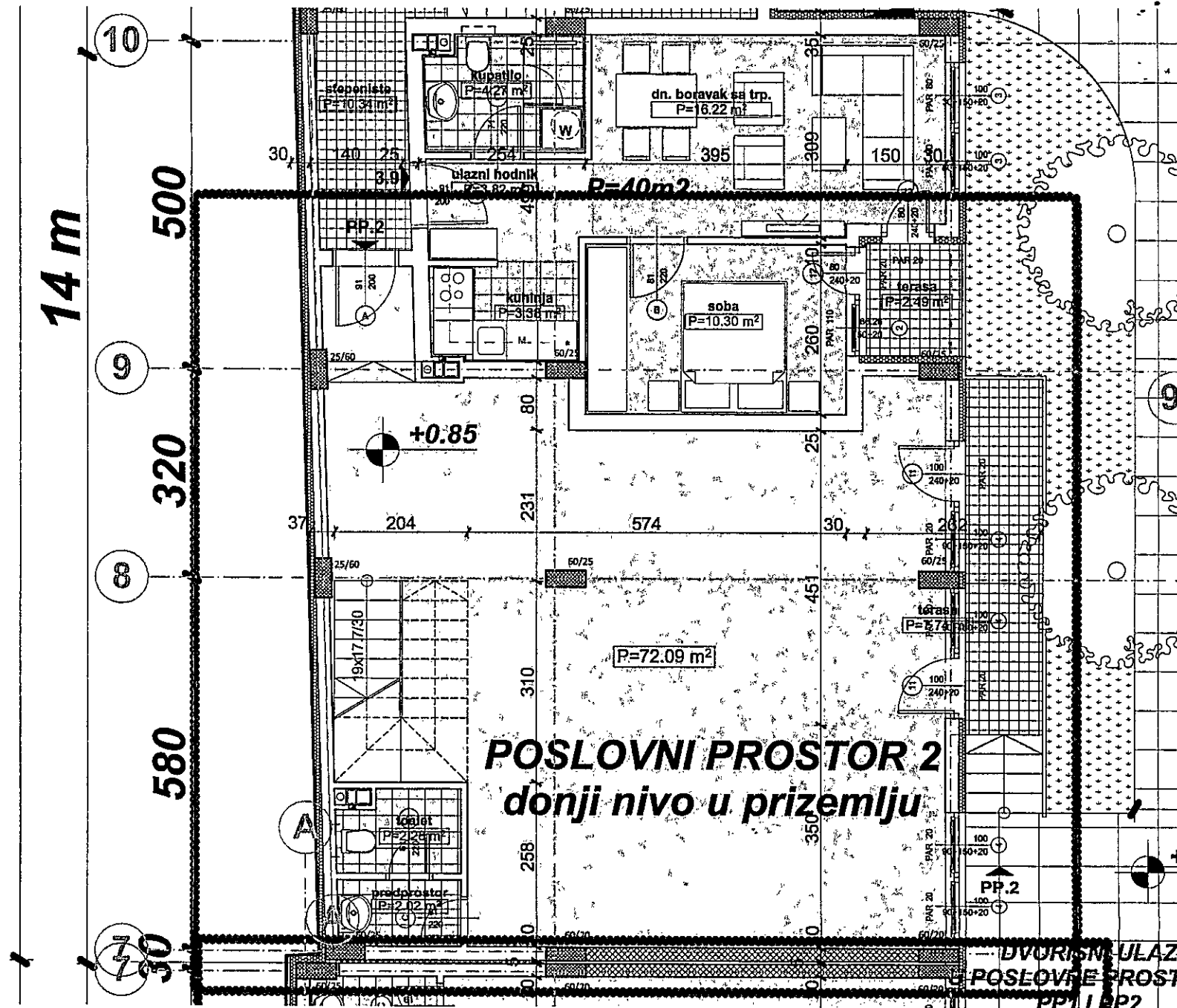
9946

PRIZEMLJE

POSLOVNI PROSTOR 2

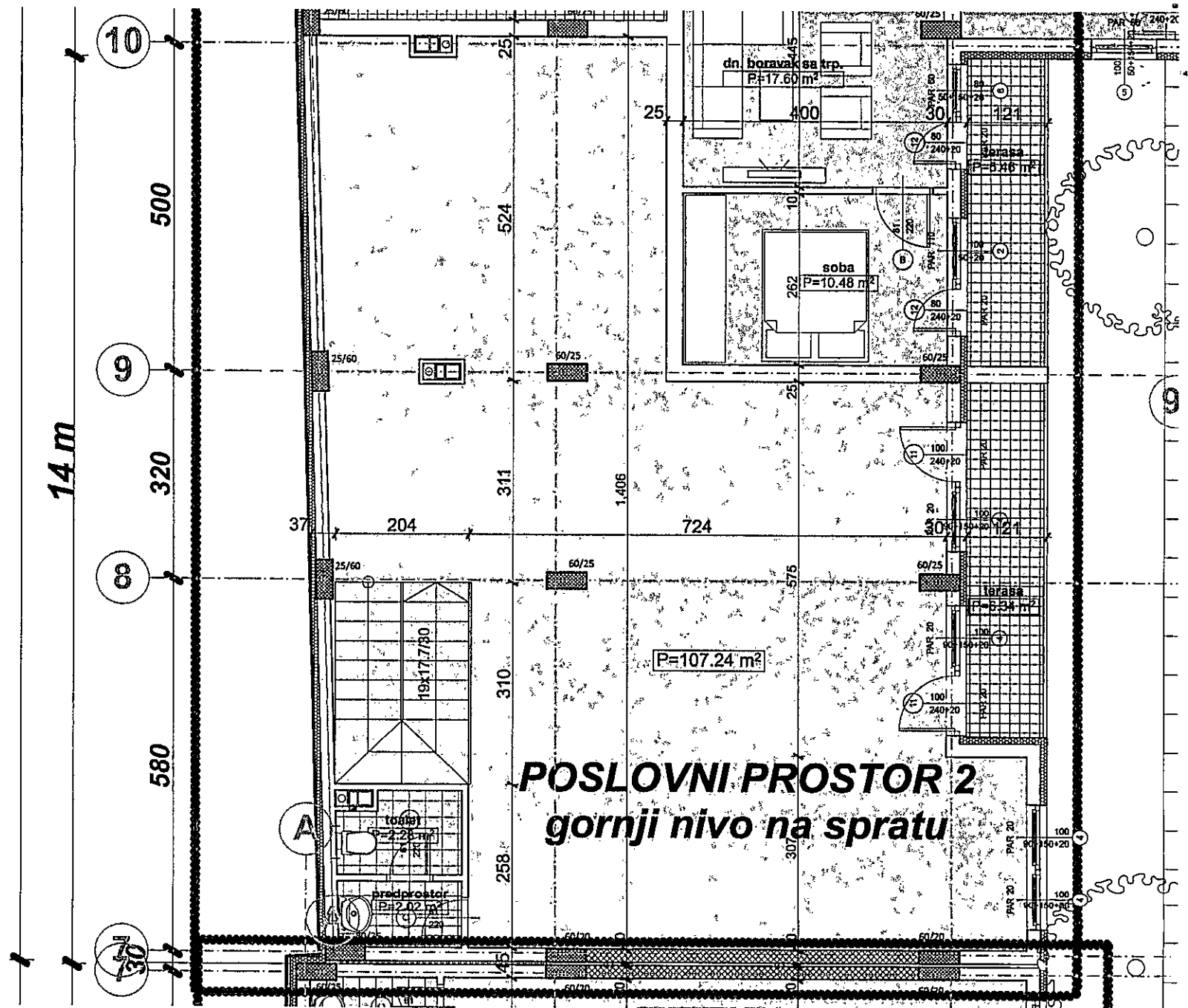
POSLOVNI PROSTOR 2 NIVIO	OBRAĐA ZIDA	OBRAĐA PODA	OBRAĐA PLAFONA	OBIM (m)	NETO POVRŠINA (m²)
	malerisan	ker.pločice	malerisan	44.29	72.09
sa	malerisan	ker.pločice	malerisan	21.53	7.74
prostor	ker.pločice	ker.pločice	malerisan	5.94	2.02
el	ker.pločice	ker.pločice	malerisan	6.42	2.28
KUPNA NETO POVRŠINA (m²)					84.13
KUPNA KORISNA POVRŠINA (-3%)					81.60

NETO POVRŠINA (m²) DONJI NIVO	84.13
NETO POVRŠINA (m²) GORNJI NIVO	117.88
KUPNA NETO POVRŠINA (m²)	202.01
KUPNA KORISNA POVRŠINA (-3%)	195.95



1. SPRAT

SLOVNI OSTOR 2	OBRAĐA ZIDA	OBRAĐA PODA	OBRAĐA PLAFONA	OBIM (m)	NETO POVRŠINA (m²)
	malterisan	ker.pločice	malterisan	56.53	107.24
ea	malterisan	ker.pločice	malterisan	13.22	6.34
koroslor	ker.pločice	ker.pločice	malterisan	5.94	2.02
st	ker.pločice	ker.pločice	malterisan	6.42	2.28
KUPNA NETO POVRŠINA (m²)					117.88
KUPNA KORISNA POVRŠINA (~3%)					114.34



PRIZEMLJE

POSLOVNI PROSTOR 1

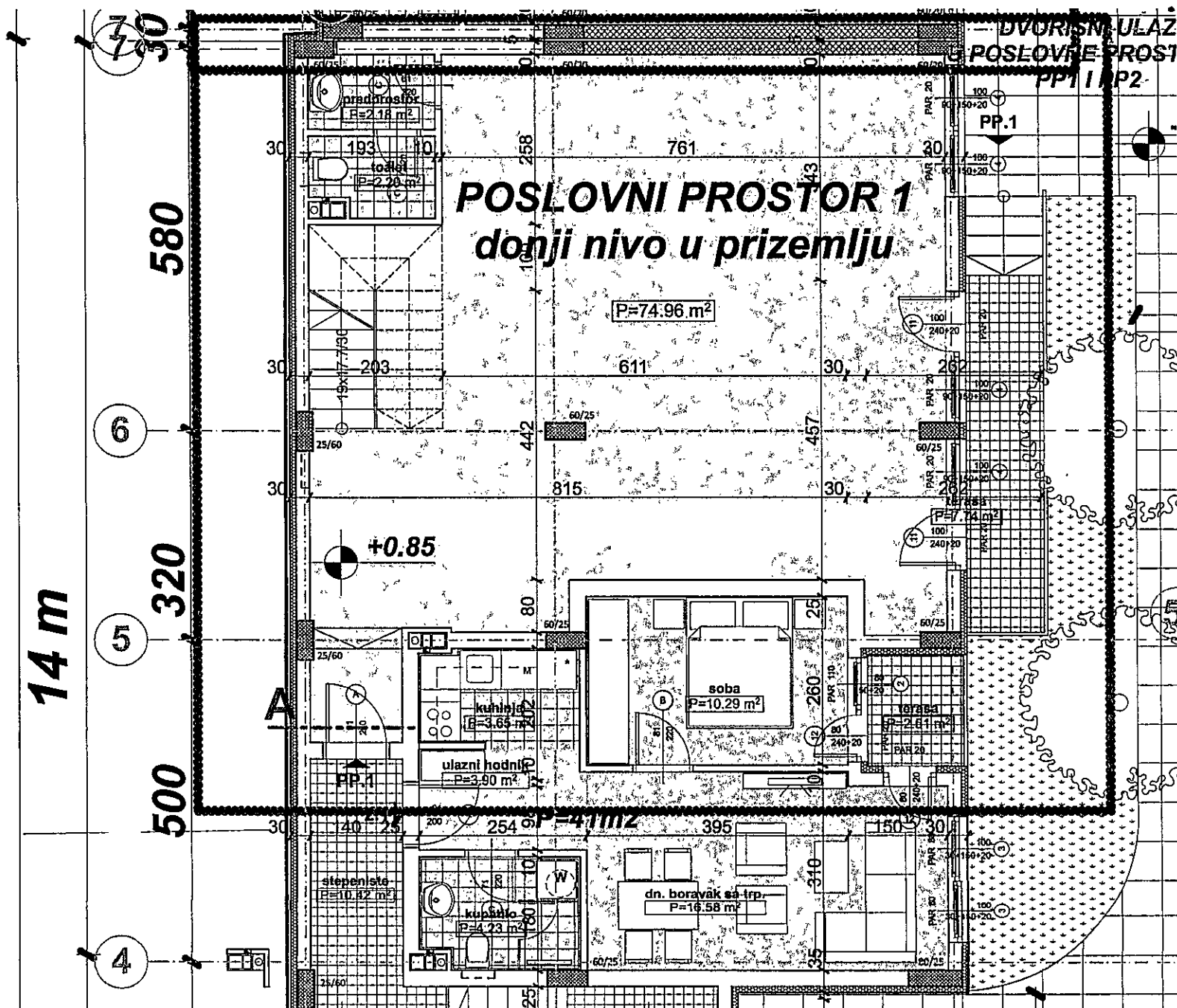
POSLOVNI PROSTOR 1	OBRADA ZIDA	OBRADA PODA	OBRADA PLAFONA	OBIM (m)	NETO POVRŠINA (m²)
1	malterisan	ker.pločice	malterisan	50.84	74.96
2	malterisan	ker.pločice	malterisan	15.63	7.74
3	ker.pločice	ker.pločice	malterisan	6.36	2.20
4	ker.pločice	ker.pločice	malterisan	6.15	2.18
UKUPNA NETO POVRŠINA (m²)					87.08
UKUPNA KORISNA POVRŠINA (-3%)					84.47

NETO POVRŠINA (m²) DONJI NIVO	87.08
NETO POVRŠINA (m²) GORNJI NIVO	121.48
UKUPNA NETO POVRŠINA (m²)	208.56
UKUPNA KORISNA POVRŠINA (-3%)	202.30

REKAPITULACIJA

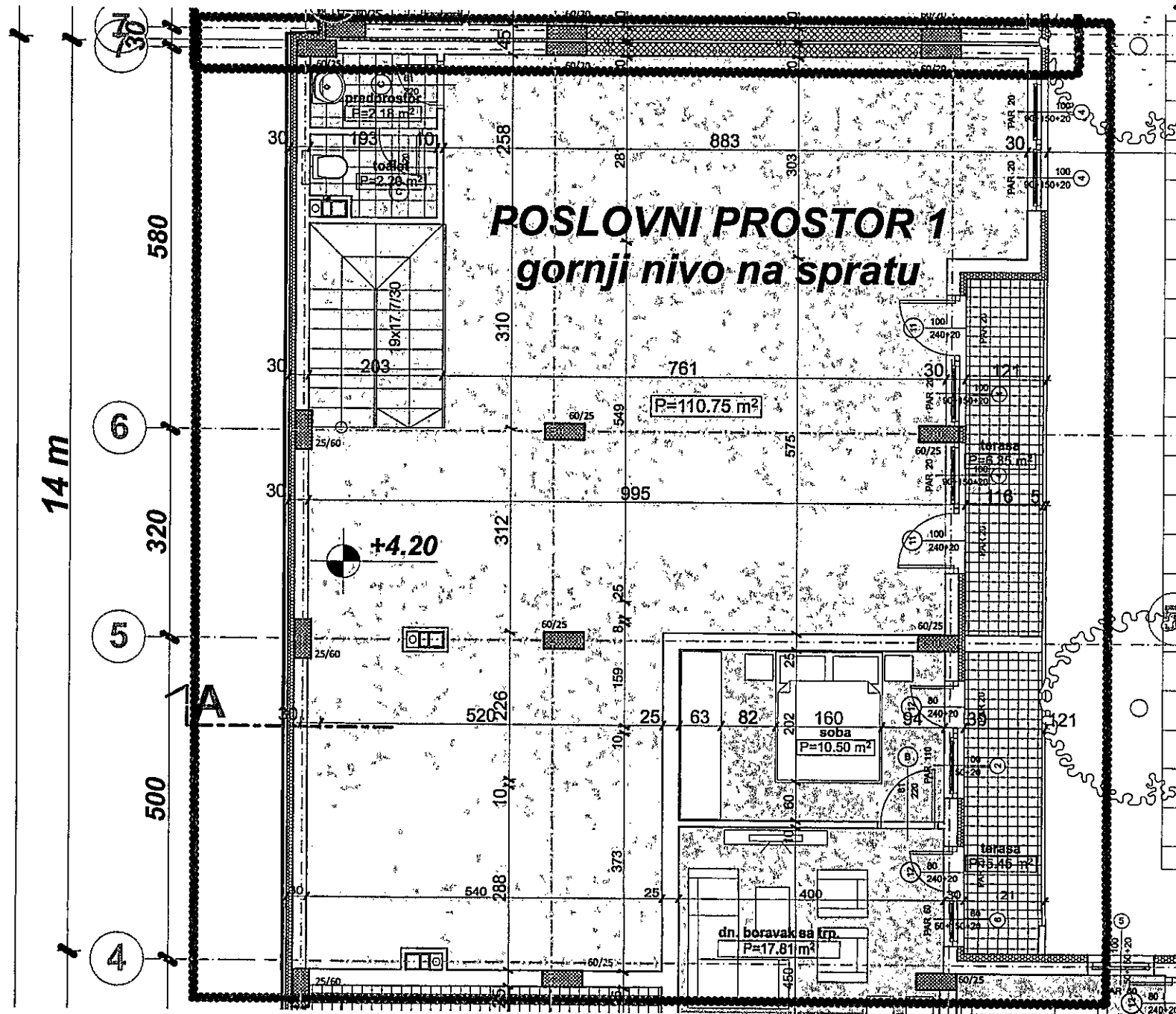
POSLOVNI PROSTOR 1 + POSLOVNI PROSTOR 2

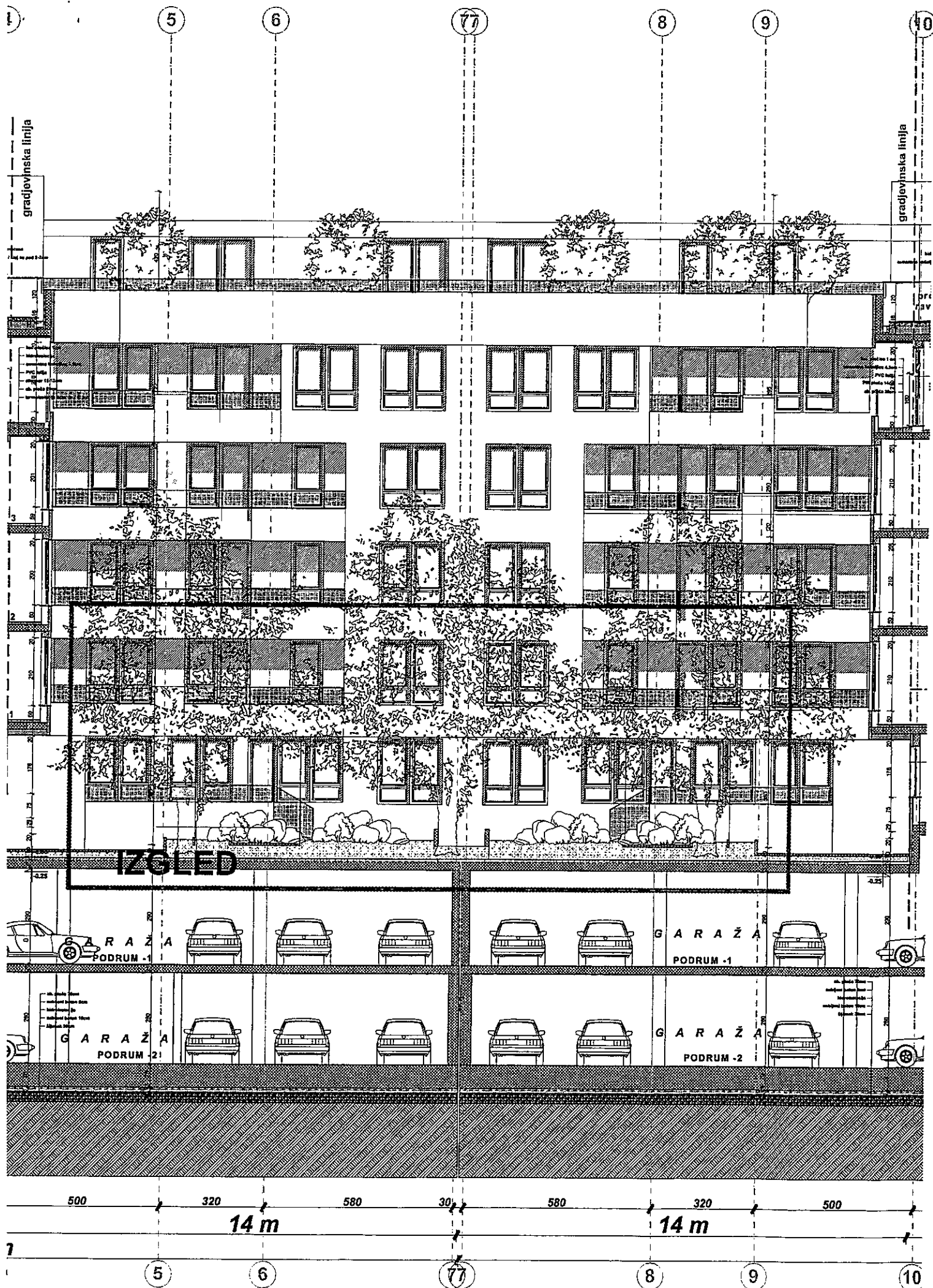
UKUPNA NETO POVRŠINA (m²)	410.57
UKUPNA KORISNA POVRŠINA (-3%)	398.25

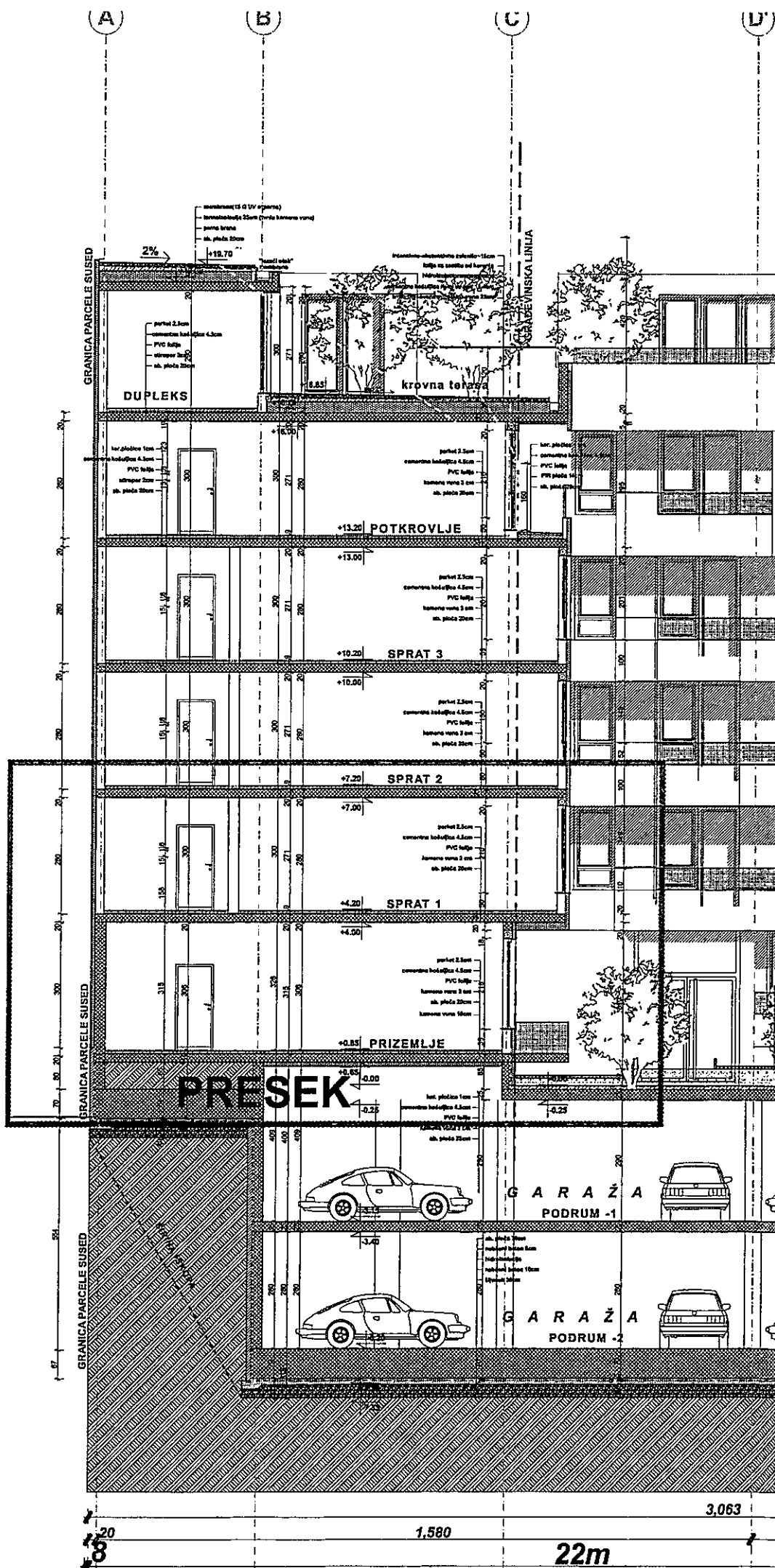


SLOVNI OSTOR 1 NIVO	OBRA ZIDA	OBRA PODA	OBRA FLAFONA	OBIM (m)	NETO POVRŠINA (m ²)
	malterisan	ker.pločice	malterisan	58.36	110.75
a	malterisan	ker.pločice	malterisan	13.23	6.35
ostor	ker.pločice	ker.pločice	malterisan	6.36	2.20
t	ker.pločice	ker.pločice	malterisan	6.15	2.18
UPNA NETO POVRŠINA (m ²)					121.48
UPNA KORISNA POVRŠINA (-3%)					117.84

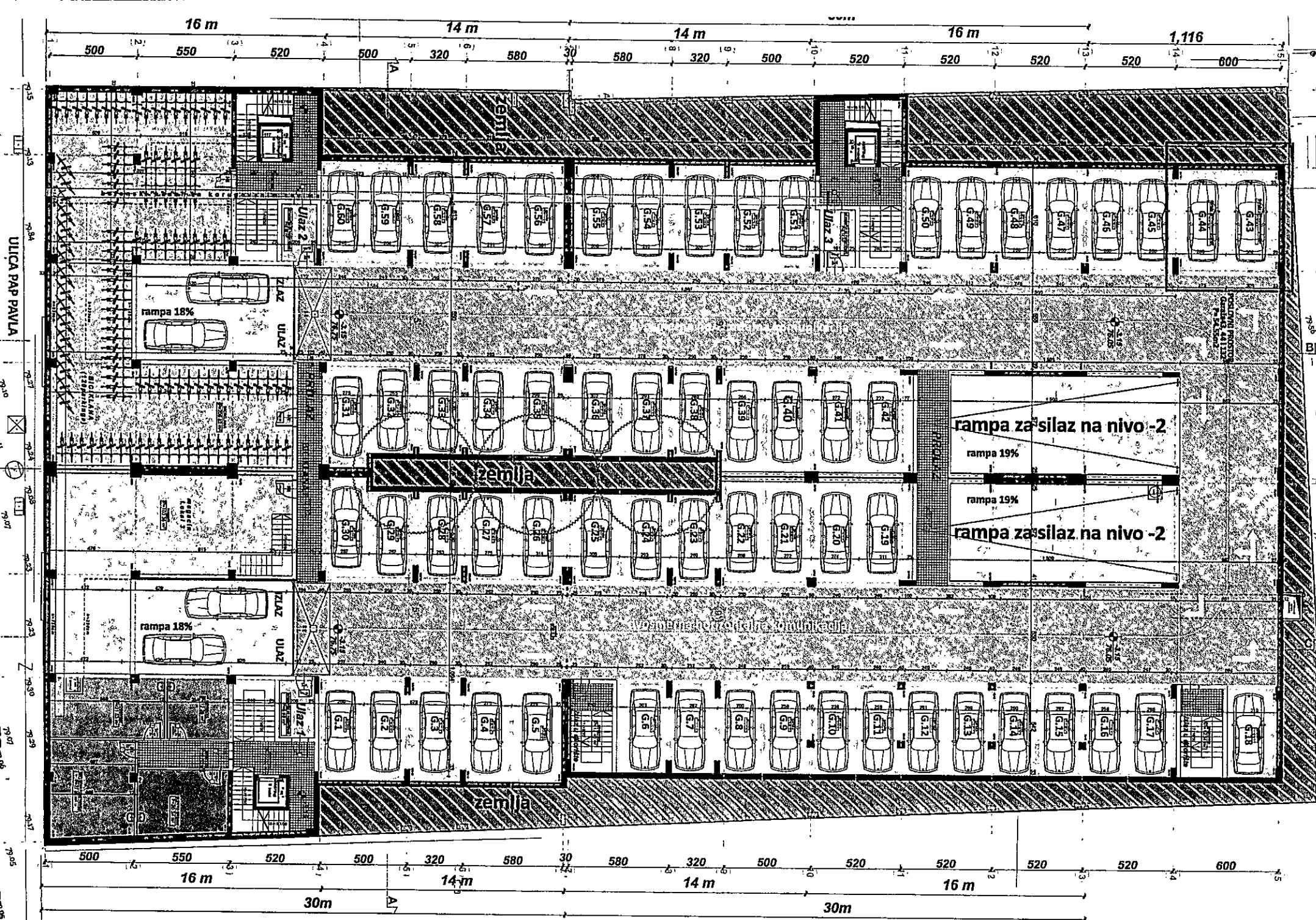
I. SPRAT





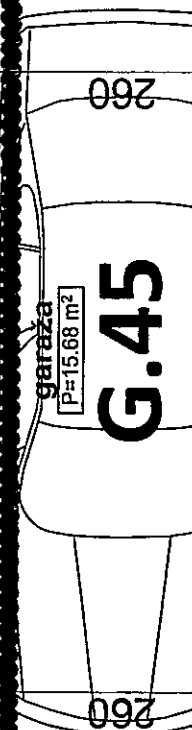
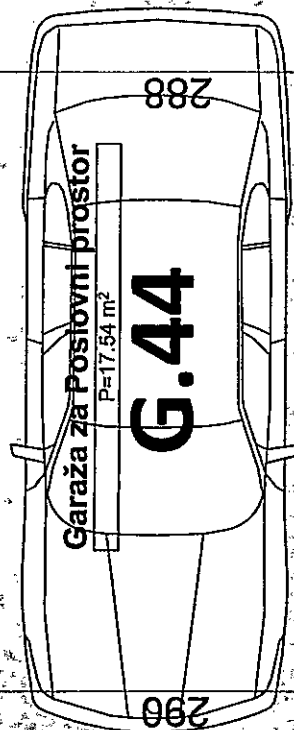
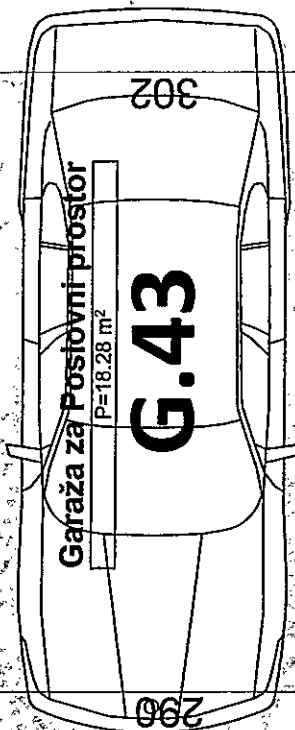


ГАРАЖНИ ПРОСТОРИ



PODRUM -1

POSLOVNI PROSTOR
Garaža 43, 44 i 132^{LG}
P= 54.55m²



33

33

80/30

25

33

33

80/30

300

275

30

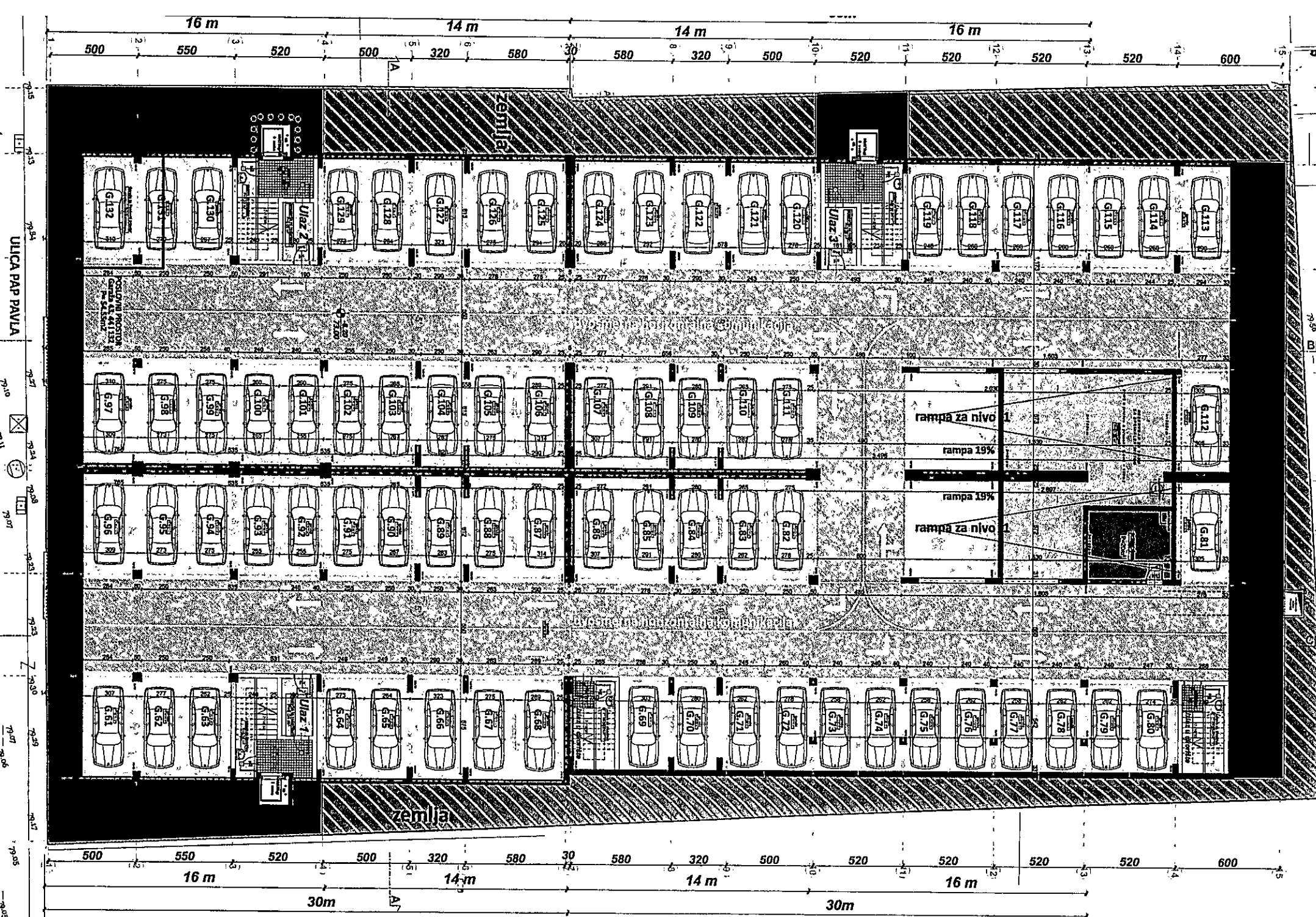
245

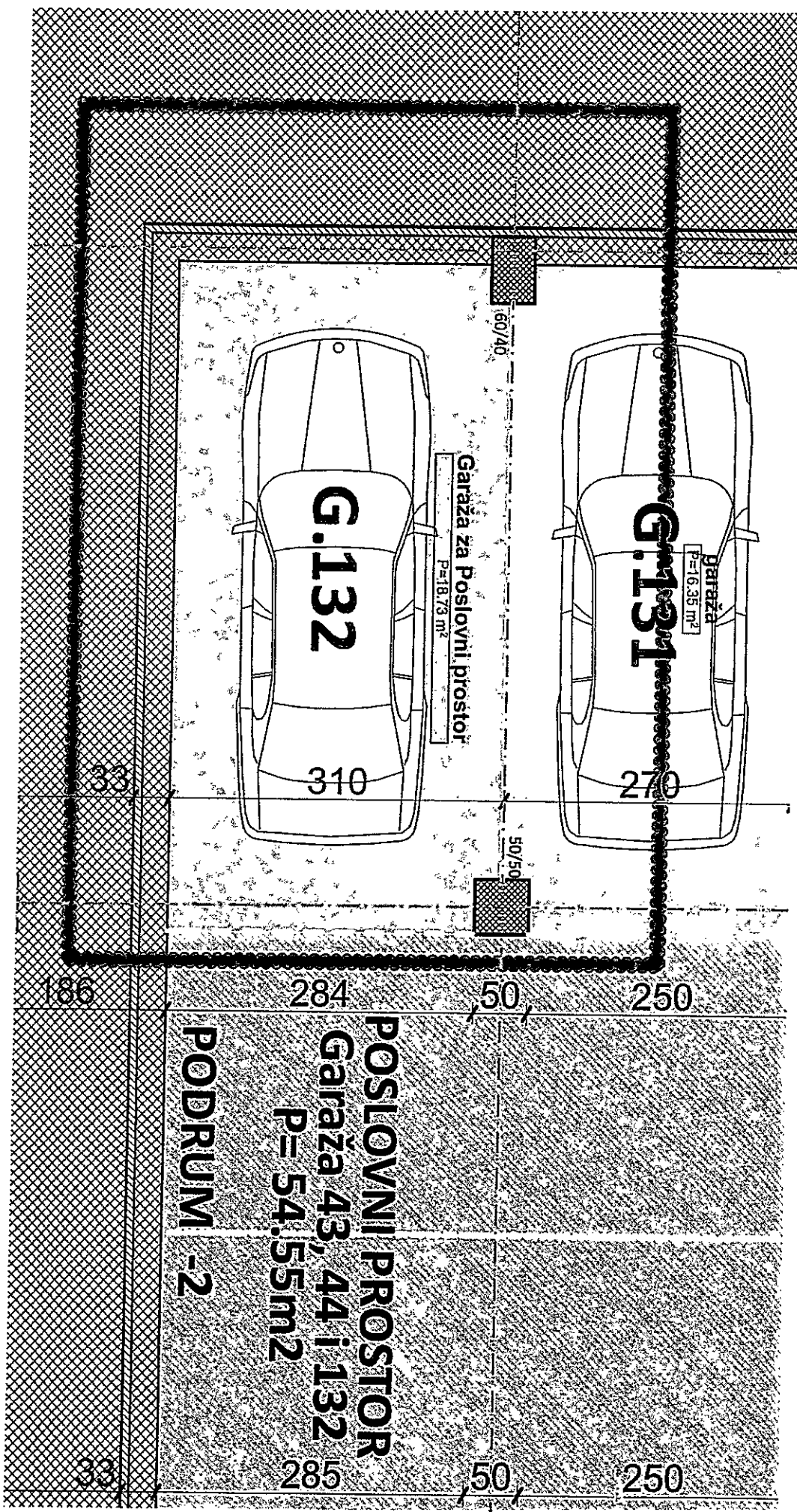
260

290

290

260







РЕПУБЛИКА СРБИЈА
МИНИСТАРСТВО ФИНАНСИЈА
ПОРЕСКА УПРАВА

Сектор за издвојене активности
Одељење за контролу издвојених
активности великих локација Нови Сад

Број: 2232-464-08-02523/2023-0010

Дана: 30.10.2023. године

Нови Сад

Град Нови Сад
Градска управа за имовину
и имовинско-правне послове
Број: 877
Датум: 08-11-2023
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-020-388/19 од 16.10.2023. године

У вези вашег захтева под горњим бројем, у којем тражите да извршимо процену тржишне вредности будућих непокретности, обавештавамо вас да Одељење за контролу издвојених активности великих локација Нови Сад не врши процене будућих објеката.





РЕПУБЛИКА СРБИЈА
МИНИСТАРСТВО ФИНАНСИЈА
ПОРЕСКА УПРАВА
Сектор за издвојене активности
Одељење за контролу издвојених активности
великих локација Нови Сад
Број: 2232-464-08-02101/2023-0010
Датум: 01.11.2023. године
Нови Сад

Град Нови Сад
Градска управа за имовину и
имовинско-правне послове
Број: 850
Датум: 01-11-2023
Нови Сад

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АПВ
ГРАД НОВИ САД
Градска управа за имовину и
имовинско-правне послове
Народног фронта 53
Нови Сад

ПРЕДМЕТ : Достава записника о процени

Беза: ваш број XXV-020-388/19 од 29.08.2023.године

У вези вашег дописа број XXV-020-388/19 од 29.08.2023.године и замолнице да се изврши процена непокретности, достављамо вам записник о процени непокретности број 2232-464-08-02102/2023-0010 од 01.11.2023.године.

Прилог:

- записник број 2232-436-08-02102/2023-0010 од 01.11.2023. године

з.т.о.

Олгица Грилец Тот



Начелник Одељења
Драган Буровић

117, 1201



РЕПУБЛИКА СРБИЈА
МИНИСТАРСТВО ФИНАНСИЈА
ПОРЕСКА УПРАВА
СЕКТОР ЗА ИЗДВОЈЕНЕ АКТИВНОСТИ
Одељење за контролу издвојених активности
великих локација Нови Сад
Број: 2232-464-08-02102/2023-0010
Дана: 01.11.2023. године
Нови Сад

На основу члана 128. Закона о пореском поступку и пореској администрацији ("Сл. гласник РС" бр. 80/2002, 84/202-исправка... и 96/2021) комисија Пореске управе, Одељења за контролу издвојених активности великих локација Нови Сад, у поступку утврђивања тржишне вредности непокретности у предмету број: 2232-464-08-02102/2023-0010, по основу захтева за процену тржишне вредности непокретности од стране Градске управе за имовину и имовинско-правне послове Нови Сад, број XXV-020-388/19 од 29. августа 2023. године, доноси

ЗАПИСНИК О ПРОЦЕНИ ТРЖИШНЕ ВРЕДНОСТИ НЕПОКРЕТНОСТИ БЕЗ ИЗЛАСКА НА ТЕРЕН

Предмет процене:

- гаража у сутерену, евиденциони број 1, број посебног дела 13, корисне површине 12м2,
- гаража у сутерену, евиденциони број 2, број посебног дела 14, корисне површине 12м2,
- пословни простор за који није утврђена делатност, у приземљу, евиденциони број 9, број посебног дела 3, корисне површине 111 м2,
- пословни простор за који није утврђена делатност, на првом спрату, евиденциони број 15, број посебног дела 1, корисне површине 36 м2,
- пословни простор за који није утврђена делатност, на првом спрату, евиденциони број 16, број посебног дела 2, корисне површине 23 м2,
- пословни простор за који није утврђена делатност, на првом спрату, евиденциони број 19, број посебног дела 5, корисне површине 22 м2,
- пословни простор за који није утврђена делатност, на првом спрату, евиденциони број 20, број посебног дела 6, корисне површине 25 м2,
- пословни простор за који није утврђена делатност, на првом спрату, евиденциони број 21, број посебног дела 7, корисне површине 31 м2,
- пословни простор за који није утврђена делатност, на првом спрату, евиденциони број 22, број посебног дела 8, корисне површине 29 м2,

све у стамбено - пословној згради број 2, у Новом Саду, улица Булевар Ослобођења број 68Б, изграђена на катастарској парцели број 7209 КО Нови Сад I, уписана у Лист непокретности број 8364 КО Нови Сад I.

На основу података о тржишној вредности утврђеној правоснажним решењима Пореске управе за промет истих или сличних непокретности на тржишту и то:

Број и датум решења	2232-436-03-02103/2023-01 29.03.2023. године	2232-436-03-06191/2023-01 12.06.2023. године
Датум првоснажности	09.05.2023.	11.07.2023.
Предмет процене	гаража	гаража
место, КО	Нови Сад, Нови Сад 1	Нови Сад, Нови Сад 1
адреса	Булевар Ослобођења 131	Булевар Ослобођења 75
Површина	11м2	19 м2
Утврђена тржишна вредност у дин/м2	91.196,16 динара/м2	166.646,70 динара/м2

ПРОСЕЧНА ВРЕДНОСТ ГАРАЖЕ: 128.921,43 динара/м2

Број и датум решења	2232-436-03-01284/2023-01 10.04.2023. године	2232-436-03-29816/2021-01 19.01.2022. године
Датум првоснажности	09.05.2023.	24.03.2022.
Предмет процене	Пословни простор	Пословни простор
место, КО	Нови Сад, Нови Сад 1	Нови Сад, Нови Сад 1
адреса	Булевар Ослобођења 28	Булевар Ослобођења 68Б
Површина	46 м2	26 м2
Утврђена тржишна вредност у дин/м2	369.942,91 динара/м2	392.974,08 динара/м2

ПРОСЕЧНА ВРЕДНОСТ ПОСЛОВНОГ ПРОСТОРА: 381.458,50 динара/м2

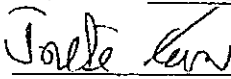
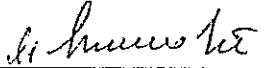
Наведена правоснажна решења налазе се у архиви Пореске управе, СИА, Одељења за контролу издвојених активности великих локација Нови Сад, и у складу са чланом 6. ЗПППА, могу се дати на увид пореском обвезнику и другим овлашћеним лицима.

Утврђује се тржишна вредност ГАРАЖА у износу од 128.921,43 динара/м², односно укупна вредност за обе гараже (24м²) 3.094.114,32 динара.

Утврђује се тржишна вредност ПОСЛОВНОГ ПРОСТОРА у износу од 381.458,50 динара/м², односно укупна вредност за седам пословних простора (277м²) од 105.664.004,50 динара.

Овај записник је сачињен у четири примерака, од којих се један примерак доставља подносиоцу захтева, један Пореској управи, Централи, а остали се задржавају у списима предмета.

ЧЛАНОВИ КОМИСИЈЕ:

1. Олгица Грилеџ - Тот 
2. Ева Тонте 
3. Марко Селаковић 



ADVOKATSKA KANCELARIJA
ADVOKAT
Sladana Uglješin
e-mail: ugljesinsladjana@gmail.com

ul. Stevana Musića br. 11 Novi Sad
Grad Novi Sad
tel: +381 63 26162
MB 97408768
Градска управа за имовину
и имовинско-правне послове

Број: 913
Датум: 22-11-2023
Нови Сад

ГРАД НОВИ САД

ГРАДСКА УПРАВА ЗА ИМОВИНУ И

ИМОВИНСКО-ПРАВНЕ ПОСЛОВЕ

21000 Нови Сад

Народног фронта 53/1

Град Нови Сад
ГРАДСКА УПРАВА ЗА ОПШТЕ ПОСЛОВЕ
ИСКАРНИЦА

Пријем:				
Орган	Орган	Број	Датум	Становит
XXV	020	388/19	22.11.2023	

Предмет: Достава вештачења за будуће објекте у предмету заведеном под бр. XXV-020-388/19 у поступку размене непокретности са инвеститором изградње објекта „ERKER - INŽENJERING“ доо Нови Сад

Поштовани,

у прилогу овог поднеска достављамо вам Процену тржишне вредности непокретности која се прибавља у јавну својину Града Новог Сада, и то будућег пословног простора 1, пројектоване нето површине 208,56 м² у два нивоа (Pr+1), пословног простора 2, пројектоване нето површине 202,01 м² у два нивоа (Pr+1), гаражног места G.43 пројектоване површине 18,28 м², гаражног места G.44 пројектоване површине 17,54 м², оба на етажи подрум -1, и гаражног места G.132 пројектоване површине 18,73 м², на етажи подрум -2, све у стамбено пословном комплексу (Po2+Po1+P+3+Pk) који је предвиђен да се гради на катастарским парцелама број 9950/8, број 9950/9 и број 9951, све у К.О. Нови Сад I, улица Павла Папа број 10, 10А, 10В и 10V у Новом Саду, израђену од стране „B&B Real Estate“, Агенције за процене непокретности, вештачења и инжењеринг, Биљане Гајдобрански, дипл.инж.грађ-мастер, лиценцирани проценитељ и судски вештак, од дана 15.11.2023.године, а који нам је од стране наведеног вештака достављен дана 21.11.2023. године.

Обзиром да су се стекли сви услови за израду нацрта уговора о размени непокретности, молимо вас за хитност у поступању и да нас обавестите о даљим корацима у поступку размене непокретности

ПРИЛОГ:

- Процену тржишне вредности непокретности која се прибавља у јавну својину Града Новог Сада, и то будућих пословних простора и гаражних места израђену од стране „B&B Real Estate“, Агенције за

процене непокретности, вештачења и инжењеринг, Биљане
Гајдобрански, дипл.инж.грађ-мастер, лиценцирани проценитељ и
судски вештак, од дана 15.11.2023.године.

У Новом Саду, дана 22.11.2023. године

Адв. Слађана Угљешин



АДВОКАТ

Слађана Угљешин

НОВИ САД, Стевана М. Сила 11



B&B

Real Estate

B&B Real Estate

Agencija za procene nepokretnosti, veštačenja i inženjering

Biljana Gajdobranski, dipl. inž.građ.-master, licencirani procenitelj i sudski veštak

mail: nemjeljo@yahoo.com

tel: 064 200 31 83

Biljana Gajdobranski, dipl.inž.građ-master
licencirani procenitelj, sudski veštak
Tel. 064 2003 183

Naručilac procene:

DOO ERKER-INŽENJERING

Novi Sad

Bul. oslobođenja 66B, Novi Sad

Zastupnik,

Advokat Slađana Uglješin

I Z V E Š T A J

O PROCENI TRŽIŠNE VREDNOSTI

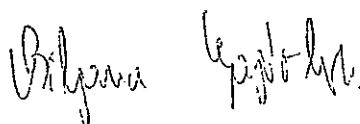
POSLOVNOG PROSTORA 1, PROJEKTOVANE NETO POVRŠINE 208,56m² U DVA NIVOA (Pr+I), POSLOVNOG PROSTORA 2, PROJEKTOVANE NETO POVRŠINE 202,01m² U DVA NIVOA (Pr+I), GARAŽNOG MESTA G.43 PROJEKTOVANE POVRŠINE 18,28M², GARAŽNOG MESTA G.44, PROJEKTOVANE POVRŠINE 17,54m² OBA NA ETAŽI PODRUM -I I GARAŽNOG MESTA G.132 NA ETAŽI PODRUMA -2 PROJEKTOVANE POVRŠINE 18,73m² U STAMBENO POSLOVNOM KOMPLEKSU (Po2+Po1+P+3+Pk) KOJI JE PREDVIĐEN DA SE GRADI NA KP. BR. 9950/8, 9950/9 i 9951, sve u KO NOVI SAD I, ULICA PAVLA PAPA BROJ 10, 10A, 10B I 10V U NOVOM SADU

Novi Sad, 15. novembar 2023. god.

BILJANA GAJDOBRANSKI PR
AGENCIJA ZA PROCENE NEPOKRETNOSTI
VEŠTAČENJE I INŽENJERING
B&B
NOVI SAD

REZIME PROCENE VREDNOSTI NEPOKRETNOSTI

Naručilac procene	DOO ERKER-INŽENJERING NOVI SAD zastupnik advokat Slađana Uglješin	
Namena procene	Za potrebe upravnog postupka koji se vodi kod Uprave za imovinu i imovinsko-pravne poslove Grada Novog Sada	
Datum procene	15.11.2023. godine	
Predmet procene	Poslovni prostor broj 1, projektovane neto/korisne površine 208,56 / 202,3m ² u dva nivoa (Pr+1), poslovni prostor broj 2, projektovane neto/korisne površine 202,01 / 195,95m ² u dva nivoa (Pr+1), garažnog mesta G.43 projektovane površine 18,28m ² , garažnog mesta G.44 projektovane površine 17,54m ² oba na etaži podruma -1 i garažnog mesta G.132 projektovane površine 18,73m ² na etaži poruma -2 u stambeno poslovnom kompleksu (Po2+Po1+P+3+Pk) koji je predviđen da se gradi na parcelama broj 9950/8, 9950/9 i 9951, sve u K.O.Novi Sad I, Ulica Pavla Papa broj 10, 10A, 10B i 10V u Novom Sadu	
Adresa	Pavla Papa broj 10, 10A, 10B i 10V u Novom Sadu	
Katastarska opština	Novi Sad I	
Katastarska parcela	9950/8, 9950/9 i 9951	
Projektovana površina - izvor	Izvod iz Idejnog rešenja arhitekture E-01/2023 od avgusta 2023. godine, Arhitektonski studio Kuzmanov and partners Novi Sad	
Metod procene	Komparativni i prinosni metod	
Procenjena tržišna vrednost PP1	40.465.769,40 (RSD)	345.330,00(EUR)
Procenjena tržišna vrednost PP2	39.195.186,70 (RSD)	334.487,00(EUR)
Procenjena tržišna vrednost G43	2.249.856,00 (RSD)	19.200,00(EUR)
Procenjena tržišna vrednost G44	2.156.112,00 (RSD)	18.400,00(EUR)
Procenjena tržišna vrednost G132	2.308.446,00 (RSD)	19.700,00(EUR)
UKUPNO:	86.375.370,00 (RSD)	737.117,00(EUR)
Procenu izvršio	Biljana Gajdobranski, dipl.inž.građ-master, licencirani procenitelj	



DOO ERKER INŽENJERING Novi Sad
zastupnik, advokat Slađana Uglješin

Poštovani,

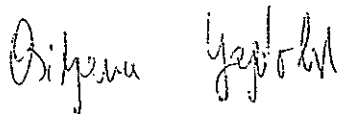
u skladu sa Vašim zahtevom, dostavljam Vam izveštaj o proceni vrednosti nepokretnosti:

poslovni prostor broj 1, projektovane neto/korisne površine 208,56 / 202,3m² u dva nivoa (Pr+I), poslovni prostor broj 2, projektovane neto/korisne površine 202,01 / 195,95m² u dva nivoa (Pr+I), garažnog mesta G.43 projektovane površine 18,28m², garažnog mesta G.44 projektovane površine 17,54m² na etaži podruma -I i garažnog mesta G.132 projektovane površine 18,73m² na etaži poruma -2 u stambeno poslovnom kompleksu (Po2+Po1+P+3+Pk) koji je predviđen da se gradi na parcelama broj 9950/8, 9950/9 i 9951, sve u K.O.Novi Sad I, Ulica Pavla Papa broj 10, 10A, 10B i 10V u Novom Sadu.

Potvrđujem da ne postoje okolnosti koje bi mogle biti osnov za postojanje sukoba interesa i da ni na koji način nisam povezana sa naručiocem, odnosno vlasnikom nepokretnosti i da nisam bila prethodno angažovana na predmetu procene i stranama koje su bile uključene. Predstavljene analize, mišljenja i zaključci su odraz isključivo pretpostavke i metodologije analize tržišta i predstavlja objektivno i nepristrasno znanje, mišljenje i zaključke o trenutnim uslovima na predmetnom tržištu nekretnina.

Ukoliko zahtevate bilo kakva dodatna pojašnjenja i pitanja, budite slobodni da me kontaktirate.

Biljana Gajdobranski, licencirani procenitelj



NARUČILAC PROCENE I DRUGI POTENCIJALNI KORISNICI IZVEŠTAJA

NARUČILAC: DOO ERKER INŽENJERING Novi Sad, zastupnik advokat Slađana Uglješin

Procenitelj je angažovan od strane klijenta da izvrši procenu tržišne vrednosti nepokretnosti za potrebe upravnog postupka koji se vodi kod Uprave za imovinu i imovinsko-pravne poslove Grada Novog Sada.

Rezultati procene vrednosti se ne mogu dostavljati trećim licima i koristiti za neku drugu svrhu. U slučaju da se rezultati procene vrednosti po ovom nalogu koriste za neku drugu svrhu, procenitelj isključuje bilo kakvu odgovornost prema trećoj strani.

PREDMET PROCENE I ADRESA PREDMETA PROCENE

Poslovni prostor broj 1, projektovane neto/korisne površine 208,56 / 202,3m² u dva nivoa (Pr+I), poslovni prostor broj 2, projektovane neto/korisne površine 202,01 / 195,95m² u dva nivoa (Pr+I), garažnog mesta G.43 projektovane površine 18,28m², garažnog mesta G.44 projektovane površine 17,54m² na etaži podruma -I i garažnog mesta G.132 projektovane površine 18,73m² na etaži poruma -2 u stambeno poslovnom kompleksu (Po2+Po1+P+3+Plk) koji je predviđen da se gradi na parcelama broj 9950/8, 9950/9 i 9951, sve u K.O.Novi Sad I, Ulica Pavla Papa broj 10, 10A, 10B i 10V u Novom Sadu.

IDENTIFIKACIJA NEPOKRETNOSTI I SVIH PRAVA KOJA POSTOJE NA NEPOKRETNOSTI

Predmetne nepokretnosti se nalaze u sklopu objekta koji je predviđen da se gradi na kp. br. 9950/8, 9950/9 i 9951 KO Novi Sad I. Naručilac procene na dan procene nije ishodovao građevinsku dozvolu.

IME PROCENITELJA

Biljana Gajdobranski, licencirani procenitelj

SVRHA PROCENE

Na osnovu zahteva naručioca procene, svrha procene je procena tržišne vrednosti za potrebe upravnog postupka koji se vodi kod Uprave za imovinu i imovinsko-pravne poslove Grada Novog Sada.

DATUM INSPEKCIJE, DATUM PROCENE I DATUM IZVEŠTAJA

Procenitelj je izvršio spoljašnju inspekciju parcele na kojoj je predviđeno da se gradi objekat u sklopu kojeg se nalazi predmetni poslovni prostor.

Tom prilikom izvršeno je sledeće:

- spoljašnji pregled lokacije,
- sagledana je funkcionalnost i položaj,
- sagledano je trenutno stanje nepokretnosti,
- fotografisanje.

Priložena dokumentacija od strane naručioca:

- Izvod iz Idejnog rešenja arhitekture, E-01/2023 od avgusta 2023. godine, izrađena od strane Arhitektonski studio Kuzmanov and partners Novi Sad
- Lokacijski uslovi broj ROP-NSD-4725-LOCH-3/2023 od 15.09.2023. godine

Datum procene: 15.11.2023. godine

Datum izveštaja o proceni: 15.11.2023. godine

OSNOV VREDNOSTI

Osnov vrednosti je tržišna vrednost.

Definicija tržišne vrednosti:

„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.”

- *“...imovina može biti razmenjena ...”* se odnosi na činjenicu da je vrednost imovine ustvari njena procenjena vrednost, a ne prethodno određena vrednost ili prodajna vrednost. To je transakciona cena koju tržište očekuje da se obavi, uključujući sve ostale parametre definisane Tržišnom vrednošću.

- *“...na dan procene...”* iziskuje uslov da je procenjena Tržišna vrednost vremenski ograničena i definisana. Pošto se tržišni uslovi i trendovi konstantno menjaju, procenjena vrednost nepokretnosti može biti netačna ili pogrešna u neko drugo vreme. Procenjena vrednost reflektuje stanje na tržištu u vremenskom periodu u kojem je izvršena procena, a ne prošla ili buduća kretanja.

- *“...između zainteresovanog kupca...”* se odnosi na osobu koja je motivisana, a ne primorana na kupovinu. Ovako definisan kupac nije niti nestrpljiv niti odlučan da izvrši kupovinu pod bilo kojom cenom. Takođe, ovako definisan kupac je onaj koji kupuje u skladu sa realnim tržišnim uslovima i trenutnim tržišnim kretanjima, pre nego u imaginarnim ili hipotetičkim uslovima na tržištu, koja se ne mogu dokazati ili prikazati kao postojana. Potencijalni kupac neće platiti veću cenu nego koju iziskuje tržište. Trenutni vlasnik imovine se podrazumeva kao učesnik i činilac tržišta, zajedno sa ostalima. Procenitelj ne sme da u obzir uzima nerealne pretpostavke koje su vezane za uslove i kretanja tržišta, ali i da preceni tržišne uslove koji su u razumnim granicama.

- *“...zainteresovan prodavac...”* ne podrazumeva osobu primoranu na prodaju, spremnu da proda za bilo koju cenu, ili osobu koja je spremna da zadrži cenu koja ne podrazumeva razuman iznos pod trenutnim tržišnim uslovima. Zainteresovani prodavac je motivisan da proda imovinu pod tržišnim uslovima i za najbolju cenu koja može da se ostvari na slobodnom tržištu posle određenog marketinga.

- *“...transakcija bez konflikta interesa...”* je ostvariva između zainteresovanih strana koji nisu u određenom ili posebnom odnosu (npr. Matična i ćerka kompanija ili zakupac i zakupodavac), koji može dovesti do određivanja nerealne cene imovine ili da utiče na procenjenu cenu zbog faktora “posebne cene” (pogledati IVS, poglavlje 3.8). Transakcija pod uslovima tržišne vrednosti je pretpostavljena između strana koje nisu povezane i koje posluju nezavisno jedna od druge.

- *“...uz određen marketing...”* podrazumeva da se imovina izloži tržištu na najpogodniji način kako bi dovelo do prodaje po najpovoljnijom cenom koja se može postići u skladu sa definicijom Tržišne Vrednosti. Vreme trajanja promocije može da zavisi od tržišnih uslova, a koji moraju dozvoliti da nepokretnost skrene pažnju određenog broja učesnika na tržištu. Period promocije se odnosi na period pre datuma procene.

- *“...koji poseduju razuman stepen informisanosti...”* podrazumeva da obe zainteresovane strane poseduju dovoljno informacija u vezi sa namenom i karakteristikama imovine, trenutnom i potencijalnom upotrebom, i uslovima tržišta na dan procene. Obe strane podrazumevaju da deluju u cilju zadovoljenja sopstvenih interesa i pronalaženja najbolje cene. Pretpostavlja se da nije u interesu prodavca da proda imovinu na tržištu na kome su cene u padu ili po ceni koja je niža od prosečnih na tržištu. U skladu sa tim, u slučajevima često promenljivog tržišta, i prodavac i kupac će obaviti transakciju u skladu sa najboljim, najtačnijim i najbrže dostupnim informacijama sa tržišta.

- *“...bez prinude...”* se odnosi na pretpostavku da obe strane motivisane da obave transakciju, a da nijedna strana nije prinuđena da je obavi.

OPIS NEPOKRETNOSTI

Predmet procene predstavlja poslovni prostor broj 1, projektovane neto/korisne površine 208,56 / 202,3m² u dva nivoa (Pr+1), poslovni prostor broj 2, projektovane neto/korisne površine 202,01 / 195,95m² u dva nivoa (Pr+1), garažnog mesta G.43 projektovane površine 18,28m², garažnog mesta G.44 projektovane površine 17,54m² na etaži podruma -1 i garažnog mesta G.132 projektovane površine 18,73m² na etaži poruma -2 u stambeno poslovnom kompleksu (Po2+Po1+P+3+Pk) koji je predviđen da se gradi na parcelama broj 9950/8, 9950/9 i 9951, sve u K.O.Novi Sad I, Ulica Pavla Papa broj 10, 10A, 10B i 10V u Novom Sadu.

Procenitelj je raspolagao sa idejnim rešenjem, dostavljenim od strane naručioca procene kao izvod za predmetne nepokretnosti iz idejnog rešenja. Objekat u sklopu kojeg se nalazi predmetni poslovni prostor je u projektnoj fazi i za isti nije ishodovana građevinska dozvola niti prijava radova.

Projektovane korisne površine posebnih delova su preuzete iz dostavljenog izvoda idejnog rešenja.

Tehnički opis stambeno poslovnog objekta koji je predviđen da se gradi je preuzet iz dostavljenog idejnog rešenja:

• PODACI O KONSTRUKCiji OBJEKTA, USLOVIMA FUNDIRANJA I IZBORU KONSTRUKTIVNOG SISTEMA

Objekat je projektovan u klasičnom sistemu skeletne armirano-betonske konstrukcije, kombinacijom AB stubova, AB ploča, kao međuspratne konstrukcije debljine 20cm i vertikalnih AB platana za ukrućenje. Fundiranje je na armirano-betonskoj ploči dimenzija prema statičkom proračunu (d=50cm). Prema geomehaničkom elaboratu potrebno je ispod temelja uraditi tampon sloj šljunka debljine 30 cm.

Iznad celog objekta predviđen je ravan krov kao prohodna krovna terasa. Glavno stepenište se izvodi od armiranog betona.

• OPIS PREDVIĐENIH MATERIJALA

Spoljni zidovi prema ulici su u sistemu ventilisane fasade od keramičkih termo - blokova (20cm), termo izolacije od kamene vune (10cm) i oblogom od keramičkih ploča. Spoljni zidovi u dvorišnom delu objekta biće kombinacija, u zavisnosti od položaja na fasadi, sistema ventilisane fasade kao na ulici i sistema kontaktne fasade sa sledećim slojevima: keramički termo - blok (20cm), termo izolacije od od EPS ploča (10cm), i „DEMIT“, fasadnim sistemom, odnosno mrežicom i lepkom sa završnim slojem od fasadnog tankoslojnog završnog maltera. Prilikom izvođenja voditi računa o kompatibilnosti ugrađenih materijala pa je preporuka da se za celu poziciju koristi sistemsko rešenje od jednog proizvođača.

- Spoljno izolacioni sloj koji će se koristiti na predmetnom objektu može na osnovu vrednosti u tabeli da se posmatra kao sistem više spojenih elemenata koji zajedno čine celinu i moraju da ispune uslov da imaju klasu reakcije na požar Bs1d1 ili A2-s1, d01(u zavisnosti od položaja na fasadi) u skladu sa SRPS EN 13501-1 odnosno da za to poseduju posebnu ispravu koja dokazuje da je celokupan sistem ispitan i da zadovoljava uslove i da je kao takav ugrađen na fasadu fasadu ("ETA" document koji pribavlja nosilac fasadnog sistema).

Pregradni zidovi između stanova ili ka hodnicima su od termo bloka d=25cm, dok su pregradni zidovi između prostorija unutar stana zidani od bloka u produžnom malteru d=10cm. Zid ka lift oknu se takođe oblaže EPS pločama 5cm. obzidu je opekomi d=12cm i malteriše.

Plafoni se takođe malterišu i boje disperzivnom bojom. Podovi u sobama, trpezarijama i hodnicima su od klasičnog hrastovog parketa I klase (d=2.2cm), a u

kupatilima, WC-ima, ostavama i kuhinjama od keramičkih pločica I klase. Podovi na lođama su od mrazootpornih pločica (d=1cm).

Stepenište i hodnici završno se obrađuju granitnom keramikom. U zoni ulaza na stepeništu i rampi predvideti protivkliznu površinu.

Fasadni otvori na stanovima zatvoreni su stolarijom od PVC šestokomornog profila, sa Alu roletnama. Prozori i balkonska vrata zastakljeni su termoizolacionim "low-e" staklom (4+15-4mm) sa argonskim punjenjem i karakteristikama iz elaborata energetske efikasnosti. Unutrašnja stolarija je standardnih širina (61/71/81/91) dok je visina 220 cm. krila vrata su duplo šperovana, bojena belo ili sa završnim furnirom.

Ulazna vrata su sigurnosna, standardnih dimenzija.

Fasadna bravarija na lokalima i u ulaznoj zoni takodje je zastakljena termoizolacionim "low-e" staklom 4+15-4mm i izvedena od aluminijumskih profila u tonu i boji po izboru projektanta.

TOPLOTNA ZAŠTITA OBJEKTA:

Spoljni zidovi prema ulici su u sistemu ventilisane fasade od keramičkih termo - blokova (20cm), termo izolacije od kamene vune (10cm) i oblogom od keramičkih ploča. Spoljni zidovi u dvorišnom delu objekta biće kombinacija, u zavisnosti od položaja na fasadi, sistema ventilisane fasade kao na ulici i sistema kontaktne fasade sa sledećim slojevima: keramički termo - blok (20cm), termo izolacije od od EPS ploča (10cm), i „DEMIT“, fasadnim sistemom, odnosno mrežicom i lepkom sa završnim slojem od fasadnog tankoslojnog završnog maltera. Ovi zidovi malterisani su sa unutrašnje strane produžnim malterom 2cm. Svi spoljni otvori stanova zastakljeni su termoizolacionim, nisko-emisionim staklom punjenih argonom debljine 4+15-4mm i izvedeni od petokomorne PVC stolarije.

ZAŠTITA OBJEKTA OD VLAGE:

Objekat se štiti od vlage postavljanjem horizontalne hidroizolacione membrane (Sikaplan 1.5g ili sl.) ispod temeljne ploče koju je potrebno povezati sa vertikalnom izolacijom uz obodne spoljne zidove objekta u nivou podruma. Ploča prizemlja u dvorišnom delu ispod koje se nalazi garažni prostor, se takođe štiti od vlage postavljanjem horizontalne hidroizolacione membrane.

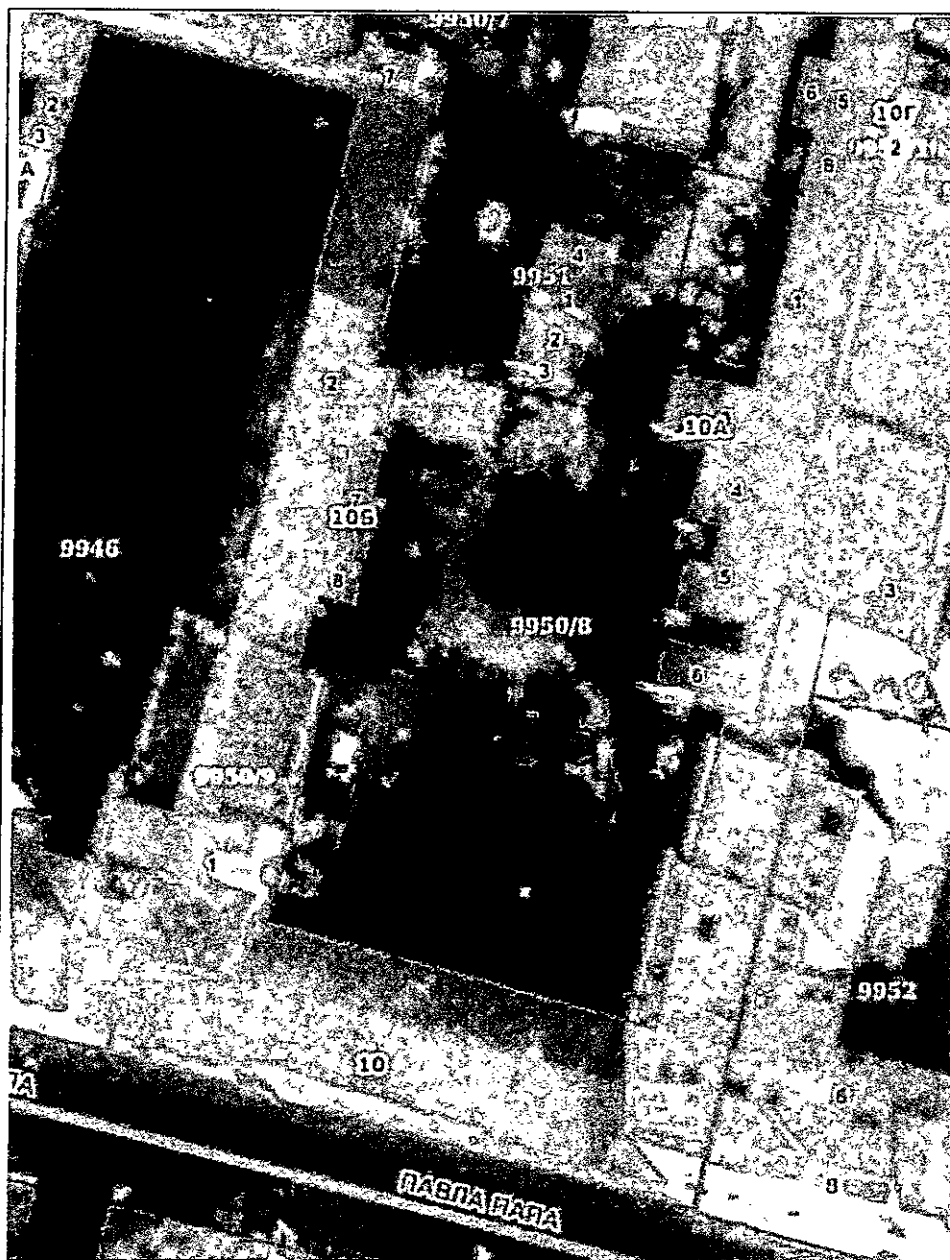
Objekat je opremljen sledećim instalacijama:

- vodovod i kanalizacija
- instalacije jake i slabe struje
- centralno grejanje (toplovod)
- hidrantska mreža

PROJEKTANT

Na dan procene, na predmetnim parcelama su izgrađeni objekti, čije rušenje je predviđeno radi izgradnje. Procenitelj nije izvršio unutrašnju inspekciju objekata koji su trenutno izgrađeni na parceli.

Položaj parcele sa trenutno izgrađenim objektom je prikazana u nastavku:



Izvor: GeoSrbija

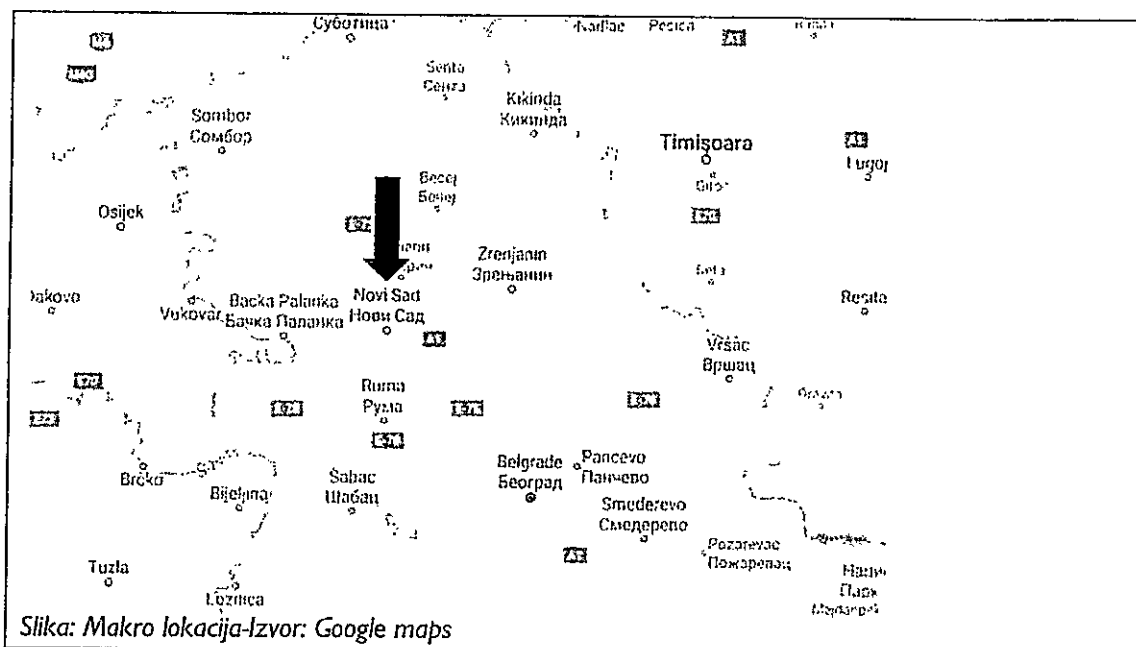
LOKACIJA PREDMETA PROCENE (MAKRO I MIKRO LOKACIJA)

Novi Sad je administrativni, privredni, kulturni, naučni i turistički centar AP Vojvodine, drugi grad po veličini u Srbiji.

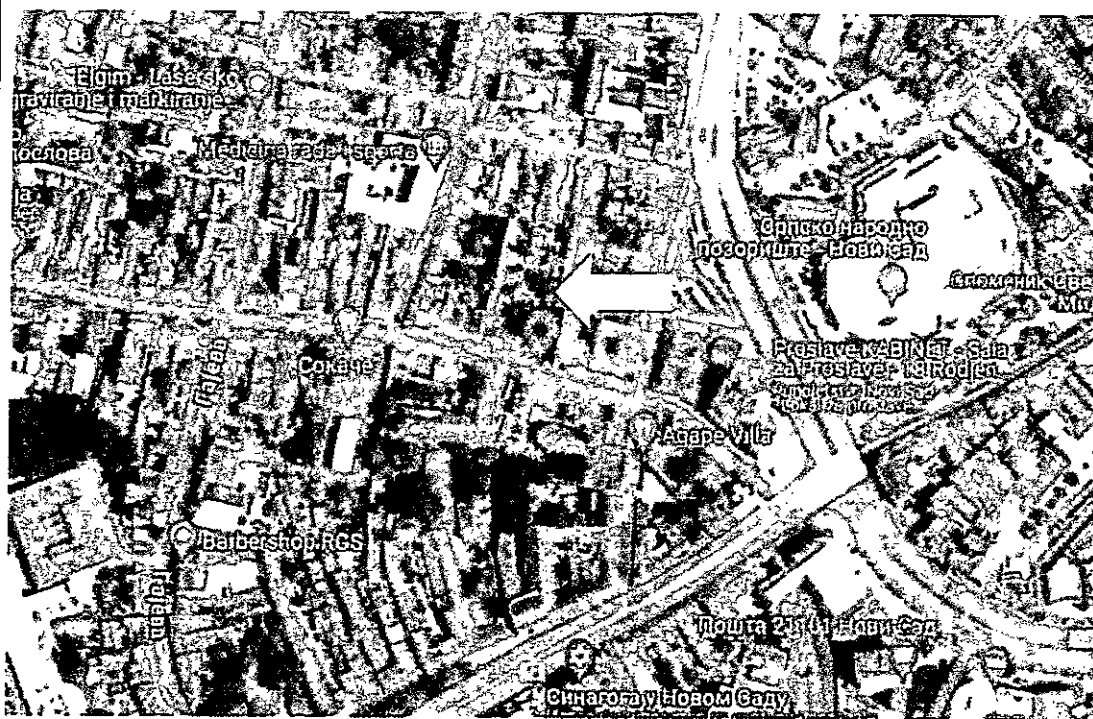
Novi Sad se nalazi na levoj obali Dunava u središtu Vojvodine. Nalazi se na severo-istočnoj strani Srbije na magistralnom kanalu Dunav-Tisa-Dunav, raskrsnici kopnenih i vodenih puteva, magistralnoj pruzi Atina-Istanbul-Budimpešta-Prag-Berlin na internacionalnom putu E-5 (budućem putu Koridor 10) udaljen svega 75 km od Beograda glavnog grada Republike Srbije.

Opštinsko područje Grada Novog Sada okružuju opštine Vrbas, Bački Petrovac, Temerin, Žabalj, Titel, Indija, Sremski Karlovci, Irig i Beočin, čiji stanovnici zajedno sa stanovnicima još nekih opština južnobačkog okruga, gravitiraju ka Novom Sadu.

Novi Sad je atraktivno mesto za život i rad.



Predmetni poslovni prostor se nalazi u sklopu stambeno poslovne zgrade koja je planirana da se gradi u Ulici Pavla Papa u širem centru Grada, u neposrednoj blizini pešačke zone.



Predmet procene se nalazi u ekstra zoni.

NAPOMENA: Zona lokacije nepokretnosti je utvrđena u skladu sa zonama sadržanim u Odluci o utvrđivanju doprinosa za uređivanje građevinskog zemljišta ("Sl. list Grada Novog Sada", br. 11/2015, 33/2015, 44/2015, 8/2016, 53/2016, 74/2016, 29/2018, 38/2018, 31/2019, 43/2019 i 8/2020).

OPIS STANJA U KOME SE PREDMET PROCENE NALAZI

Predmetne nepokretnosti se nalaze u sklopu objekta koji je predviđen da se gradi na kp. br. 9950/8, 9950/9 i 9951 KO Novi Sad I. Naručilac procene na dan procene nije ishodovao građevinsku dozvolu i prijavu radova.

UOČENI NEDOSTACI PREDMETA PROCENE

Predmetne nepokretnosti su u projektnoj fazi, gde je procenitelju dostavljen izvod iz idejnog rešenja.

KOMENTAR TRŽIŠTA NEPOKRETNOSTI

Vrednost nekretnine		☐ U porastu	☒ Stabilna	☐ U opadanju
Interesovanje za kupovinu	☐ Visoka	☒ Srednja	☐ Niska	☐ Nepostojeća
Interesovanje za iznajmljivanje	☐ Visoka	☒ Srednja	☐ Niska	☐ Nepostojeća
Prosečno vreme za prodaju sličnih nekretnina		☒ 3-6 meseci	☐ 6-12 meseci	☐ preko 12 meseci

Procenitelj je mišljenja da je period prodaje od 3 do 6 meseci moguć i izvodljiv za predmetnu nepokretnost.

Najznačajniji element koji utiče na ponudu i tražnju, odnosno tržišnu vrednost nepokretnosti je lokacija nepokretnosti.

Bitni elementi tržišne vrednosti nepokretnosti su između ostalog pravni status nepokretnosti (eventualni tereti, nekretnina mogućnost hipotekarnog opterećenja i sl.), urbanističke mogućnosti nepokretnosti, kvalitet i površina izgrađenog objekta, saobraćajna povezanost, infrastrukturna opremljenost nepokretnosti i sl.

METODA PROCENE VREDNOSTI

Postoje tri priznata pristupa ili metode procene vrednosti: komparativni pristup, prinosni pristup i troškovni pristup.

KOMPARATIVNA METODA

Kod komparativnog pristupa do procenjene vrednosti se dolazi poređenjem predmetne nepokretnosti sa identičnim ili sličnim nepokretnostima za koje su dostupne informacije o ostvarenim transakcijama. Kod komparativnog pristupa, prvi korak je uzeti u obzir realizovane cene istih ili sličnih nepokretnosti koje su nedavno ostvarene na tržištu. Može biti neophodno da se usklade informacije o cenama ostvarenim u drugim transakcijama kako bi se u obzir uzele razlike u uslovima tih transakcija i osnov procene, kao i moguće pretpostavke koje treba napraviti u toku procene koja se vrši. Mogu se javiti razlike u pravnim, ekonomskim ili fizičkim osobinama između uporedivih transakcija i nepokretnosti čija se vrednost procenjuje.

PRINOSNA METODA

Prinosni pristup omogućava utvrđivanje vrednosti nepokretnosti pretvaranjem budućih novčanih tokova u jedinstvenu vrednost, svođenjem na sadašnju vrednost. U prinosnom pristupu se uzima u obzir 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. To se najčešće čini kapitalizacijom prihoda, gde se tzv. „stopa prinosa utvrđena u odnosu na sve rizike“ 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.

TROŠKOVNA METODA

Troškovni pristup se najčešće primenjuje za procenu nepokretnosti metodom troškova zamene. On se obično koristi kada nema podataka o uporedivim transakcijama sličnih nepokretnosti ili nema stvarnog ili potencijalnog prihoda koji bi vlasnik nepokretnosti uživao. Troškovni 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.

Procenitelj je u proceni tržišne vrednosti predmetne nekretnine koristio komparativnu metodu kao i prinosni metod.

U proceni tržišne vrednosti predmetne nekretnine uzeti su u obzir sledeći pristup-metode procene:

KOMPARATIVNI METOD – PRISTUP DIREKTOG UPOREĐIVANJA PRODAJNIH CENA

Kod komparativnog pristupa do procenjene vrednosti se dolazi poređenjem predmetne nepokretnosti sa identičnim ili sličnim nepokretnostima za koje su dostupne informacije o ostvarenim transakcijama.

Kod komparativnog pristupa, prvi korak je uzeti u obzir realizovane cene istih ili sličnih nepokretnosti koje su nedavno ostvarene na tržištu. Može biti neophodno da se usklade informacije o cenama ostvarenim u drugim transakcijama kako bi se u obzir uzele razlike u uslovima tih transakcija i osnov procene, kao i moguće pretpostavke koje treba napraviti u toku procene koja se vrši. Mogu se javiti razlike u pravnim, ekonomskim ili fizičkim osobinama između uporedivih transakcija i nepokretnosti čija se vrednost procenjuje.

Ovaj pristup se bazira na principu poređenja, pretpostavke da racionalni kupac neće platiti konkretnu nekretninu više nego što bi platio neku drugu, tržišno dostupnu nekretninu slične upotrebne vrednosti i kvaliteta. Ovaj pristup podrazumeva pribavljanje podataka sa tržišta o nekretninama sličnih karakteristika u odnosu na nekretninu koja je predmet procene.

U poredive cene se koriguju za sve razlike (ukoliko postoje) između nekretnine koja je predmet procene i nekretnina koje se koriste u svrhu direktnog poređenja. Usklađivanjem prodajnih cena stvara se osnova za procenu predmetne nekretnine.

PRINOSNI PRISTUP

Prinosni pristup omogućava utvrđivanje vrednosti nepokretnosti pretvaranjem budućih novčanih tokova u jedinstvenu vrednost, svođenjem na sadašnju vrednost.

U prinosnom pristupu se uzima u obzir 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.

U prinosnom pristupu se uzima u obzir 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. To se najčešće čini kapitalizacijom prihoda, gde se tzv. „stopa prinosa utvrđena u odnosu na sve rizike“ (tzv. all-risk yield) primenjuje na reprezentativni prihod za određeni period.

Metod direktne kapitalizacije

Pristup kapitalizacije prinosa uzima u obzir anticipirani prihod koji se može očekivati u slučaju izdavanja nepokretnosti zakupcima. Procenjeni prihod od zakupa se potom kapitališe tržišno definisanom stopom kapitalizacije kako bi se procenila vrednost nekretnine.

Ova metoda se često koristi kako pri procenjivanju vrednosti komercijalnih nekretnina korišćenih od strane vlasnika tako i za nekretnine koje generišu prihode na osnovu dugoročnih ugovora o zakupu.

PRETPOSTAVKE KOJE SU NAPRAVLJENE

Procenitelj pretpostavlja da u izgradnji samog objekta neće doći, nema ili nije došlo do korišćenja štetnih i opasnih materijala.

Procenitelj pretpostavlja da tlo i objekat nisu kontaminirani i da su lišeni materijala opasnih po životnu sredinu.

Procenitelj pretpostavlja da analiza vlasničke dokumentacije neće dovesti do naknadnog otkrivanja prava trećih lica koja mogu uticati na tržišnu vrednost, kao i da ta dokumenta ne sadrže bilo kakve neuobičajene zaključke.

Tokom izrade izveštaja o proceni vrednosti neće se analizirati promena namene.

Procenitelj pretpostavlja da će sve ugrađene instalacije biti operativne i dovoljne za namensku upotrebu nepokretnosti.

Procenitelj pretpostavlja kao specijalnu pretpostavku:

- da će se objekat, kao i projektovane nepokretnosti izgraditi
- da će budući predmetni objekat, kao i predmetne nepokretnosti izgraditi u skladu sa dostavljenim idejnim rešenjem
- da je dostavljeno idejni rešenje u skladu sa važećim planom, propisima i standardima, uključujući zaštitu životne sredine.

Procenitelj zadržava pravo ponovne analize rezultata naznačenih u ovom izveštaju, ukoliko postane svestan postojanja bilo kakvih nedostataka koji nisu bili vidljivi tokom sprovođenja inspekcije nepokretnosti.

ANALITIČKI POSTUPAK KOJI JE SPROVEDEN PRI VRŠENJU PROCENE

KOMPARATIVNI PRISTUP

Prilikom procene predmetne nepokretnosti procenitelj je koristio komparativni pristup odnosno komparativnu metodu.

Metod se zasniva na informacijama sa tržišta o kupoprodajnim transakcijama za nepokretnosti koje su uporedive sa nepokretnosti čija se vrednost procenjuje.

U postupku procene, procenitelj je prikupio informacije o ponuđenim cenama sličnih nepokretnosti na sajtu Agencija za promet nekretnina i RGZ-a.

Prikazani komparativi nisu nepokretnosti koje je ranije procenjivao procenjivač koji radi i tekući izveštaj, niti nepokretnosti na drugim tržištima.

Analizom sličnih nekretnina, tražene i ostvarene cene za slične poslovne prostore se kreću u rasponu od 1.500 do 2.200EUR/m² u zavisnosti od mikrolokacije, spratnosti, pozicije, starosti, kvaliteta, funkcionalnosti, veličine i ostalih karakteristika posebnog dela.

PREGLED UPOREDIVIH NEPOKRETNOSTI

C1 – Poslovni prostor, Novi Sad – okolina Bulevara, površine 101m² (48m² i 58m²), cena 220.000,00 €

C2 – Poslovni prostor, Novi Sad – centar, površine 284m², cena 465.000,00 €

C1; C2: <https://katastar.rgz.gov.rs/RegistarCenaNepokretnosti/>



Цена: 220.000 EUR

Датум: 09.06.2023

Куповина од инвеститора

- 1 Врста непокретности: Пословни простор за који није утврђена делатност
Прометована површина: 48 m²
- 2 Врста непокретности: Пословни простор за који није утврђена делатност
Прометована површина: 53 m²



Цена: 465.000 EUR

Датум: 17.01.2023

Купопродаја

- 1 Врста непокретности: Пословни простор (локал)
Прометована површина: 284 m²

Компаративна матрица је дата у наставку:

Metodologija**procene**• **KOMPARATIVNA METODA**

Adresa komparativne nekretnine		Spratnost	Ukupna površina (m ²)	prodajna ili ponuđena cena (eur)
C1	Novi Sad - okolina Bul. oslobođenja		101	220.000
C2	Novi Sad - centar		284	465.000

PROCENA KOMPARATIVNIH NEKRETNINA

STAVKA	Komparativni podaci	
	C1	C2
Adresa:	Novi Sad - okolina Bul. Oslobođenja	Novi Sad - centar
Izvor informisanja	RGZ	RGZ
Površina po m ² :	101	284
Prodajna ili ponuđena cena:	220.000	465.000
Jednična cena (EUR/m ²):	2.178	1.637
Korigovana jedinična cena (ukoliko se radi o ponuđenim vrednostima) (EUR/m ²):	2.178	1.637

KOMPARATIVNA MATRICA

Osobina	Udeo u vrednosti	Komparativni indeksi			
		Nepokretnost I		Nepokretnost II	
Lokacija	25%	120	30	120	30
Funkcionalnost	25%	120	30	100	25
Površina	10%	100	10	100	10
Starost objekta	10%	100	10	100	10
Kvalitet gradnje	10%	100	10	100	10
Posebne osobine	20%	100	20	100	20
Indeks odnosa	100		110		105
Korigovana cena		2.178		1.637	
Komparativna cena u odnosu na nepokretnosti		1.980		1.559	
Prosek					1770
Izračunata jedinična cena:		1.770			

Prilikom procene tržišne vrednosti procenitelj je izvršio komparaciju u odnosu na oba komparativa u osobinama lokacije, jer su komparativne nepokretnosti na atraktivnijim lokacijama. U odnosu na komparativ C1 izvršena je komparacija u funkcionalnosti, s obzirom da su komparativne nepokretnosti dve odvojene celine.

Na osnovu gorenavedenog procenjena tržišna vrednost komparativnom metodom, poslovnog prostora broj 1, projektovane neto/korisne površine 208,56 / 202,3m² u dva nivoa (Pr+1), u stambeno poslovnom kompleksu (Po2+Po1+P+3+Pk) koji je predviđen da se gradi na parcelama broj 9950/8, 9950/9 i 9951, sve u K.O.Novi Sad I, Ulica Pavla Papa broj 10, 10A, 10B i 10V u Novom Sadu iznosi 358.071,00EUR, što po srednjem kursu NBS 1EUR=117,1800 RSD na dan 15.11.2023. godine, iznosi 41.958.759,80 RSD.

Na osnovu gorenavedenog procenjena tržišna vrednost komparativnom metodom, poslovnog prostor broj 2, projektovane neto/korisne površine 202,01 / 195,95m² u dva nivoa (Pr+1), u stambeno poslovnom kompleksu (Po2+Po1+P+3+Pk) koji je predviđen da se gradi na parcelama broj 9950/8, 9950/9 i 9951, sve u K.O.Novi Sad I, Ulica Pavla Papa broj 10, 10A, 10B i 10V u Novom Sadu iznosi 346.831,50EUR, što po srednjem kursu NBS 1EUR=117,1800 RSD na dan 15.11.2023. godine, iznosi 40.641.715,20 RSD.

PRINOSNI METOD

Prilikom procene poslovnih prostora procenitelj je koristio i prinosni pristup metodom direktne kapitalizacije, koja je primenljiva ukoliko je nepokretnost koja se procenjuje, dostigla stabilni nivo neto priliva, i kad se ne očekuju značajne promene u budućnosti. Ovu nepokretnost možemo posmatrati kao potencijalnu investiciju koja svom vlasniku može da generiše prihod od izdavanja.

Procenitelj pretpostavlja da neće biti oscilacija na tržištu u narednom periodu.

Prilikom inostrazivanja tržišta uvideli smo da se rente kancelarijskog prostora na predmetnoj lokaciji kreću u rasponu od 12,0 – 18,0 EUR/m² u zavisnosti od mikrolokacije, spratnosti, pozicije, veličine, kvaliteta, funkcionalnosti i drugih karakteristika.

Analizirajući tržište uzimajući u obzir sve rizike na investicije u poslovni prostor, u ovom modelu usvojena stopa prinosa iznosi 9%.

Prilikom vrednovanja prihodnom metodom, korišćene su sledeće pretpostavke:

Tržišna zakupnina za izdavanje poslovnog prostora na etaži Pr+1 u novogradnji – 15,0 eur/m²

Premija osiguranja imovine: Procenitelju nije dostavljena polisa osiguranja imovine za predmetne nepokretnosti, jer se nalaze u izgradnji. Procenitelj pretpostavlja da će prostor biti osiguran u skladu sa tržišnim uslovima. Prilikom procene koristili smo neto korisnu površinu za izdavanje.

**PRINOSNI
PRISTUP****DIREKтна KAPITALIZACIJA PRINOSA**

Obračun prihoda od zakupa	Neto korisna površina za izdavanje (m²)	EUR/m²	EUR / godišnje
Poslovni prostor broj 1 i broj 2	398,25	15,00	71.685
Zauzetost (%)			90%
Efektivni prihod od zakupa			64.517
Troškovi nepokriveni od strane zakupca	%		EUR
Osnova za obračun osiguranja			500.000
Porez na imovinu	0,40%		2.000
Premija osiguranja imovine	0,10%		500
Opex i Capex nepokriven na teret zakupodavca	4,00%		2.581
Ukupno			5.081
Neto operativni prihod od zakupa			59.436
Stopa kapitalizacije - All risk yield			9,0%
Kapitalizovana vrednost			660.398
Provizija za izdavanje - Jednokratno - Jedna mesečna renta	8,33%		5.376
Finalno procenjena vrednost (zaokružena)			655.000

Na osnovu gorenavedenog procenjena tržišna vrednost dobijena prinosnom metodom ukupno za oba poslovna prostora iznosi 655.000 EUR, što pojedinačno iznosi:

- na osnovu gorenavedenog procenjena tržišna vrednost prinosnom metodom, poslovnog prostora broj I, projektovane neto/korisne površine 208,56 / 202,3m² u dva nivoa (Pr+I), u stambeno poslovnom kompleksu (Po2+Po1+P+3+Pk) koji je predviđen da se gradi na parcelama broj 9950/8, 9950/9 i 9951, sve u K.O.Novi Sad I, Ulica Pavla Papa broj 10, 10A, 10B i 10V u Novom Sadu iznosi (zaokruženo) 332.783,50EUR, što po srednjem kursu NBS 1EUR=117,1800 RSD na dan 15.11.2023. godine, iznosi 38.995.570,50 RSD,

- na osnovu gorenavedenog procenjena tržišna vrednost prinosnom metodom, poslovnog prostor broj 2, projektovane neto/korisne površine 202,01 / 195,95m² u dva nivoa (Pr+1), u stambeno poslovnom kompleksu (Po2+Po1+P+3+Pk) koji je predviđen da se gradi na parcelama broj 9950/8, 9950/9 i 9951, sve u K.O.Novi Sad I, Ulica Pavla Papa broj 10, 10A, 10B i 10V u Novom Sadu iznosi (zaokruženo) 322.337,70EUR, što po srednjem kursu NBS 1EUR=117,1800 RSD na dan 15.11.2023. godine, iznosi 37.771.537,60 RSD.

Procenitelj usvaja ponderisanu tržišnu vrednost i to: ponder od 50% za vrednost procenjenju komparativnom metodom i 50% ponder za vrednost procenjenju prinosnom metodom, što po m² poslovnog prostora iznosi 1.707,00EUR/m², te procenjena tržišna vrednost iznosi:

- na osnovu gorenavedenog procenjena tržišna vrednost poslovnog prostora broj 1, projektovane neto/korisne površine 208,56 / 202,3m² u dva nivoa (Pr+1), u stambeno poslovnom kompleksu (Po2+Po1+P+3+Pk) koji je predviđen da se gradi na parcelama broj 9950/8, 9950/9 i 9951, sve u K.O.Novi Sad I, Ulica Pavla Papa broj 10, 10A, 10B i 10V u Novom Sadu iznosi (zaokruženo) 345.330,00EUR, što po srednjem kursu NBS 1EUR=117,1800 RSD na dan 15.11.2023. godine, iznosi 40.465.769,40 RSD,
- na osnovu gorenavedenog procenjena tržišna vrednost poslovnog prostor broj 2, projektovane neto/korisne površine 202,01 / 195,95m² u dva nivoa (Pr+1), u stambeno poslovnom kompleksu (Po2+Po1+P+3+Pk) koji je predviđen da se gradi na parcelama broj 9950/8, 9950/9 i 9951, sve u K.O.Novi Sad I, Ulica Pavla Papa broj 10, 10A, 10B i 10V u Novom Sadu iznosi (zaokruženo) 334.487,00EUR, što po srednjem kursu NBS 1EUR=117,1800 RSD na dan 15.11.2023. godine, iznosi 39.195.186,70 RSD.

GARAŽNA MESTA G43, G44 i G132

Tržišna vrednost garažnih prostora je procenjena komparativnom metodom, jer na tržištu postoji dovoljan broj ostvarenih transakcija sličnih nepokretnosti.

Metod se zasniva na informacijama sa tržišta o kupoprodajnim transakcijama za nepokretnosti koje su uporedive sa nepokretnosti čija se vrednost procenjuje.

U postupku procene, procenitelj je prikupio informacije o ponuđenim cenama sličnih nepokretnosti na sajtu Agencija za promet nekretnina i RGZ-a.

Prikazani komparativi nisu nepokretnosti koje je ranije procenjivao procenjivač koji radi i tekući izveštaj, niti nepokretnosti na drugim tržištima.

Analizom sličnih nekretnina, tražene i ostvarene cene za slične garažne prostora se kreću u rasponu od 600 do 1.600EUR/m² u zavisnosti od mikrolokacije, spratnosti, pozicije, starosti, kvaliteta, funkcionalnosti, veličine i ostalih karakteristika posebnog dela.

PREGLED UPOREDIVIH NEPOKRETNOSTI

C1 – Garažna prostorija, Novi Sad – okolina Bulevara, površine 19m², cena 30.000,00 €

C2 – Garažno mesto, Novi Sad – okolina Bulevara, površine 14m², cena 8.400,00 €

C3 – Garažno mesto Novi Sad – okolina Bulevara površine 21m², cena 22.000,00 €

C1; C2; C3: <https://katastar.rgz.gov.rs/RegistarCenaNepokretnosti/>



Цена: 30.000 EUR

Датум: 07.06.2023

Купопродаја

- 1 Врста непокретности: Гаражна просторија
Прометована површина: 19 m²



Цена: 8.400 EUR

Датум: 20.10.2023

Куповина од инвеститора

- 1 Врста непокретности: Гаражно место
Прометована површина: 14 m²



Цена: 22.000 EUR

Датум: 12.06.2023

Купопродаја

- 1 Врста непокретности: Гаражно место
Прометована површина: 21 m²

Komparativna matrica je data u nastavku:

Metodologija**procene****• KOMPARATIVNA METODA**

Adresa komparativne nekretnine		Spratnost	Ukupna površina (m ²)	prodajna ili ponuđena cena (eur)
C1	Novi Sad - okolina Bul.		19	30.000
C2	Novi Sad - okolina Slovačke		14	8.400
C3	Novi Sad - okolina Slovačke		21	22.000

PROCENA KOMPARATIVNIH NEKRETNOSTI

STAVKA	Komparativni podaci		
	C1	C2	C3
Adresa:	Novi Sad	Novi Sad	Novi Sad
Izvor informisanja	RGZ	RGZ	RGZ
Površina po m ² :	19	14	21
Prodajna ili ponuđena cena:	30.000	8.400	22.000
Datum:	03.2023.	10.2023.	06.2023.
Jednična cena (EUR/m ²):	1.579	600	1.048
Korigovana jednična cena (ukoliko se radi o ponuđenim vrednostima) (EUR/m ²):	1.579	600	1.048

KOMPARATIVNA MATRICA

Osobina	Udeo u vrednosti	Komparativni indeksi					
		Nepokretnost I		Nepokretnost II		Nepokretnost III	
Lokacija	25%	120	30	100	25	100	25
Funkcionalnost	10%	100	10	100	10	100	10
Sprat	10%	100	10	100	10	100	10
Starost objekta	10%	100	10	100	10	100	10
Kvalitet gradnje	20%	100	20	100	20	100	20
Posebne osobine	25%	100	25	100	25	100	25
Indeks odnosa			105		100		100
Korigovana cena		1.579		600		1.048	
Komparativna cena u odnosu na nepokretnosti		1.504		600		1.048	
Prosek							1.050
Izračunata jedinična cena:		1.050					
Ukupna površina G43		18,28					
Izračunata ukupna cena:		19.202,40					
Ukupna cena (zaokruženo):		19.200,00					
Ukupna površina G44		17,54					
Izračunata ukupna cena:		18.425,06					
Ukupna cena (zaokruženo):		18.400,00					
Ukupna površina G132		18,73					
Izračunata ukupna cena:		19.675,11					
Ukupna cena (zaokruženo):		19.700,00					

Na osnovu gorenavedenog procenjena tržišna vrednost komparativnom metodom, garažnog mesta G.43 projektovane površine 18,28m² na etaži podruma -I, u stambeno poslovnom kompleksu (Po2+Po1+P+3+Pk) koji je predviđen da se gradi na parcelama broj 9950/8, 9950/9 i 9951, sve u K.O.Novi Sad I, Ulica Pavla Papa broj 10, 10A, 10B i 10V u Novom Sadu iznosi 19.200,00EUR, što po srednjem kursu NBS 1EUR=117,1800 RSD na dan 15.11.2023. godine, iznosi 2.249.856,00 RSD.

Na osnovu gorenavedenog procenjena tržišna vrednost komparativnom metodom, garažnog mesta G.44 projektovane površine 17,54m² na etaži podruma -I, u stambeno poslovnom kompleksu (Po2+Po1+P+3+Pk) koji je predviđen da se gradi na parcelama broj 9950/8, 9950/9 i 9951, sve u K.O.Novi Sad I, Ulica Pavla Papa broj 10, 10A, 10B i 10V u Novom Sadu iznosi 18.400,00EUR, što po srednjem kursu NBS 1EUR=117,1800 RSD na dan 15.11.2023. godine, iznosi 2.156.112,00 RSD.

Na osnovu gorenavedenog procenjena tržišna vrednost komparativnom metodom, garažnog mesta G.132 projektovane površine 18,73m² na etaži podruma -2, u stambeno poslovnom kompleksu (Po2+Po1+P+3+Pk) koji je predviđen da se gradi na parcelama broj 9950/8, 9950/9 i 9951, sve u K.O.Novi Sad I, Ulica Pavla Papa broj 10, 10A, 10B i 10V u Novom Sadu iznosi 19.700,00EUR, što po srednjem kursu NBS 1EUR=117,1800 RSD na dan 15.11.2023. godine, iznosi 2.308.446,00 RSD.

MIŠLJENJE O VREDNOSTI NEPOKRETNOSTI

Na osnovu analize, procenitelj je mišljenja da procenjena tržišna vrednost predmetne nepokretnosti iznosi:

- poslovni prostor PPI: 345.330,00EUR, što po srednjem kursu NBS 1EUR=117,1800 RSD na dan 15.11.2023. godine, iznosi 40.465.769,40 RSD
- poslovni prostor PP2: 334.487,00EUR, što po srednjem kursu NBS 1EUR=117,1800 RSD na dan 15.11.2023. godine, iznosi 39.195.186,70 RSD
- garažni prostor G.43: 19.200,00EUR, što po srednjem kursu NBS 1EUR=117,1800 RSD na dan 15.11.2023. godine, iznosi 2.249.856,00 RSD
- garažni prostor G.44: 18.400,00EUR, što po srednjem kursu NBS 1EUR=117,1800 RSD na dan 15.11.2023. godine, iznosi 2.156.112,00 RSD
- garažni prostor G.132: 19.700,00EUR, što po srednjem kursu NBS 1EUR=117,1800 RSD na dan 15.11.2023. godine, iznosi 2.308.446,00 RSD

U Novom Sadu, 15.11.2023. godine

Procenitelj
Biljana Gajdobranski, dipl.inž.građ-master

PRILOG:

1. Izvod iz Idejnog rešenja arhitekture, E-01/2023 od avgusta 2023. godine, izrađena od strane Arhitektonski studio Kuzmanov and partners Novi Sad
2. Lokacijski uslovi broj ROP-NSD-4725-LOCH-3/2023 od 15.09.2023. godine
3. Kopija licence procenitelja

Arhitektonski studio

KUZMANOV AND PARTNERS

Novi Sad, ulica Stevana Musića 14

e-mail: lazar.kuzmanov@gmail.com
www.kuzmanovandpartners.com

E – 01 / 2023

IDEJNO RESENJE

ARHITEKTURE

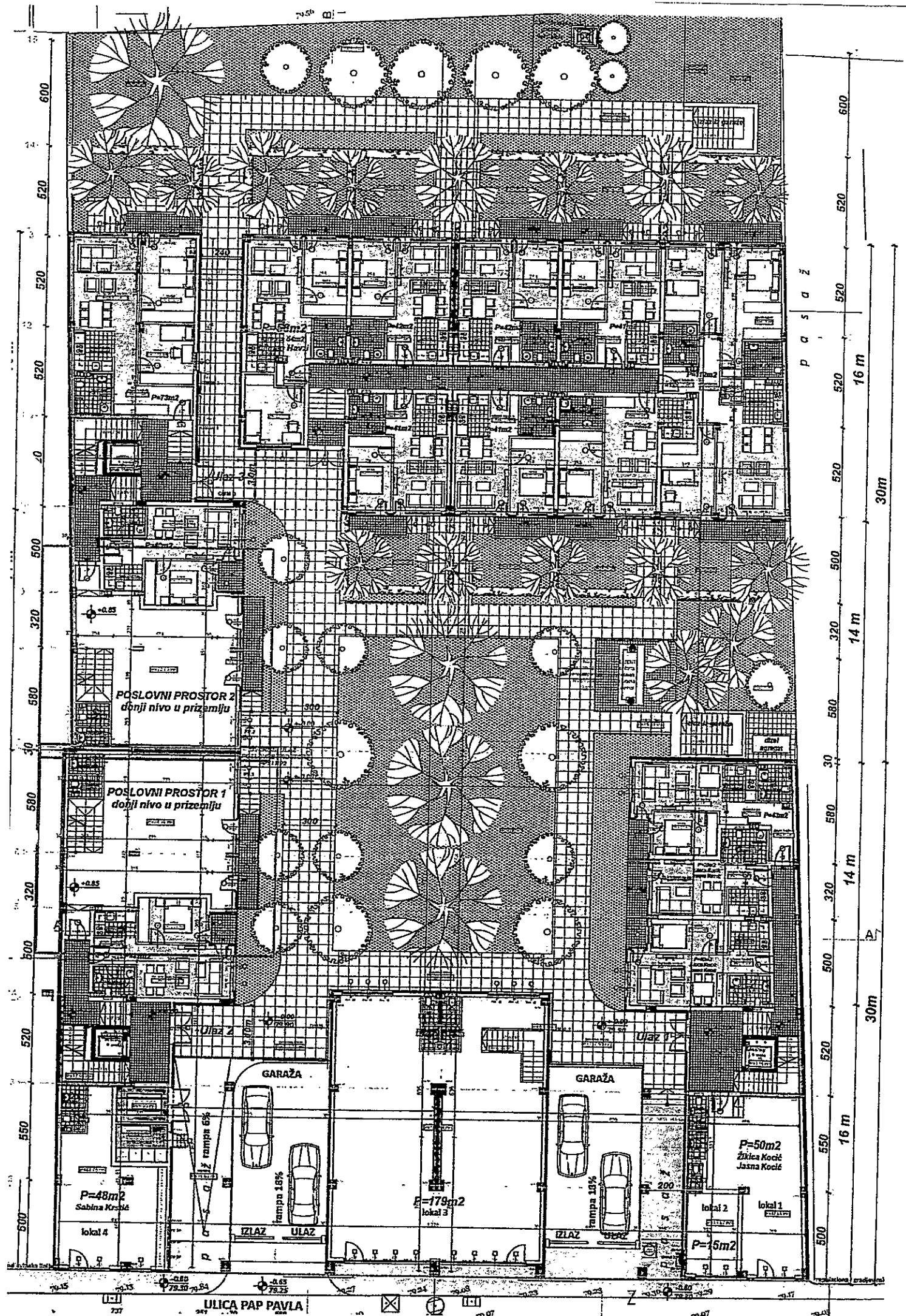
STAMBENO – POSLOVNOG OBJEKTA
2Po+P+3+Pk

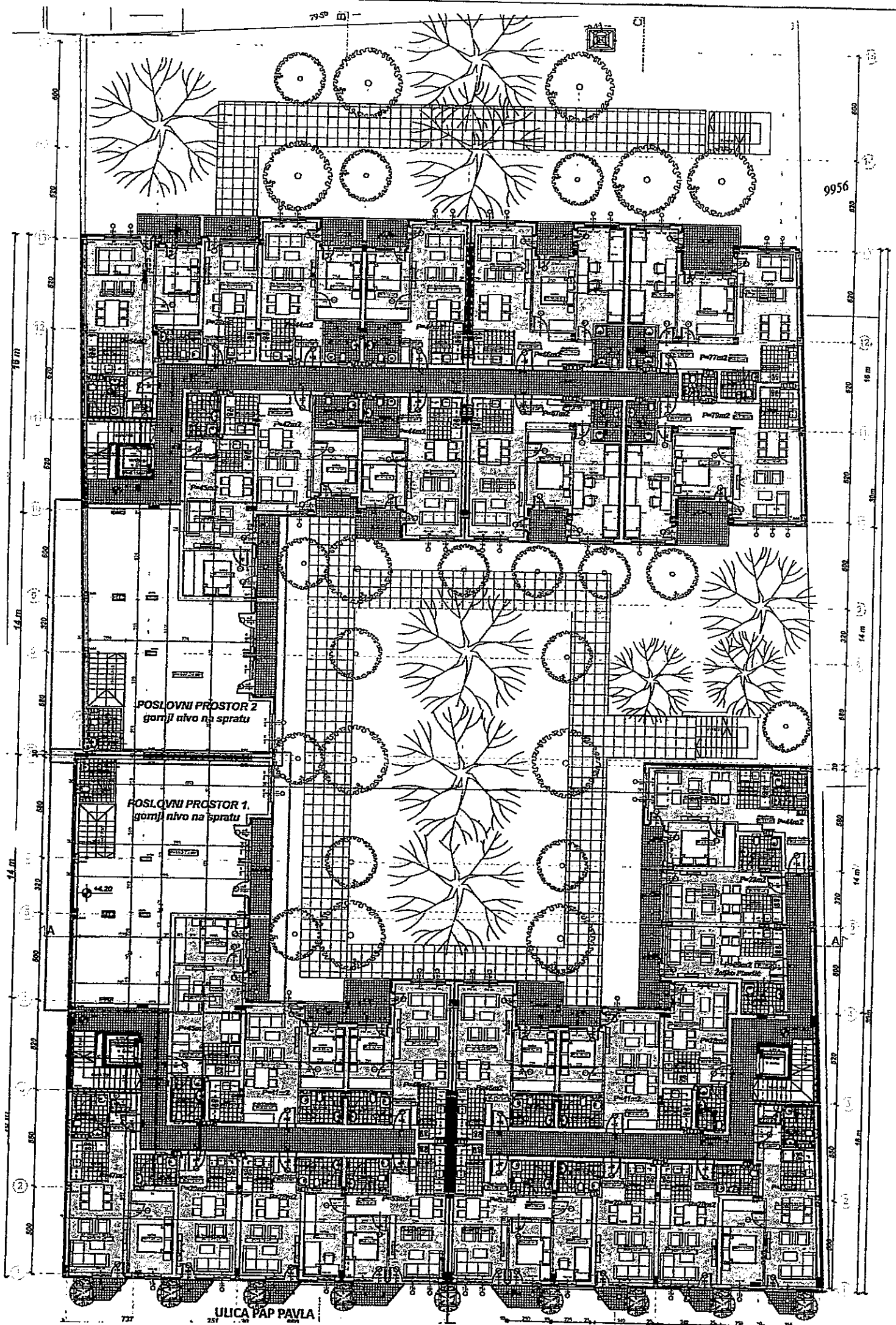
U ULICI PAP PAVLA 10
U NOVOM SADU

Novi Sad, avgust 2023. godine

ПОСЛОВНИ ПРОСТОРИ

ПП 1 И ПП2

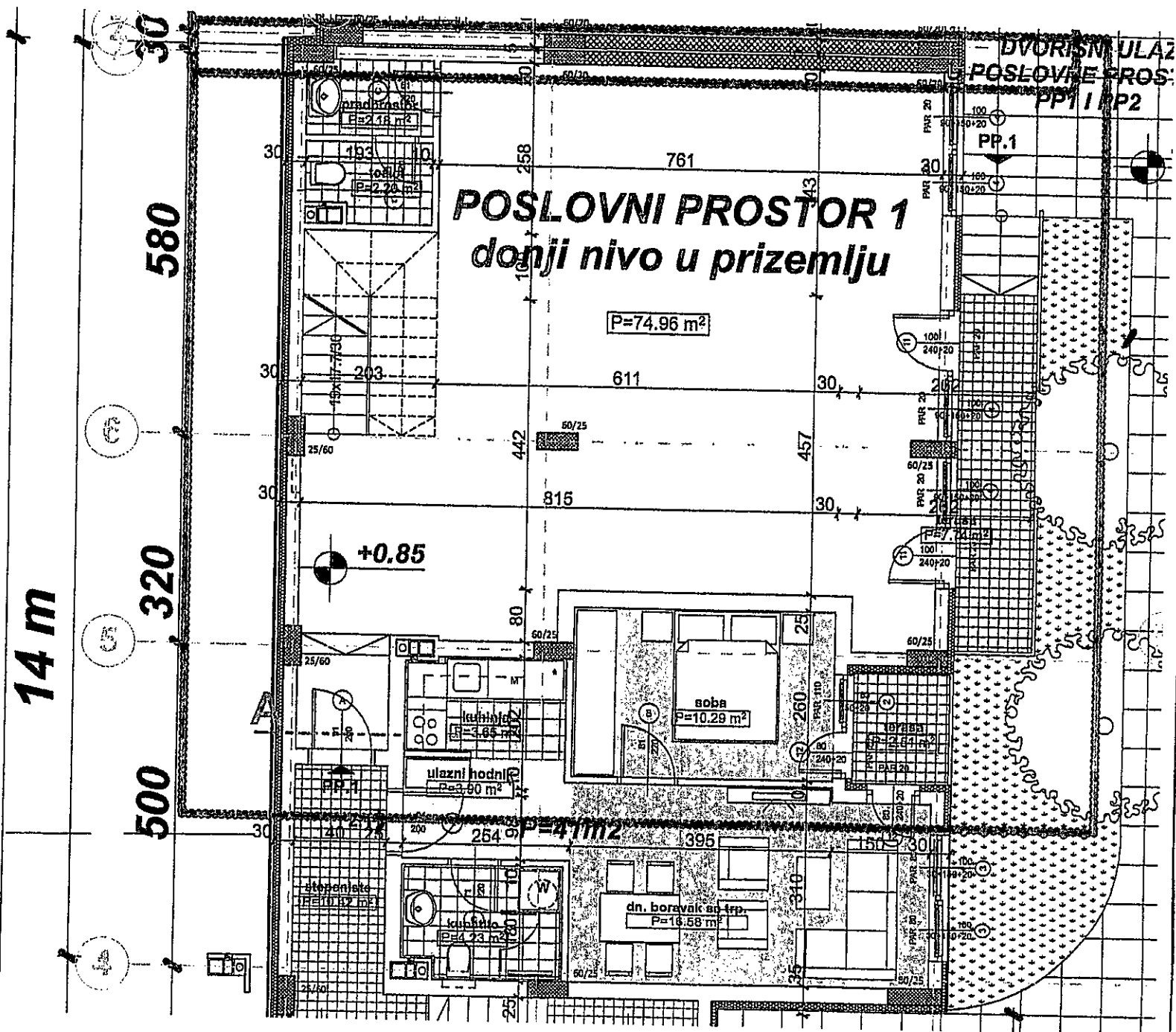


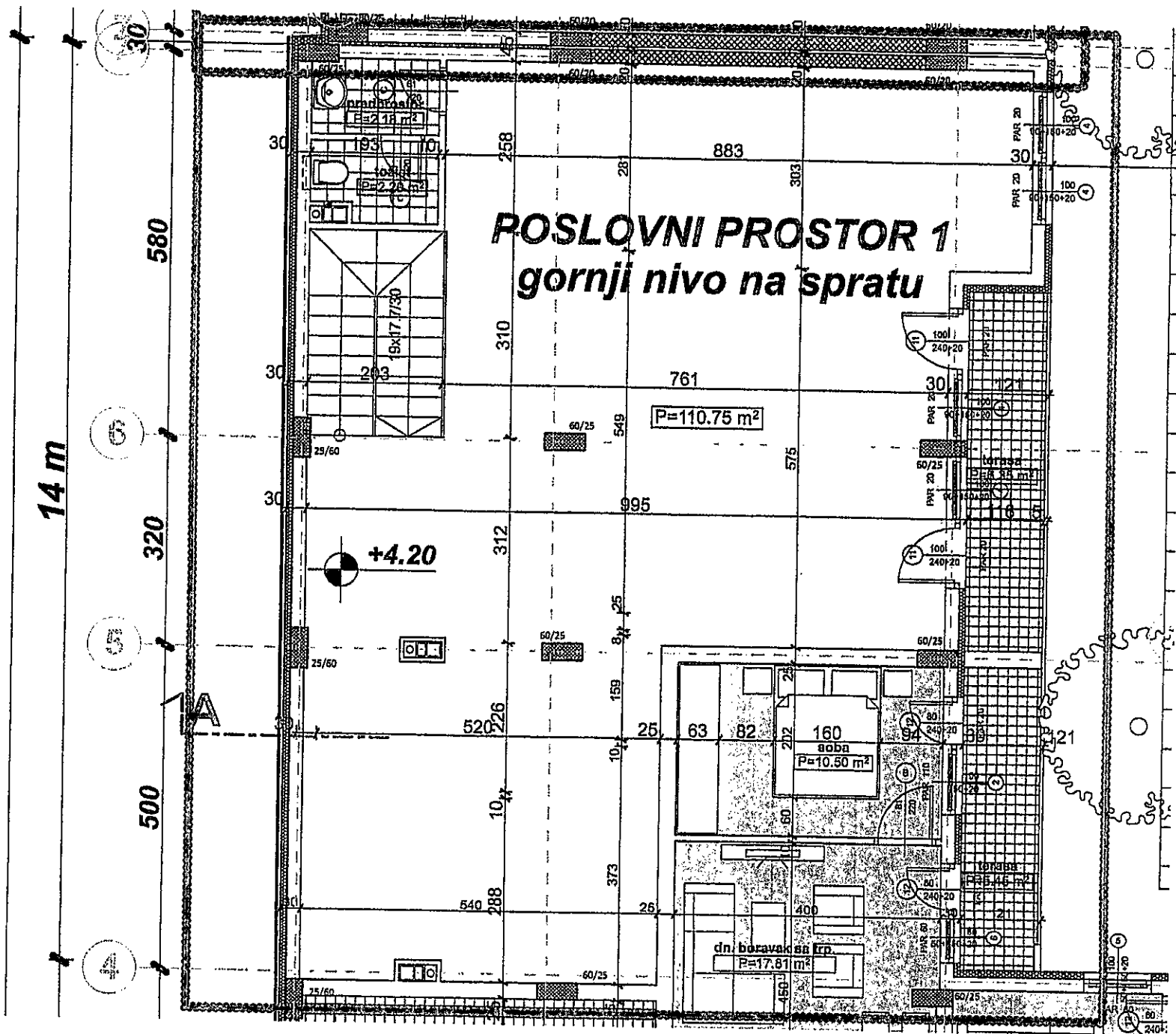


SLOVNI PROSTOR 1

POVRŠINA (m ²) DONJI NIVO	87.08
POVRŠINA (m ²) GORNJI NIVO	121.48
NA NETO POVRŠINA (m ²)	208.56
NA KORISNA POVRŠINA (-3%)	202.30

APITULACIJA		
POSLOVNI PROSTOR 1 + POSLOVNI PROSTOR 2		
UKUPNA NETO POVRŠINA (m ²)		410.57
UKUPNA KORISNA POVRŠINA (-3%)		398.25



SPRAT

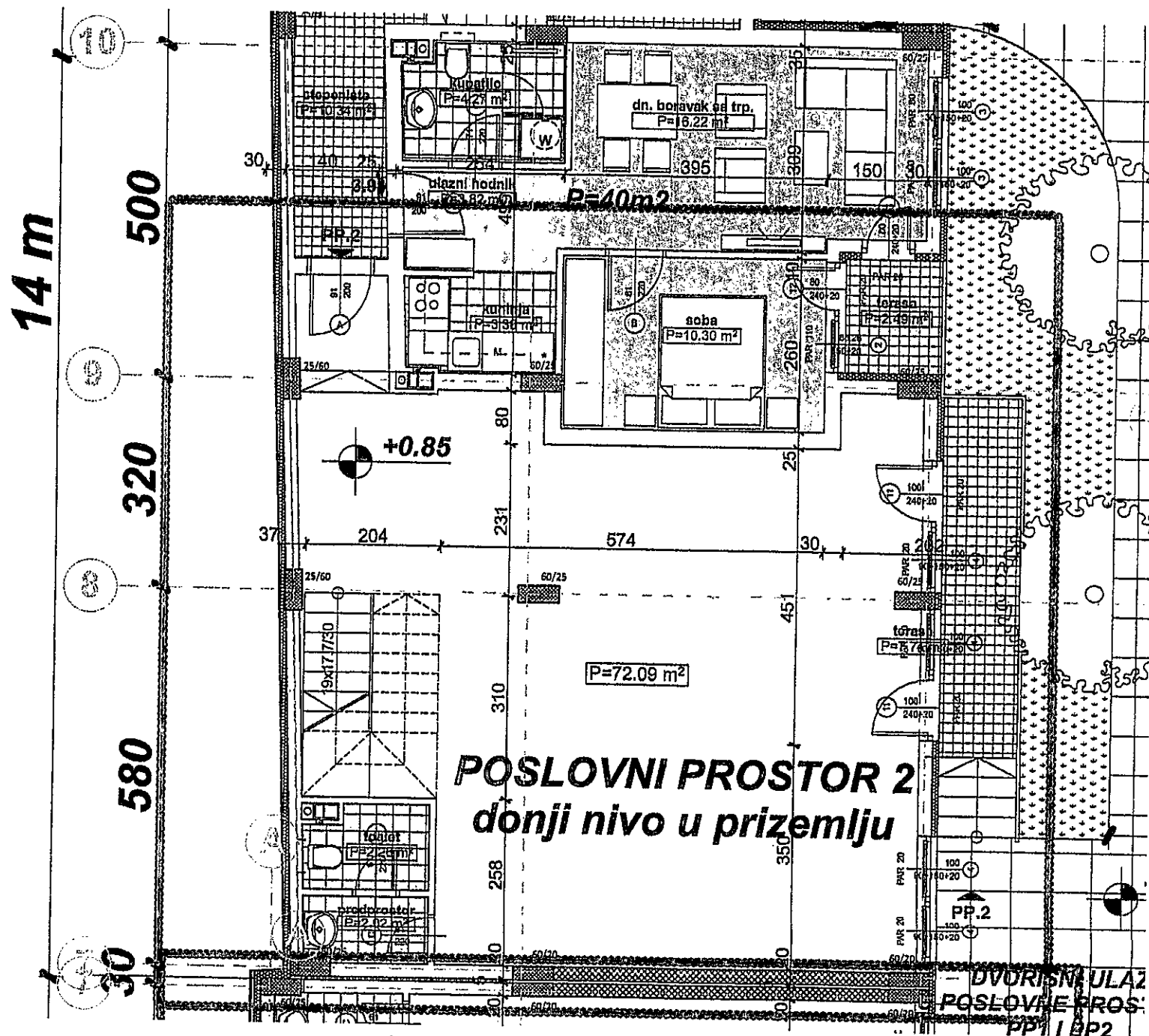
9946

PRIZEMLJE

POSLOVNI PROSTOR 2

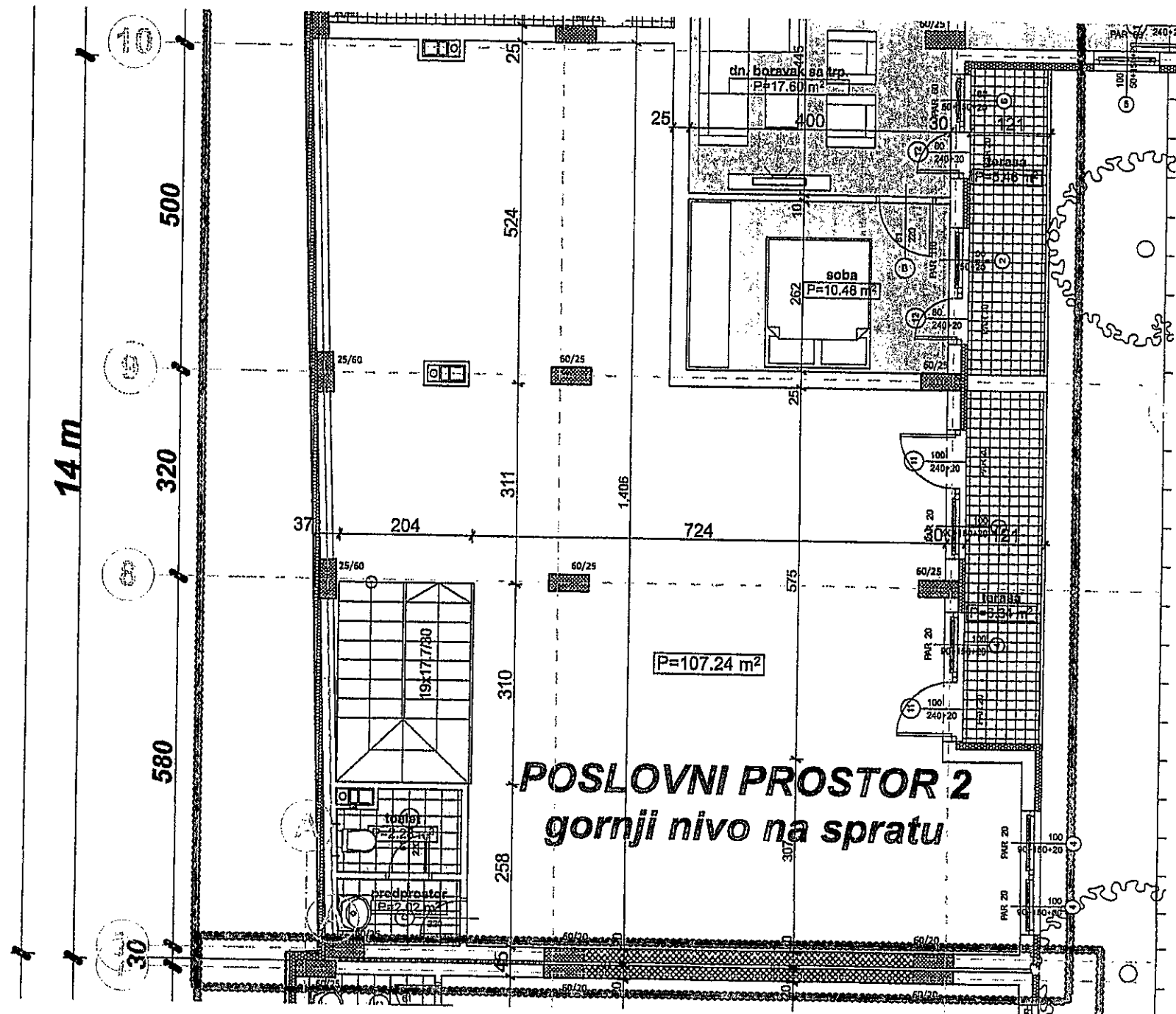
POSLOVNI PROSTOR 2	OBRAĐA ZIDA	OBRAĐA PODA	OBRAĐA PLAFONA	OBIM (m)	NETO POVRŠINA (m ²)
1	malerisan	ker.pločice	malerisan	44.29	72.09
2	malerisan	ker.pločice	malerisan	21.53	7.74
3	ker.pločice	ker.pločice	malerisan	5.94	2.02
4	ker.pločice	ker.pločice	malerisan	6.42	2.28
UKUPNA NETO POVRŠINA (m ²)					84.13
UKUPNA KORISNA POVRŠINA (-3%)					81.60

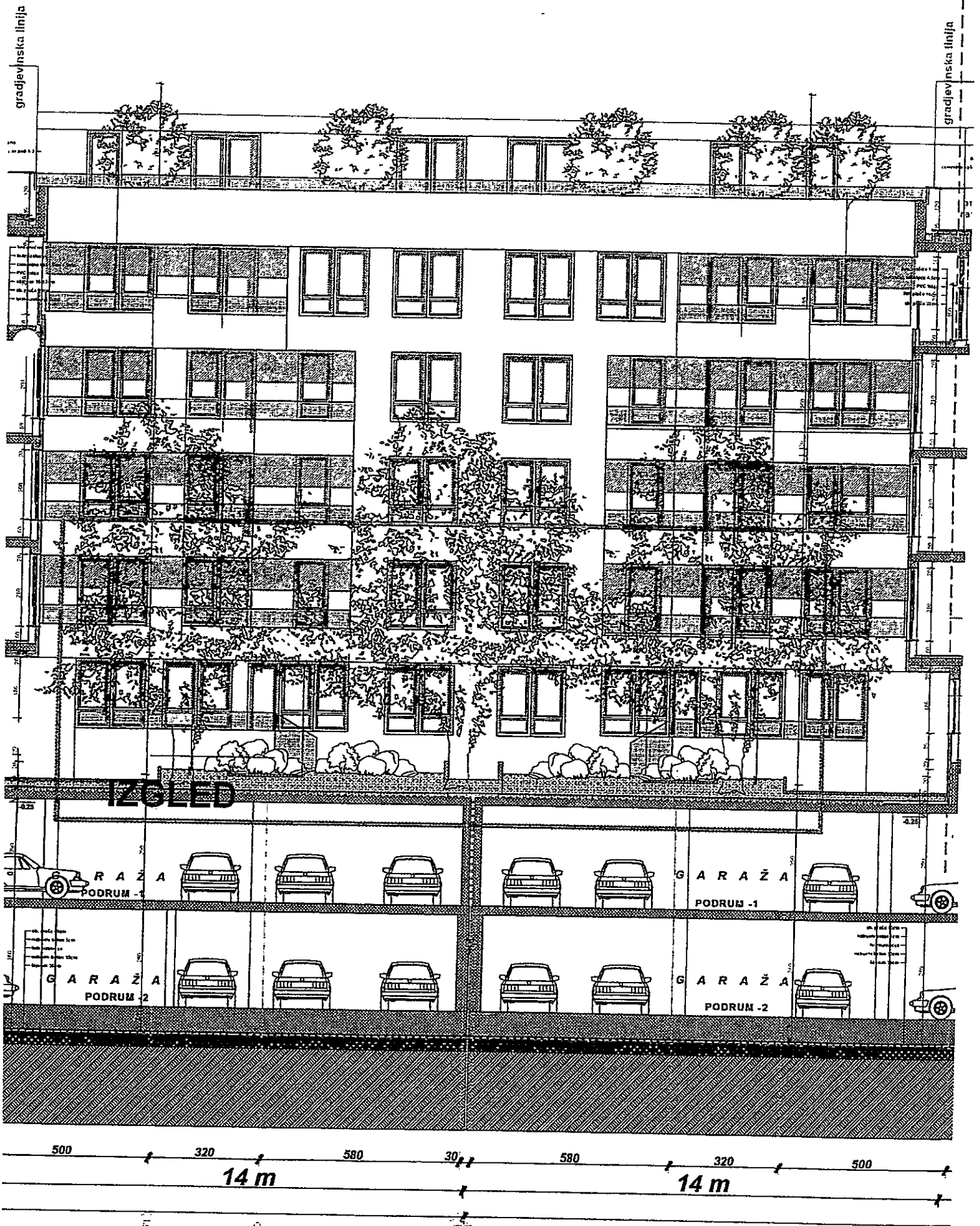
POVRŠINA (m ²) DONJI NIVO	84.13
POVRŠINA (m ²) GORNJI NIVO	117.88
UKUPNA NETO POVRŠINA (m ²)	202.01
UKUPNA KORISNA POVRŠINA (-3%)	195.95



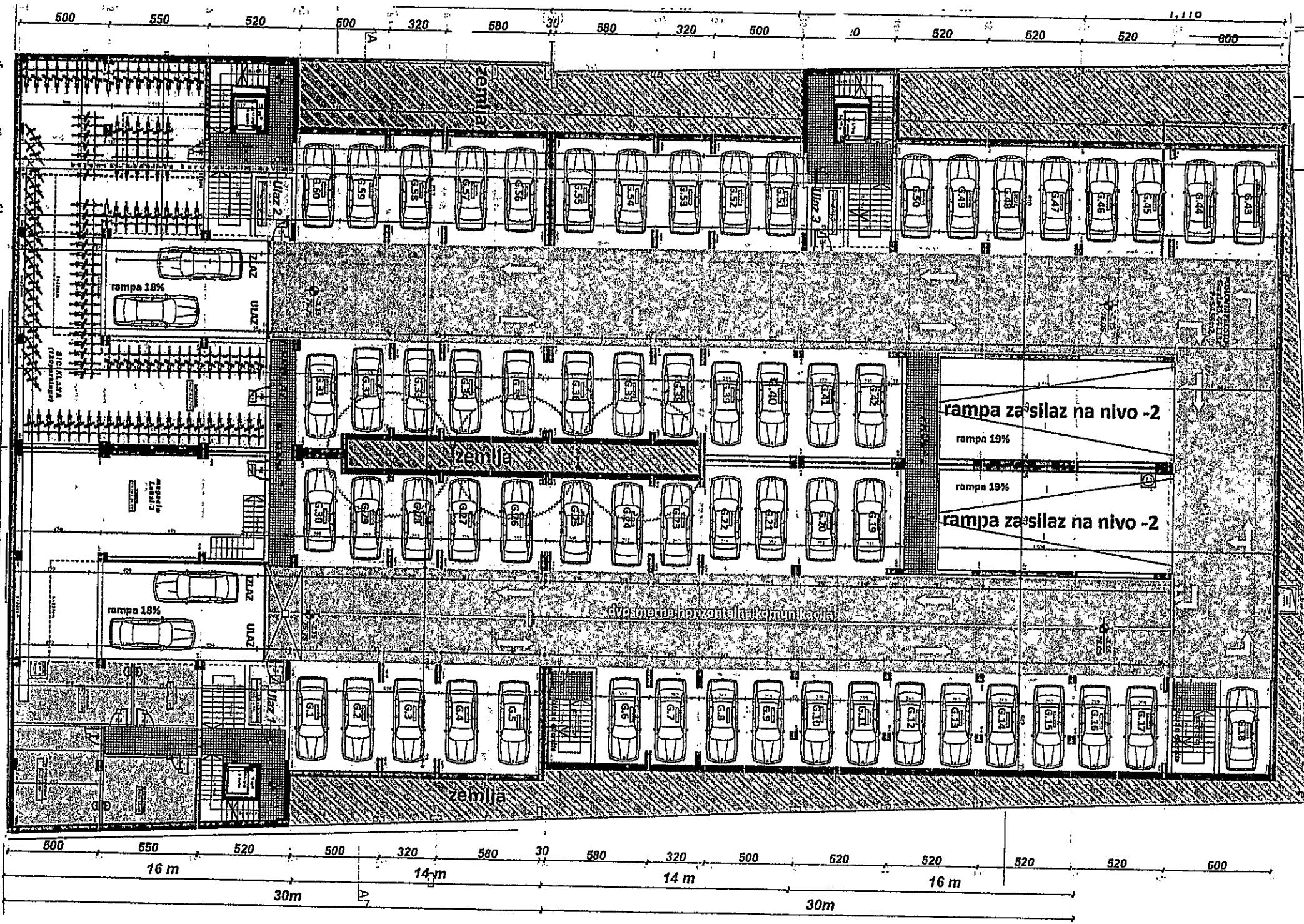
SPRAT

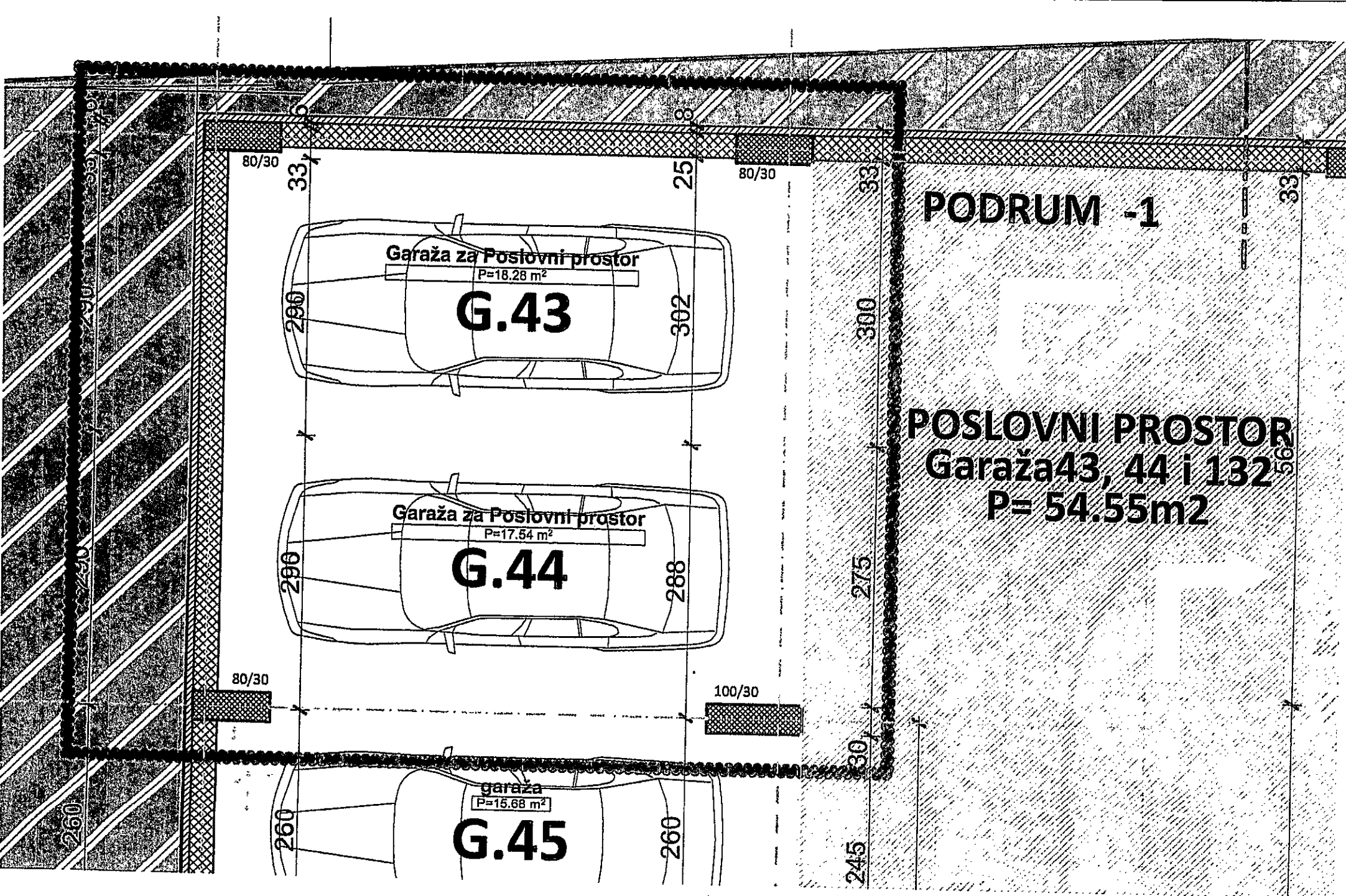
VRNI OR 2 VO	OBRAĐA ZIDA	OBRAĐA PODA	OBRAĐA PLAFONA	OBIM (m)	NETO POVRŠINA (m ²)
	malerisan	ker.pločice	malerisan	56,53	107,24
	malerisan	ker.pločice	malerisan	13,22	8,34
	ker.pločice	ker.pločice	malerisan	5,94	2,02
	ker.pločice	ker.pločice	malerisan	6,42	2,28
NA NETO POVRŠINA (m ²)					117,88
NA KORISNA POVRŠINA (-3%)					114,34

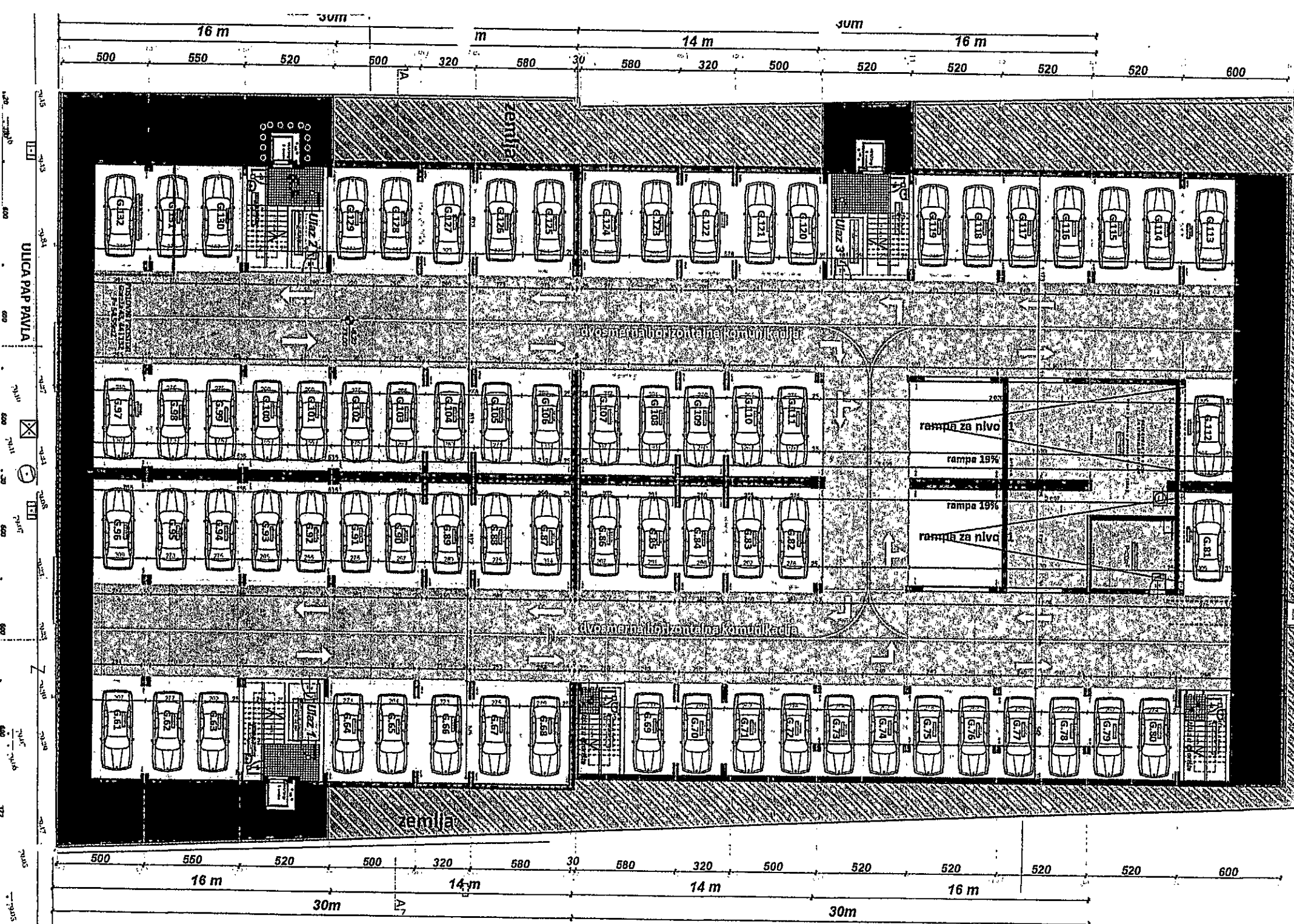


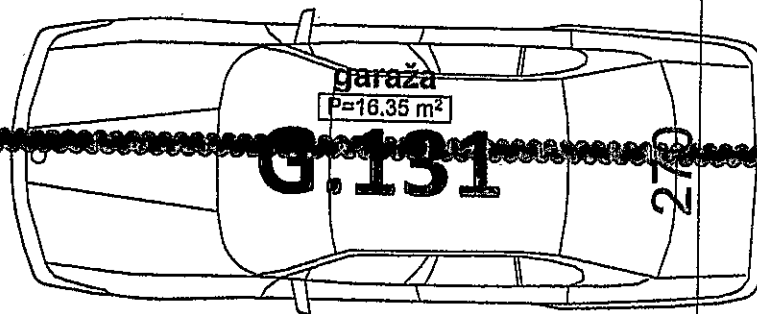


ГАРАЖНИ ПРОСТОРИ





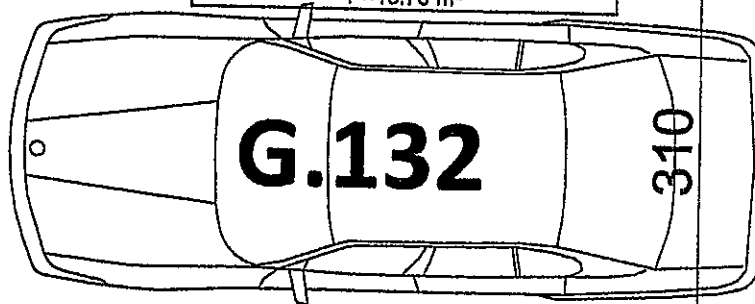




60/40

50/50

Garaža za Poslovni prostor
P=18.73 m²



POSLOVNI PROSTOR
Garaža 43, 44 i 132
P= 54.55m²

PODRUM -2

250

50

284

136

250

50

285

333



РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ГРАД НОВИ САД
ГРАДСКА УПРАВА ЗА УРБАНИЗАМ
И ГРАЂЕВИНСКЕ ПОСЛОВЕ
Број: ROP-NSD-4725-LOCH-3/2023
Дана: 15.09.2023. године
НОВИ САД
УО

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, 69/13, 70/16, 54/20, 58/21 и 65/22), решавајући по усаглашеном захтеву **DOO ERKER-INŽENJERING ZA PROIZVODNJU, GRADJEVINARSTVO, INŽENJERING, PROJEKTOVANJE, USLUGE I UNUTRAŠNJU I SPOLJNU TRGOVINU, NOVI SAD** (МБ: 08606536, ПИБ: 100713535) са седиштем у Новом Саду, Булевар Ослобођења број 66Б, за издавање локацијских услова, издаје

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

I. За изградњу стамбено-пословног комплекса (тип објекта: у непрекинутом низу), спратности: два нивоа подрума, приземље, три спрата и поткровље (По2+По1+П+3+Пк), укупне бруто развијене грађевинске површине 10.997,69 m², са 114 (сто четрнаест) стамбених јединица, 6 (шест) пословних простора и 132 (сто тридесет два) гаражна места, на катастарским парцелама број 9950/8, 9950/9 и 9951, све К.О. Нови Сад I (укупне површине 3.101,48 m²), Улица Павла Папа број 10, 10А, 10Б и 10В, у Новом Саду.

II. Комплекс је категорије В, класификационе ознаке 112222 са учешћем од 90,40 % и класификационе ознаке 123002 са учешћем од 9,60 % у укупној површини објекта.

III. Документација приложена уз захтев:

1. Идејно решење 0-Главна свеска број Е-01/2023 од 05.07.2023. године и 1-Пројекат архитектуре број Е-01/2023 од 05.07.2023. године, израђени од Арhитеkтонски studio KUZMANOV AND PARTNERS Lazar Kuzmanov PR Novi Sad, главни пројектант Лазар Кузманов, дипл.инж.арх, број лиценце 300 5994 03;

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 952-04-226-3454/2023 од 27.02.2023. године, издата од Републичког геодетског завода, Службе за катастар непокретности Нови Сад 2;
2. Копија катастарског плана водова број 956-302-15886-1/2023 од 03.03.2023. 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: према копији плана евидентирано је 13 (тринаест) објеката;
- постојећи објекти се: уклањају;

VI. Плански основ: ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ПОДРУЧЈА НОВОГ ГРАДСКОГ ЦЕНТРА ИЗМЕЂУ УЛИЦА ВОЈВОДЕ БОЈОВИЋА, ДИМИТРИЈА АВРАМОВИЋА, СЛОВАЧКЕ, ВАЛЕНТИНА ВОДНИКА И ЈОВАНА СУБОТИЋА У НОВОМ САДУ ("Службени лист Града Новог Сада", број 27/22).

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

1. ПОДЕЛА ПРОСТОРА НА ПРОСТОРНЕ ЦЕЛИНЕ СА ПЛАНИРАНОМ НАМЕНОМ ЗЕМЉИШТА

На простору, у оквиру ког су преовладавали породични објекти, започета реализација вишепородичних објеката за резултат има следеће доминантне намене: вишепородично становање великих и средњих густина, општеградски и линијски центар.

1.2. Планирана намена површина

Доминантна намена у обухвату Плана је вишепородично становање, и то у оквиру вишепородичног становања средњих густина, али су заступљене и високе густине. Планиране спратности објеката вишепородичног становања средњих густина су П+2+Пк-П+3+Пк, а високих густина П+3+Пк и више. Планирана намена објеката у оквиру вишепородичног становања је стамбена, пословна или комбинована.

2. ПЛАН РЕГУЛАЦИЈЕ ПОВРШИНА ЈАВНЕ НАМЕНЕ СА НИВЕЛАЦИЈОМ

2.1. План регулације површина јавне намене

Планом су утврђене површине јавне намене. Од целих и делова постојећих парцела образоваће се парцела површине јавне намене, према графичком приказу број 4 „План регулације површина јавне намене са правилима парцелације“ у размери 1:1000.

Површине јавне намене су:

-саобраћајне површине: целе парцеле бр. 7090, 7093/3, 7095/3, ..., 10570, 10585, 10586 и делови парцела бр. 7013, 7079, 7082, 9950/5, 9950/6, 9950/7, 9950/9, 9956, 9958, 9959,... 10584, 10588, 10589;

3. МРЕЖЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ

3.1. Саобраћајна инфраструктура Стационарни саобраћај

Паркирање возила за сопствене потребе власници објеката обезбеђују на грађевинској парцели изван површине јавног пута а број паркинг-места зависи од намене објеката.

Власници објеката дужни су да обезбеде паркинге и просторије намењене за паркирање бицикала, а по нормативу као за паркинге за аутомобиле (описано у подтачки 10.4.1. Услови за реализацију саобраћајних површина, део Паркирање и гаражирање возила).

4. ПЛАН УРЕЂЕЊА ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА

Озелењавање дворишних простора стамбених (вишепородично становање) и стамбено-пословних низова, треба планирати на минимално 20% неизграђеног дела парцеле. Озелењавање ће бити спроведено посебно за сваку парцелу, а зависиће од просторне организације како на парцели, тако и испод ње. Уз ограду, према суседним парцелама засадити ниско дрвеће или пузавице, листопадно и четинарско шибље, те их пустити да обрасту.

5. МЕРЕ И УСЛОВИ ОЧУВАЊА ПРИРОДНИХ И КУЛТУРНИХ ДОБАРА

5.1. Мере очувања природних добара

На простору у обухвату Плана нема евидентираних заштићених природних добара. Смернице за унапређење и уређење зелених површина на простору у обухвату Плана:

- планирати учешће аутохтоних врста зеленила минимално 20%, оптимално 50%;
- ограничити примену четинарских врста (максимално 20%) само на интензивно одржаване зелене површине са наглашеном естетском наменом;
- избегавати примену инвазивних врста и одстранити присутне самоникле инвазивне врсте;
- очувати зелене површине унутар стамбених блокова, у зони вишепородичног становања и блокова са становањем као преовлађујућом наменом и повезати их у целину;
- дуж фреквентних улица формирати и одржавати густ зелени појас од врста отпорних на аерозагађење, са израженом санитарном функцијом, средњег и високог ефекта редукције буке, у комбинацији са жбуњем а паркинг-просторе равномерно покрити високим лишћарима.

Пронађена геолошка и палеонтолошка документа (фосили, минерали, кристали и др.) која би могла представљати заштићену природну вредност, налазач је дужан да пријави надлежном министарству у року од осам дана од дана проналаска, и предузме мере заштите од уништења, оштећења или крађе.

5.2. Мере очувања културних добара

За подручје у обухвату Плана, у документацији надлежног Завода за заштиту споменика културе Града Новог Сада на списку претходне заштите налазе се следећи објекти:

- Лукијана Мушицког број 7 (сецесија);
- Шафарикова број 15 (сецесија);
- Павла Папа бр. 10

Ови објекти, осим оног у Павла Папа број 10, чувају се интегрално. Радове на одржавању и обнови архитектонских и конструктивних елемената власници, односно корисници, морају

изводити према Условима и мерама техничке заштите које издаје надлежни завод.

Превентивна заштита простора

Због непосредне близине Старог језгра Новог Сада и познатих локалитета са археолошким садржајем и остацима материјалне културе из праисторијског, касноантичког, средњовековног периода и времена настајања нововековног Града, старих гробаља и комуникација и историјских писаних извора, простор у обухвату Плана је зона потенцијалних локалитета са археолошким садржајем и остатка старих некропола.

Мере заштите простора

Обавеза инвеститора и извођача радова, у складу са чланом 109. Закона о културним добрима („Службени гласник РС“, бр. 71/94, 52/11 – др. закони, 99/11 – др. закон, 6/20 – др. закон и 35/21 – др. закон), јесте да уколико приликом извођења земљаних радова, унутар целог обухвата Плана, наиђу на археолошко налазиште или археолошке предмете, одмах, без одлагања, обуставе радове, оставе налазе у положају у ком су пронађени и да одмах о налазу обавесте надлежни Завод за заштиту споменика културе Града Новог Сада.

10. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

10.1. Услови за формирање грађевинских парцела Постојећа парцелација задржава се у највећем броју случајева. Корекције ће се вршити у следећим случајевима:

-ради проширења регулације улица;

-изградње јавних гаража;

-формирања јавних зелених површина;

-формирања грађевинских парцела обједињавањем постојећих, када постојеће немају довољну површину за реализацију планиране намене, односно када су у оквиру грађевинских парцела издвојене парцеле у габариту постојећих објеката, а све у складу са графичким приказима.

10.2. Изградња објеката Општа правила

На графичком приказу број 3 „План саобраћаја, нивелације и регулације простора“ у размери 1:1000 дефинисана је максимална зона изградње на парцелама на којима се планира замена објеката.

Приликом дефинисања габарита објеката могућа су одступања унутар зоне.

Нови објекти, односно ширина нових објеката која није котирана, по правилу се усклађује са габаритом постојећих, непосредно суседних објеката. Приликом усаглашавања габарита објеката, могућа су одступања од 5% површине основе.

Елементи вертикалне регулације дефинисани су спратношћу.

Индекс заузетости, односно индекс изграђености дефинишу се у складу са графичким приказом број 3

„План саобраћаја, нивелације и регулације простора“, у размери 1:1000.

Намена нових објеката је стамбена, пословна или комбинована, уколико није стриктно дефинисано. Висина пода приземља за ванстамбене садржаје је максимално 20 cm изнад коте тротоара.

Код намене становања максимална висина пода приземља је 1,20 m изнад коте тротоара, али се код пројектовања савладавање висинске разлике мора организовати унутар габарита објекта.

Све објекте пројектовати са пасажима, како је дефинисано на графичком приказу број 3 „План саобраћаја, нивелације и регулације простора“ (положај пасажа није обавезујући).

Паркирање обавезно решити у оквиру парцеле, на расположивој слободној површини, у приземљу дворишних крила или у подземним етажама, испод целе или дела парцеле, а у

складу са нормативима.

Број подземних етажа није ограничен, а број паркинг-места утврђује се у складу са нормативима, једно паркинг-место за један стан, односно за 70 m² бруто површине за пословање. У оквиру планираних гаража или у приземљу стамбених (пословних) објеката обавезно је планирати простор за чување бицикала.

Озелењавање дворишних простора стамбених (вишепородично становање) и стамбено-пословних низова, треба планирати на минимално 20% неизграђеног дела парцеле. Оно ће бити спроведено посебно за сваку парцелу, а зависиће од просторне организације како на парцели, тако и испод ње. Уз ограду, према суседним парцелама засадити ниско дрвеће или пузавице, листопадно и четинарско шибље, те их пустити да обрасту. Ради стварања могућности за садњу дрвећа, где то просторне могућности дозвољавају, подземна грађевинска линија гараже повлачи се минимум 3 m од границе парцеле супротно од регулационе линије улице.

Код свих објеката при изградњи подрума неопходне су одговарајуће мере, и адекватна техничка решења за обезбеђење од дејства подземне воде.

Планирана просечна нето површина стана је минимум 60 m² нето.

Код реализације вишепородичних стамбених објеката обавезно је број јединица на парцели ускладити са бројем станова просечне величине, тако да максимални број јединица не буде већи од броја станова просечне површине.

Минимална површина стана је 26 m² нето површине.

У циљу побољшања енергетске ефикасности дозвољено је повећање габарита, у складу са димензијама облоге, али тако да се не ремете површине јавних намена ни суседни објекти.

Код изградње нових објеката, грађевинска линија се поклапа са планираном регулационом.

У свим другим деловима Плана, на уличним фасадама, могуће је формирање препуста, у складу са прописима који регулишу ову област, али на максимум 50% површине фасаде. Препусте на дворишним фасадама није могуће пројектовати ако је удаљеност до границе суседне парцеле мања од 4 m или ако је то наведено у специфичним условима за појединачне блокове.

На свим фасадама постојећих и планираних објеката није могуће формирање отвора стамбених просторија на удаљености мањој од 2,5 m од границе суседне парцеле грађевинског земљишта осталих намена.

На свим пасажима којима се обезбеђује приступ јавним наменама (ТС и слично) обавезно је утврђивање права службености пролаза.

Приликом пројектовања нових објеката препоручује се њихово усаглашавање са објектима у окружењу, у висинском и амбијенталном смислу.

10.3. Специфични услови за појединачне блокове Блок број 10

У оквиру блока планира се вишепородично становање средњих густина, верски објекат и јавна гаража. На овом простору утврђена је претходна заштита за објекат у Улици Павла Папа бр. 10 и за објекат у Шафариковој улици број 15.

У Улици Павла Папа број 10, предмет заштите јесте објекат на парцели број 9950/9. Међутим, након анализе надлежног завода за заштиту споменика, закључено је да је амбијентална вредност овог простора умањена и нарушена, те да су вредности куће у Улици Павла Папа број 10 сведене на одређене архитектонске и ликовне елементе.

Овим планом омогућава се изградња новог објекта према графичком приказу број 3 „План саобраћаја, нивелације и регулације простора“ у размери 1:1000, али уз обавезу интегрисања препознатих архитектонских и ликовних елемената, све уз консултацију са заводом за заштиту споменика. Конкретне услове и мере техничке заштите за објекат у Улици Павла Папа број 10 – добру које ужива претходну заштиту, инвеститор ће исходovati преко обједињене процедуре и надлежне Градске управе за урбанизам и грађевинске послове.

10.4. Правила за опремање простора инфраструктуром

10.4.1. Услови за реализацију саобраћајних површина Услови и начин обезбеђивања приступа парцели

Свака новоформирана грађевинска парцела мора имати приступ на јавну саобраћајну површину чак и у случају да он није назначен на графичком приказу.

Једна грађевинска парцела може имати максимално два колска приступа према истој саобраћајној површини (улици) и то на међусобном растојању од најмање 5m.

Ширина приватног пролаза за парцеле које немају директан приступ јавној саобраћајној површини не може бити мања од 3 m. Висина пролаза мора бити минимално 4 m.

На прелазу колског прилаза парцелама преко тротоара, односно бициклистичке стазе, нивелационо решење колског прилаза мора бити такво да су тротоар и бициклистичка стаза у континуитету и увек у истом нивоу. Овакво решење треба применити ради указивања на приоритетно кретање пешака и бициклиста, у односу на возила која се крећу колским прилазом.

Паркирање и гаражирање возила

Приликом нове изградње за паркирање возила за сопствене потребе, власници породичних и стамбених објеката свих врста по правилу обезбеђују простор на сопственој грађевинској парцели, изван јавне саобраћајне површине, и то – једно паркинг или гаражно место на један стан.

За паркирање возила за сопствене потребе, власници осталих објеката обезбеђују простор на сопственој грађевинској парцели, изван јавне саобраћајне површине.

Потребан број паркинг-места одређује се на основу намене и врсте делатности, и то по једно паркинг или гаражно местоу односу на нето површину објекта – корисног простора, на следећи начин:

- банка, здравствена, пословна, образовна или административна установа – једно паркинг-место на 70 m² корисног простора;
- пошта – једно паркинг-место на 150 m² корисног простора;
- трговина на мало – једно паркинг-место на 100 m² корисног простора;
- угоститељски објекат – једно паркинг-место на користан простор за осам столица;
- хотелијерска установа – једно паркинг-место на користан простор-позориште или биоскоп – једно паркинг-место на користан простор за 30 гледалаца;
- спортска хала – једно паркинг-место на користан простор за 40 гледалаца;
- производни, магацински и индустријски објекат – једно паркинг-место на 200 m² корисног простора.

На основу наведених критеријума, потребно је обезбедити и паркинге за бицикле.

Гараже објеката планирају се подземно у габариту, изван габарита објекта или надземно, на грађевинској парцели. Површине гаража објеката које се планирају надземно, на грађевинској парцели, урачунавају се при утврђивању индекса изграђености, односно индекса заузетости грађевинске парцеле, а подземне гараже се не урачунавају у индексе.

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

- пешачки приступ: из улице Пап Павла;
- колски приступ: из улице Пап Павла;
- паркирање: за паркирање возила за сопствене потребе, власници породичних и стамбених објеката свих врста по правилу обезбеђују простор на сопственој грађевинској парцели, изван јавне саобраћајне површине, и то – једно паркинг или гаражно место на један стан и једно паркинг-место на 70 m² корисног пословног простора.

IX. Посебни услови:

- Предметне парцеле 9950/8, 9950/9 и 9951 К.О. Нови Сад I не испуњавају услове за грађевинску парцелу. У складу са важећим планским решењем потребно је формирати грађевинску парцелу и одвојити део за јавну површину – саобраћајницу, пре подношења захтева за грађевинску дозволу.

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

1. Услови у погледу пројектовања и прикључења на дистрибутивни систем електричне енергије: број 2540400-Д.-07.02.-329817-23 од 23.08.2023. године са Уговором број 2540400-Д.-07.02.-329817-23-УГП од 23.08.2023. 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 на предметном локалитету (трансформаторска станица (ТС) подземни 20 kV водови). 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 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 3.4.20-17941 од 06.04.2023. године, издати од ЈКП Водовод и канализација Нови Сад;

3. Услови за прикључење на систем даљинског грејања: број 02-4106/2 од 06.04.2023. године, издати од ЈКП „Новосадска топлана“ Нови Сад;

4. Услови прикључења на јавни пут: број 2031-1866/307 од 05.04.2023. године, издати од ЈКП ПУТ Нови Сад;

5. Услови заштите културних добара: број 129/5-2020 од 13.04.2023. године, издати од Завода за заштиту споменика културе Града Новог Сада.

6. Услови у погледу мера заштите од пожара: под 09.21.1 број 217-5444/23 од 19.06.2023. године, издати од Министарства унутрашњих послова Републике Србије, Сектор за ванредне ситуације, Управа за ванредне ситуације у Новом Саду.

XI. Саставни део ових локацијских услова чини Идејно решење број Е-01/2023 од 05.07.2023. године и 1-Пројекат архитектуре број Е-01/2023 од 05.07.2023. године, израђени

од Arhitektonski studio KUZMANOV AND PARTNERS Lazar Kuzmanov PR Novi Sad, главни пројектант Лазар Кузманов, дипл.инж.арх , број лиценце 300 5994 03.

ХП. 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.

ХП. 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 поднети 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 Нови Сад,
3. ЈКП „Водовод и канализација“ Нови Сад,
4. ЈКП „Новосадска топлана“ Нови Сад,
5. ЈКП „Пут“ Нови Сад,
6. Завод за заштиту споменика културе Нови Сад,
7. Министарству унутрашњих послова РС, Сектору за ванредне ситуације у Новом Саду.



Република Србија
МИНИСТАРСТВО ФИНАНСИЈА

Број: 401-00-03375/2021-16

20. мај 2021. године

Кнеза 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: 021-02-5/3/2021-08 од 13. јануара 2021. године, решавајући по захтеву Биљане Гајдобрански за обнављање лиценце за вршење процене вредности непокретности, доносим

РЕШЕЊЕ

којим се

БИЉАНИ ГАЈДОБРАНСКИ

Јединствени матични број грађана (ЈМБГ): 2703964805030

обнавља

ЛИЦЕНЦА

за вршење процене вредности непокретности
регистарски број: 106.

на период од три године и важи до 19. јуна 2024. године.

Образложење

Лиценцирани проценитељ Биљана Гајдобрански поднела је 17. маја 2021. године захтев за обнављање лиценце за вршење процене вредности непокретности (регистарски број 106 од 19. јуна 2018. године) и уз захтев је доставила 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 плаћеним 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 приложену 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.

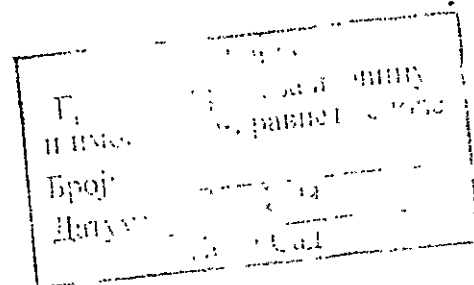
Такса за ово решење наплаћена је у износу од 5.990,00 динара, у складу са чланом 3. Закона о републичким административним таксама („Службени гласник РС”, бр. 43/03, 90/19-исправка и 144/20) и тарифним бројем 61а Тарифе републичких административних такси.

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

Саша Стевановић

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ГРАД НОВИ САД
ГРАДСКА УПРАВА ЗА УРБАНИЗАМ
И ГРАЂЕВИНСКЕ ПОСЛОВЕ
Број: V-353-610/19
Дана: 14.10.2019. 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 и 37/19), 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 и 22/19) и Плана детаљне регулације блокова око Масарикове улице у Новом Саду ("Службени лист Града Новог Сада" број 2/08, 40/10, 34/17 и 8/19), 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 и 70/16) и Решења в.д. начелника Градске управе за урбанизам и грађевинске послове Града Новог Сада број број V-40-1/2018-254 од 22.06.2018. године, поступајући по захтеву **ГРАДСКЕ УПРАВЕ ЗА ИМОВИНУ И ИМОВИНСКО ПРАВНЕ ПОСЛОВЕ НОВИ САД НАРОДНОГ ФРОНТА БРОЈ 53**, за издавање информације о локацији, издаје

**ИНФОРМАЦИЈУ О ЛОКАЦИЈИ-СУПРАСТРУКТУРА
ЗА ПАРЦЕЛЕ БРОЈ 9950/8, 9950/9 и 9951 К.О НОВИ САД I У НОВОМ САДУ
УЛИЦА ПАВЛА ПАПА БР. 10**

Целина, односно зона у којој се налази:

- вишепородично становање средњих густина

Намена земљишта:

- зона изградње вишепородичног стамбено-пословног објекта спратности П+1+Пк, П+2+Пк и П+3+Пк

Регулационе и грађевинске линије:

- планиране регулационе линије приказано су у приложеном изводу из плана

Правила грађења:

- услов за изградњу је рушење свих постојећих објеката на предметним парцелама.

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

"7.0. НАЧИН СПРОВОЂЕЊА ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

7.2. Урбанистичка целина за које је 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:

5) део урбанистичке целине 10 (део целине између Булевара краља Петра I, улица Кисачке, Јована Суботића, Војводе Бојовића, Скопљанске, Вука Караџића, Успенске, Шафарикове, Павла Папа и Булеара ослобођења) за коју се примењују:

-План детаљне регулације блокова око Масарикове улице у Новом Саду ("Службени лист Града Новог Сада" бр. 2/08 и 40/10).

11. МЕРЕ ЗАШТИТЕ КУЛТУРНО – ИСТОРИЈСКИХ СПОМЕНИКА

11.5. Археолошки локалитети

- на целокупном простору обухвата плана, ван зона археолошких локалитета, потребно је пре отпочињања активности које обухватају веће земљане радове, благовремено обавестити надлежни завод како би се обезбедио археолошки надзор и контрола земљаних радова;

Извод из ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ БЛОКОВА ОКО МАСАРИКОВЕ УЛИЦЕ У НОВОМ САДУ

2.0. КОНЦЕПТ ПРОСТОРНЕ ОРГАНИЗАЦИЈЕ

2.2.2. Намена површина

У блоку број 21 у Улици Павла Папа број 10, простор је намењен стамбено пословном објекту. Спратност објекта је П+3+Пк, П+2+Пк и П+1+Пк. Уз Улицу Стефана Стефановића, простор је намењен јавној гаражи спратности С+П+2.

2.4. План уређења зелених површина

Дворишне просторе стамбено пословних низова, због изградње гаража у сутерену и испод већег дела парцеле, потребно је попловчати. Озелењавање треба планирати на мин. 20% неизграђеног дела парцеле. У дну или деловима парцеле потребно је оставити слободан простор за садњу вегетације. Ограде према суседним парцелама треба да су обрасле пузавицама, листопадним и четинарским шибљем или ниским дрвећем.

Зеленило изнад подземне гараже обухвата садњу партерног зеленила плитког коренског система и траве на слоју земље минималне дебљине 1m, постављање пергола и жардињера.

2.5. Заштита градитељског наслеђа

На овом простору очекује се постојање археолошког налазишта због постојеће конфигурације терена – високи делови града, и суседних познатих налазишта. Ако се у току извођења грађевинских и других радова наиђе на археолошка налазишта или археолошке предмете, извођач радова је дужан да одмах, без одлагања, прекине радове и обавести надлежни завод за заштиту споменика културе, као и да предузме мере да се налаз не уништи и не оштети и да се сачува на месту и у положају у коме је откривен.

2.7. Мере заштите и унапређења животне средине

Грађевински објекат гараже за путничке аутомобиле по квадратури и запремини, осветљењу, вентилацији, грејању и другим важним појединостима треба да одговара функцији и капацитету.

Потребно је обезбедити простор за контејнере за комунални чврст отпад, са приступом за возила комуналног предузећа.

Ако се у току извођења грађевинских и других радова наиђе на природно добро које је геолошко-палеонтолошког и минеролошког-петрографског порекла, за које се претпоставља да има својство природног споменика, извођач радова дужан је да о томе, без одлагања обавести Завод за заштиту природе Србије и предузме мере да се до доласка овлашћених лица природно добро не оштети или не уништи и да се чува на месту и положају у коме је откривено.

3.0. НУМЕРИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ ПЛАНИРАНИХ НАМЕНА И КАПАЦИТЕТИ ИЗГРАДЊЕ

Примењујући норматив 1 стан - 1 возило, односно 75 m² бруто изграђеног простора - 1 возило, за остварене капацитете стамбеног и пословног простора потребно је обезбедити укупно 1.808 паркинг-места за мирујући саобраћај.

4.0. УСЛОВИ ЗА РЕАЛИЗАЦИЈУ ПЛАНА

4.1. Општа правила за изградњу објеката вишепородичног становања у низу

Улични објекти се постављају на постојећу или планирану регулациону линију, која је истовремено и грађевинска. Изузеци од овог правила су дефинисани на графичким приказима.

Висине нових објеката дефинисане су бројем надземних етажа.

Дозвољава се изградња сутерена и подрума у свим објектима, уз услов (тамо где то буде потребно) да се техничким могућностима заштите од подземних вода.

Објекти се граде у непрекинутом или прекинутом низу (као што је дефинисано на графичким приказима).

Зоне изградње дефинисане су у простору, на графичким приказима.

За парцеле од 600 m², и веће, условљава се да минимално 20% површине буде на одговарајући начин озелењено.

Степен заузетости парцела према графичком приказу, максимално до 50%, а код угаоних максимално до 70%.

Код реализације вишепородичних стамбених објеката, просечна површина стана је минимално 50 m² нето, а тежи се остварењу просечне површине стана од 63 m², односно 90 m² бруто површине, сем у изузетним случајевима где се условљава да просечна површина стана буде 70 m² нето површине.

Спратност објеката, степен заузетости и степен изграђености примењују се као међусобно зависна правила, која одређују потенцијал одређених парцела, у зависности од њихове намене.

Гаражирање и паркирање возила обезбеђује се у оквиру парцеле. Неопходно је максимално искористити расположиви потенцијал парцеле, организовањем гаража у сутерену у склопу парцеле, које морају бити потпуно укопане (са максимално 75% заузећа грађевинске парцеле) или организовањем паркинг простора.

Изградња надземних гаража се не дозвољава, сем вишеспратних јавних гаража.

Забрањују се зидане ограде око грађевинских парцела, дозвољавају се лаке жичане ограде у комбинацији са украсним шибљем и пузавицама.
 Код непрекинутог низа обавезан је пасаж димензије 3,5 x 4 m.
 Објекте пројектовати са косим кровом (максималног нагиба око 30%).
 Дозвољава се коришћење поткровља са макс. висином навитка 1,60 m на грађевинској линији приземља, где је планирана спратност објекта П+3+Пк, а код објекта П+2+Пк, висина навитка се дозвољава до 1,20 m.
 Дозвољава се постављање косих и вертикалних кровних прозора, с тим да се посвети пажња њиховом обликовању.
 Дозвољава се и раван кров, или повучена етажа са равним или косим кровом (водити рачуна о уклапању са суседним објектима).
 Дозвољава се коришћење простора испод кубатуре крова (станови у два нивоа).
 Намена нових објекта је стамбено-пословна, а може бити и чисто пословна.
 Спратност објекта од Су+П+1+Пк, Су+П+3+Пк до Су +4 +Пк.
 У свим блоковима, без обзира на ширину регулација улице, на уличним деловима објекта не дозвољавају се препусти и еркери.
 Висина пода приземља за ванстамбене садржаје је 15 – 20 cm изнад коте терена.
 Код стамбене намене кота пода приземља је 1,20 m изнад коте тротоара.
 Приликом пројектовања неопходно је обезбедити савладавање ове висинске разлике унутар габарита објекта.
 У приземљу уличног дела вишепородичних објекта није обавезна пословна намена у следећим улицама: Стефана Стефановића, Арсе Теодоровића, Стевана Сремца, Словачкој, Лукијана Мушицког и новој у продужетку Хиландарске улице.
 Пре почетка изградње нових објекта, обавезно уклонити све објекте на грађевинској парцели, сем оних који се планом задржавају.
 На свакој грађевинској парцели, обавезно је обезбедити место за постављање контејнера за сакупљање и одношење комуналног отпада. За сваки контејнер потребна је површина од 3m² глатке носиве површине, са приступним путем и одвођењем атмосферских вода.

4.2. Правила уређења и правила грађења по блоковима

4.2.7. Правила уређења и правила грађења у блоку број 21

У јужном делу блока регулација Улице Павла Папа задржава се, у источном делу уз Шафарикову улицу регулација се делимично коригује (због објекта који се задржава), у северном делу блока регулација се знатно проширује, док се у западном делу делимично проширује.

Овај блок је различит по садржајима у смислу појачане пословне намене дуж Шафарикове улице (линијски центар).

Породични објекти замењују се вишепородичним стамбено-пословним објектима и јавном гаражом у северном делу блока. Реализација се планира у складу са утврђеном парцелацијом, зоном изградње и спратношћу објекта.

Планирани вишепородични стамбено-пословни објекти

Вишепородични стамбено-пословни објекат у Улици Павла Папа број 10 је планиран као атријумски објекат због површине грађевинске парцеле која износи око 3100 m².

Улични објекат је спратности Су+П+3+Пк, са обавезном пословном наменом у приземљу уличног дела објекта.

Зона изградње објекта дефинисана је на графичким приказима. Ширина уличног објекта је 14 m, а дворишних крила 8, 10 и 12 m, а препуст до 1,2 m дозвољава се само према дворишном делу објекта.

Дворишни објекти су спратности Су+П+2+Пк и Су+П+1+Пк. Слободни део парцеле поплочати и озеленити. Препоручује се урбани мобилијар, који треба да буде усаглашен са градским центром.

За ову грађевинску парцелу препоручује се изградња гаража у сутерену испод објекта и дела дворишта.

Препусти на објекту дозвољавају се само према дворишном делу објекта.

Обавезна је изградња пасажа димензије 3,5 x 4 m за прилаз грађевинској парцели, а препоручује се и пасаж на дворишном делу објекта и кроз објект планиране гараже, како би се остварила комуникација од улице Павла Папа до Улице Стефана Стефановића.

- Минималну нето површину стана пројектовати у складу са Правилником о условима и нормативима за пројектовање стамбених зграда и станова ("Службени гласник Републике Србије" бр. 58/12, 74/15 и 82/15).

Услови прикључења на инфраструктуру: саобраћајна инфраструктура

- планирана грађевинска парцела има директан приступ јавној саобраћајној површини – улици Павла Папа.

Водна инфраструктура

- локалитет је опремљен уличним инсталацијама водовода и канализације. Услове прикључења прибавити од ЈКП „Водовод и канализација“ Нови Сад.

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

Катастарска парцела (потреба за формирањем грађевинске парцеле):

- према приложеном изводу из плана. Потребна је израда пројекта парцелације.

Ижењерско-геолошки услови (клизиште и сл.):

- нема посебних услова

Посебни услови:

- страна 3 – Археологија (ПГР и ПДР)

- предметни објекат је класификован као заштићен – предходна заштита – (Обавештење Завода за заштиту споменика културе Града Новог Сада од 04.07. 2019. године)

Графички прилози:

- лист бр. 1 – Ситуациони план – приказ објекта и зоне изградње R 1:500;
- лист бр.2 – Извод из плана – план намене земљишта, регулације, нивелације и саобраћаја R 1:500;
- лист бр.3 – Извод из плана – план регулације површина јавне намене R 1:500;

Напомена:

Урбанистичка информација о локацији није основ за издавање грађевинске дозволе

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

Подносилац захтева је ослобођен плаћања градске административне таксе на основу члана 12. Одлуке о градским административним таксама ("Службени лист Града Новог Сада", број 54/09, 23/11, 56/12, 13/13, 21/14, 74/16 и 42/18).

Подносилац захтева је ослобођен плаћања републичке административне таксе на основу члана 18. Закона о републичким административним таксама ("Службени гласник РС" број 43/2003, 51/2003-испр. 61/2005, 101/2005-др. Закон, 5/2009, 54/2009, 50/2011, 70/2011-усклађени дин. износ, 55/2012-усклађени. дин. износ 93/2012, 47/2013-усклађени дин. износ 65/2013- др. Закон, 57/2014- усклађени дин. износ 45/2015 - усклађени дин. износ 83/2015, 112/2015, 50/2016 - усклађени дин. износ 61/2017 - усклађени дин. износ., 113/2017 3/18-испр. 50/18, 95/18 и 38/19).

ДОСТАВИТИ:

- 1.Подносиоцу захтева
2. А р х и в и



Марица Милинковић, дипл. инж. грађ.

ЈП "УРБАНИЗАМ"

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

Број: 136 567 / 19

Градска управа: V-353-610/19

Нови Сад 12.9.2019

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 и 37/19 - др. закон) 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 Градска управа за имовину и имовинско-правне послове
(бр: XXV-46-2/19-831)

из Нови Сад, ул. Народног фронта бр.53

Парцела број 9950/8, 9950/9 и 9951

у К.О. Нови Сад I

у Новом Саду

улица Павла Папа бр.10

Плански документ на основу кога се издаје

ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
НОВОГ ГРАДСКОГ ЦЕНТРА СА ОКРУЖЕЊЕМ У НОВОМ САДУ
("Сл. лист Града Новог Сада", бр. 39/11, 14/14, 8/16, 82/16, 50/17, 42/18 и 22/19)
ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
БЛОКОВА ОКО МАСАРИКОВЕ УЛИЦЕ У НОВОМ САДУ
("Сл. лист Града Новог Сада", бр. 2/08, 40/10, 34/17 и 8/19)

Целина, односно зона у којој се налази

- вишепородично становање средњих густина

Намена земљишта

- зона изградње вишепородичног стамбено-пословног објекта
спратности П+2+Пк и П+3+Пк

Регулационе и грађевинске линије

- планиране регулационе линије приказане су приложеном изводу из плана

Правила грађења

- услов за изградњу је рушење свих постојећих објеката на предметим
парцелама.

Опширније на прилогу лист бр. 3, 4 и 5

Услови прикључења на инфраструктуру

саобраћајна инфраструктура

- предметна грађевинска парцела има директан приступ јавној саобраћајној површини - улици Павла Папа

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

Катастарска парцела (потреба за формирањем грађевинске парцеле)

- Према приложеном изводу из плана. Потребна је израда пројекта парцелације.

Инжењерско-геолошки услови (клизиште и сл.)

- нема посебних услова.

Посебни услови

- страна 3 - Археологија (ПГР и ПДР)
- предметни објекат је класификован као заштићен - предходна заштита - (Обавештење Завода за заштиту споменика културе Града Новог Сад од 04.07.2019 године)

Графички прилози

- лист бр.1 - Ситуациони план - приказ објекта и зоне изградње R=1:500;
- лист бр.2 - Извод из плана - план намене земљишта, регулације, нивелације и саобраћаја R=1:500;
- лист бр.3 - Извод из плана - план регулације површина јавне намене R=1:500;

Напомена:

- Урбанистичка информација о локацији није основ за издавање грађевинске дозволе.

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

Обрадили:

Петар СТОШИЋ, дипл.инж.арх.

Достављено:

1. наслову
2. архиви

Исидора ИВКОВ, дипл.правник

Контролисао:

Душан Радомировић, маст.менау.

Помоћник директора за УУ

Мирослав ВУКАЈЛОВ, дипл.инж.п.арх.

Директор

Душан МИЋАДИНОВИЋ, 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:

5) део урбанистичке целине 10 (део целине између Булевара краља Петра I, улица Кисачке, Јована Суботића, Војводе Бојовића, Скопљанске, Вука Караџића, Успенске, Шафарикове, Павла Папа и Булевара ослобођења) за коју се примењују:

- План детаљне регулације блокова око Масарикове улице у Новом Саду ("Службени лист Града Новог Сада" бр. 2/08 и 40/10),

11. МЕРЕ ЗАШТИТЕ КУЛТУРНО – ИСТОРИЈСКИХ СПОМЕНИКА

11.5. Археолошки локалитети

- На целокупном простору обухвата плана, ван зона археолошких локалитета, потребно је пре отпочињања активности које обухватају веће земљане радове, благовремено обавестити надлежни завод како би се обезбедио археолошки надзор и контрола земљаних радова."

Извод из ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ БЛОКОВА ОКО МАСАРИКОВЕ УЛИЦЕ У НОВОМ САДУ

"2.0. КОНЦЕПТ ПРОСТОРНЕ ОРГАНИЗАЦИЈЕ

2.2.2. Намена површина

У блоку број 21 у улици Павла Папа број 10, простор је намењен стамбено пословном објекту. Спратност објеката је П+3+Пк, П+2+Пк и П+1+Пк. Уз улицу Стефана Стефановића, простор је намењен јавној гаражи спратности С+П+2.

2.4. План уређења зелених површина

Дворишне просторе стамбено пословних низова, због изградње гаража у сутерену и испод већег дела парцеле, потребно је поплочати. Озелењавање треба планирати на мин. 20% неизграђеног дела парцеле. У дну или деловима парцеле потребно је оставити слободан простор за садњу вегетације. Ограде према суседним парцелама треба да су обрасле пузавицама, листопадним и четинарским шибљем или ниским дрвећем.

Зеленило изнад подземне гараже обухвата садњу партерног зеленила плитког коренског система и траве на слоју земље минималне дебљине 1m, постављање пергола и жардињера.

2.5. Заштита градитељског наслеђа

На овом простору очекује се постојање археолошког налазишта због постојеће конфигурације терена – високи делови града, и суседних познатих налазишта.

Ако се у току извођења грађевинских и других радова наиђе на археолошка налазишта или археолошке предмете, извођач радова је дужан да одмах, без одлагања, прекине радове и обавести надлежни завод за заштиту споменика културе, као и да предузме мере да се налаз не уништи и не оштети и да се сачува на месту и у положају у коме је откривен.

2.7. Мере заштите и унапређења животне средине

Грађевински објекат гараже за путничке аутомобиле по квадратури и запремини, осветљењу, вентилацији, грејању и другим важним појединостима треба да одговара функцији и капацитету.

Потребно је обезбедити простор за контејнере за комунални чврсти отпад, са приступом за возила комуналног предузећа.



Ако се у току извођења грађевинских и других радова наиђе на природно добро које је геолошко-палеонтолошког и минеролошког-петрографског порекла, за које се претпоставља да има својство природног споменика, извођач радова дужан је да о томе, без одлагања обавести Завод за заштиту природе Србије и предузме мере да се до доласка овлашћених лица природно добро не оштети или не уништи и да се чува на месту и положају у коме је откривено.

3.0. НУМЕРИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ ПЛАНИРАНИХ НАМЕНА И КАПАЦИТЕТИ ИЗГРАДЊЕ

Примењујући норматив 1 стан - 1 возило, односно 75 m² бруто изграђеног простора - 1 возило, за остварене капацитете стамбеног и пословног простора потребно је обезбедити укупно 1.808 паркинг места за мирујући саобраћај.

4.0. УСЛОВИ ЗА РЕАЛИЗАЦИЈУ ПЛАНА

4.1. Општа правила за изградњу објеката вишепородичног становања у низу

Улични објекти се постављају на постојећу или планирану регулациону линију, која је истовремено и грађевинска. Изузеци од овог правила су дефинисани на графичким приказима.

Висине нових објеката дефинисане су бројем надземних етажа.

Дозвољава се изградња сутерена и подрума у свим објектима, уз услов (тамо где то буде потребно) да се техничким могућностима заштите од подземних вода.

Објекти се граде у непрекинутом или прекинутом низу (као што је дефинисано на графичким приказима).

Зоне изградње дефинисане су у простору, на графичким приказима.

За парцеле од 600 m², и веће, условљава се да минимално 20% површине буде на одговарајући начин озелењено.

Степен заузетости парцела према графичком приказу, максимално до 50%, а код угаоних максимално до 70%.

Код реализације вишепородичних стамбених објеката, просечна површина стана је минимално 50 m² нето, а тежи се остварењу просечне површине стана од 63 m², односно 90 m² бруто површине, сем у изузетним случајевима где се условљава да просечна површина стана буде 70 m² нето површине.

Спратност објеката, степен заузетости и степен изграђености примењују се као међусобно зависна правила, која одређују потенцијал одређених парцела, у зависности од њихове намене.

Гаражирање и паркирање возила обезбеђује се у оквиру парцеле. Неопходно је максимално искористити расположиви потенцијал парцеле, организовањем гаража у сутерену у склопу парцеле, које морају бити потпуно укопане (са максимално 75% заузећа грађевинске парцеле) или организовањем паркинг простора.

Изградња надземних гаража се не дозвољава, сем вишеспратних јавних гаража.

Забрањују се зидане ограде око грађевинских парцела, дозвољавају се лаке жичане ограде у комбинацији са украсним шибљем и пузавицама.

Код непрекинутог низа обавезан је пасаж димензије 3,5 x 4 m.

Објекте пројектовати са косим кровом (максималног нагиба око 30%).

Дозвољава се коришћење поткровља са макс. висином навитка 1,60 m на грађевинској линији приземља, где је планирана спратност објеката П+3+Пк, а код објеката П+2+Пк, висина навитка се дозвољава до 1,20 m.

Дозвољава се постављање косих и вертикалних кровних прозора, с тим да се посвети пажња њиховом обликовању.

Дозвољава се и раван кров, или повучена етажа са равним или косим кровом (водити рачуна о уклапању са суседним објектима).

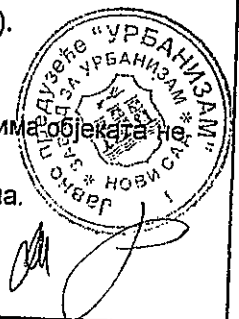
Дозвољава се коришћење простора испод кубатуре крова (станови у два нивоа).

Намена нових објеката је стамбено-пословна, а може бити и чисто пословна.

Спратност објеката од С+П+1+Пк, С+П+3+Пк до С+4+Пк.

У свим блоковима, без обзира на ширину регулација улице, на уличним деловима објеката не дозвољавају се препусти и еркери.

Висина пода приземља за ванстамбене садржаје је 15 – 20 cm изнад коте терена.



Код стамбене намене кота пода приземља је 1,20 m изнад коте тротоара. Приликом пројектовања неопходно је обезбедити савладавање ове висинске разлике унутар габарита објекта.

У приземљу уличног дела вишепородичних објеката није обавезна пословна намена у следећим улицама: Стефана Стефановића, Арсе Теодоровића, Стевана Сремца, Словачкој, Лукијана Мушицког и новој у продужетку Хиландарске улице.

Пре почетка изградње нових објеката, обавезно уклонити све објекте на грађевинској парцели, сем оних који се планом задржавају.

На свакој грађевинској парцели, обавезно је обезбедити место за постављање контејнера за сакупљање и одношење комуналног отпада. За сваки контејнер потребна је површина од 3m² глатке носиве површине, са приступним путем и одвођењем атмосферских вода.

4.2. Правила уређења и правила грађења по блоковима

4.2.7. Правила уређења и правила грађења у блоку број 21

У јужном делу блока регулација улице Павла Папа задржава се, у источном делу уз Шафарикову улицу регулација се делимично коригује (због објекта који се задржава), у северном делу блока регулација се знатно проширује, док се у западном делу делимично проширује.

Овај блок је различит по садржајима у смислу појачане пословне намене дуж Шафарикове улице (линијски центар).

Породични објекти замењују се вишепородичним стамбено-пословним објектима и јавном гаражом у северном делу блока. Реализација се планира у складу са утврђеном парцелацијом, зоном изградње и спратношћу објеката.

Планирани вишепородични стамбено-пословни објекти

Вишепородични стамбено-пословни објекат у улици Павла Папа број 10 је планиран као атријумски објекат због површине грађевинске парцеле која износи око 3100 m².

Улични објекат је спратности С+П+3+Пк, са обавезном пословном наменом у приземљу уличног дела објекта.

Зона изградње објеката дефинисана је на графичким приказима. Ширина уличног објекта је 14 m, а дворишних крила 8, 10 и 12 m, а препуст до 1,2 m дозвољава се само према дворишном делу објекта.

Дворишни објекти су спратности С+П+2+Пк. Слободни део парцеле поплочати и озеленити.

Препоручује се урбани мобилијар, који треба да буде усаглашен са градским центром.

За ову грађевинску парцелу препоручује се изградња гаража у сутерену испод објеката и дела дворишта.

Препусти на објекту дозвољавају се само према дворишном делу објекта.

Обавезна је изградња пасажа димензије 3,5 x 4 m за прилаз грађевинској парцели, а препоручује се и пасаж на дворишном делу објекта и кроз објекат планиране гараже, како би се остварила комуникација од улице Павла Папа до улице Стефана Стефановића."

- Минималну нето површину стана пројектовати у складу са Правилником о условима и нормативима за пројектовање стамбених зграда и станова ("Службени гласник Републике Србије" бр. 58/12, 74/15 и 82/15)



9951

ТС

9950/8

9950/9

регулациона линија 10

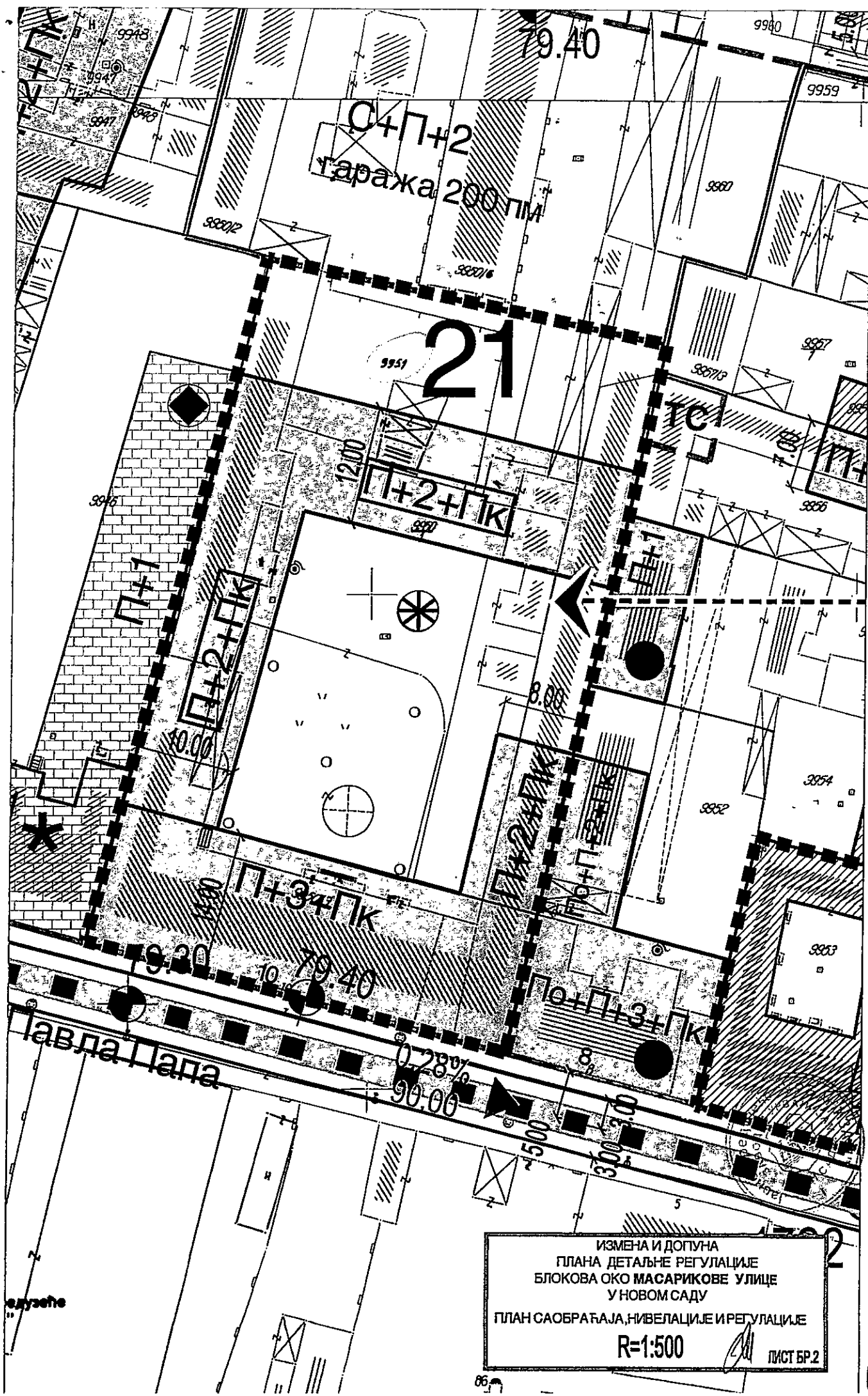
Ул. Павла Папа

предмет ИНФОРМАЦИЈЕ



Завод за урбанизам	
УРБАНИЗАМ	
НОВИ САД, Булевар цара Лазара 3/III	
ПРЕДМЕТ:	Информација о локацији
САДРЖАЈ:	СИТУАЦИЈА
ОБРАЂИВАЧ:	П. Стојић, дипл.инж.арх.
ШЕФ СЕКТОРА:	М. Вукајлов, дипл.инж.арх.
број:	1
136567/19	
размера:	1:500
датум:	09.2019





ИЗМЕНА И ДОПУНА
ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
БЛОКОВА ОКО МАСАРИКОВЕ УЛИЦЕ
У НОВОМ САДУ
ПЛАН САОБРАЋАЈА, НИВЕЛАЦИЈЕ И РЕГУЛАЦИЈЕ
R=1:500
ЛИСТ БР.2

ЛОКАЛИТЕТ 1

-  ЗОНА ИЗГРАДЊЕ ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА СПРАТНОСТИ П+2+Пк
-  ЗОНА ИЗГРАДЊЕ ДВОЕТАЖНЕ ПОДЗЕМНЕ ГАРАЖЕ
-  УРЕЂЕНА ЗЕЛЕНА ПОВРШИНА СА ДЕЧИЈИМ ИГРАЛИШТЕМ

ЛОКАЛИТЕТ 2

-  ЗОНА ИЗГРАДЊЕ ВИШЕПОРОДИЧНОГ СТАМБЕНО - ПОСЛОВНОГ НИЗА СПРАТНОСТИ од П+2+Пк до П+3+Пк

ЛОКАЛИТЕТ 3

-  НАДОГРАДЊА ПОСТОЈЕЋЕГ ОБЈЕКТА ВИШЕПОРОДИЧНОГ СТАНОВАЊА СПРАТНОСТИ П+1+Т на С+П+2+Пк

■■■■■■ ГРАНИЦЕ ЛОКАЛИТЕТА ИЗМЕНЕ ПЛАНА

ЛОКАЛИТЕТ 4

-  ПРОСТОР ИЗДВОЈЕН ИЗ ГРАНИЦЕ ПРЕДМЕТНОГ ПЛАНА ИНТЕГРИСАН У СТАРО ГРАДСКО ЈЕЗГРО НОВОГ САДА (ЗА ПРОСТОРНО КУЛТУРНО - ИСТОРИЈСКУ ЦЕЛИНУ)

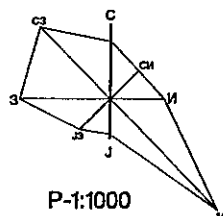
НАМЕНА ИЗ ВАЖЕЋЕГ ПЛАНА

-  ЗОНА ИЗГРАДЊЕ ВИШЕПОРОДИЧНОГ СТАМБЕНО - ПОСЛОВНОГ НИЗА СПРАТНОСТИ од П+1+Пк до П+3+Пк
-  ЗОНА ИЗГРАДЊЕ ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА СПРАТНОСТИ од П+1 до П+2+Пк
-  ЗОНА ИЗГРАДЊЕ ОБЈЕКТА ВИШЕСПРАТНЕ ЈАВНЕ ГАРАЖЕ
-  ОБЈЕКТИ КОЈИ СЕ НАДОГРАЂУЈУ
-  ПОСТОЈЕЋИ ОБЈЕКТИ ВИШЕПОРОДИЧНОГ СТАНОВАЊА СА ПОСЛОВАЊЕМ У ГРУЗОВИЉУ, СПРАТНОСТИ од П+1 до П+3+Пк
-  ПОСТОЈЕЋИ ОБЈЕКТИ ПОРОДИЧНОГ СТАНОВАЊА
-  ПОСТОЈЕЋИ ПОСЛОВНИ ОБЈЕКТИ СПРАТНОСТИ П+2+П+3
-  ОБЈЕКТИ ОД ЗНАЧАЈА ЗА ЗАШТИТУ ГРАДИТЕЉСКОГ НАСЛЕЂА
-  ПОСТОЈЕЋИ ВЕРСКИ ОБЈЕКТИ
-  ПЛАНИРАНИ ВЕРСКИ ОБЈЕКАТ
-  ОБЈЕКТИ ЗА КОЈЕ СУ ИЗДАТИ УРБАНИСТИЧКИ УСЛОВИ
-  ОБЈЕКТИ ЗА КОЈЕ СУ ИЗДАТИ УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКТИ ПАРЦЕЛАЦИЈЕ И ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈЕ
-  ТС ОБЈЕКТИ ТРАНСФОРМАТОРСКИХ СТАЊИЦА

ИЗМЕНА И ДОПУНА ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ БЛОКОВА ОКО МАСАРИКОВЕ УЛИЦЕ У НОВОМ САДУ

ПЛАН НАМЕНЕ ЗЕМЉИШТА, РЕГУЛАЦИЈЕ, НИВЕЛАЦИЈЕ И САОБРАЋАЈА

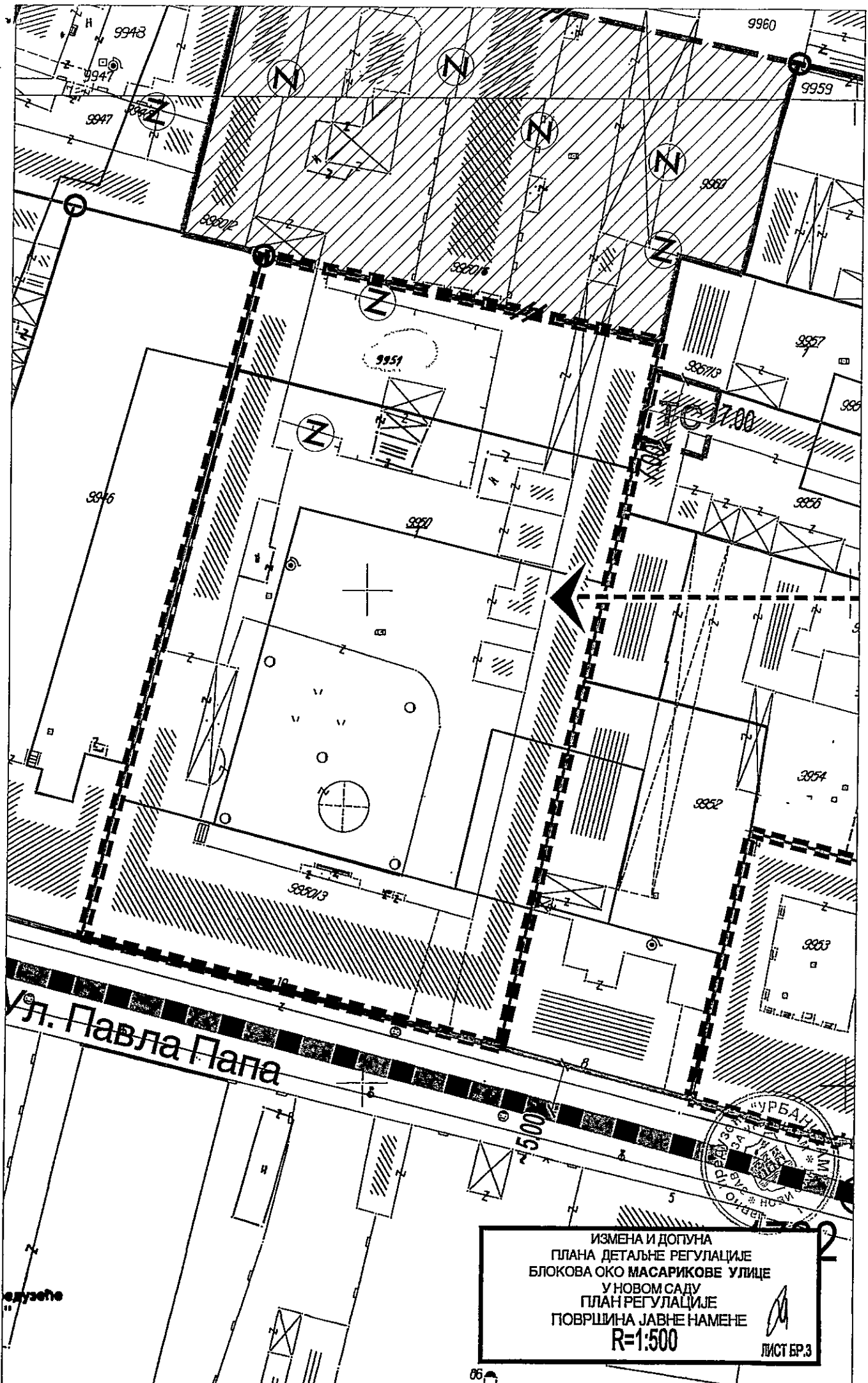
-  РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА ПО ПОСТОЈЕЋОЈ ГРАНИЦИ ПАРЦЕЛЕ
-  ПЛАНИРАНА РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА
-  ГРАНИЦА ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА ОБУХВАЋЕНОГ ИЗМЕНАМА И ДОПУНАМА ПЛАНА
-  ГРАНИЦЕ ИЗМЕНЕ ПЛАНА
-  ГРАНИЦА ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА ВАЖЕЋЕГ ПЛАНА



Јавно предузеће	Завод за урбанизам
"УРБАНИЗАМ"	
НОВИ САД, Булевар краља Лазара 5/III	
ИНВЕСТИТОР	ЈП "ЗАВОД ЗА УРБАНИЗАМ" НОВИ САД
ЗАДАТАК	ИЗМЕНА И ДОПУНА ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ БЛОКОВА ОКО МАСАРИКОВЕ УЛИЦЕ У НОВОМ САДУ
САДРЖАЈ	ПЛАН НАМЕНЕ ЗЕМЉИШТА РЕГУЛАЦИЈЕ НИВЕЛАЦИЈЕ И САОБРАЋАЈА
НОСИЛАЦ ЗАДАТКА	Р. КУЗМАНОВИЋ, дип.инж.арх. Б. ВРАЏИЋ, дип.инж.арх.
ОБРАЗЛАЖ	А. ГРАНИЋИЋ, дип.инж.арх. Д. МЕРЋИЋ, дип.инж.арх. Б. ВРАЏИЋ, дип.инж.арх.
ПОМОЋНИК ДИРЕКТОРА	Г. ВРАЏИЋ, дип.инж.арх.
1.4.22.08	РЕЗЕРВ: Р-1:1000 ДАТУМ: 09/2010 СРЦ: 4



Handwritten signature and initials.



Ул. Павла Папа

ИЗМЕНА И ДОПУНА
ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
БЛОКОВА ОКО МАСАРИКОВЕ УЛИЦЕ
У НОВОМ САДУ
ПЛАН РЕГУЛАЦИЈЕ
ПОВРШИНА ЈАВНЕ НАМЕНЕ
R=1:500



ЛИСТ БР.3

Handwritten signature or mark.

ПОВРШИНЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ



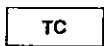
САОБРАЋАЈНИЦЕ



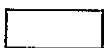
ГАРАЖА



ЗЕЛЕНА ПОВРШИНА



ТРАНСФОРМАТОРСКЕ СТАНИЦЕ



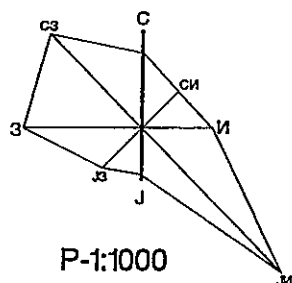
ПОВРШИНЕ ОСТАЛИХ НАМЕНА

ИЗМЕНА И ДОПУНА ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ БЛОКОВА ОКО МАСАРИКОВЕ УЛИЦЕ У НОВОМ САДУ

ПЛАН РЕГУЛАЦИЈЕ ПОВРШИНА ЈАВНЕ НАМЕНЕ

- РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА ПО ПОСТОЈЕЋОЈ ГРАНИЦИ ПАРЦЕЛЕ
- - - ПЛАНИРАНА РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА
- ⊙ ОБЈЕДИЊАВАЊЕ ПАРЦЕЛА
- ГРАНИЦА ПАРЦЕЛЕ КОЈА СЕ ЗАДРЖАВА
- - - ПЛАНИРАНА ГРАНИЦА ПАРЦЕЛЕ

- ■ ■ ■ ГРАНИЦА ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА ОБУХВАЋЕНОГ ИЗМЕНАМА И ДОПУНАМА ПЛАНА
- ГРАНИЦЕ ИЗМЕНЕ ПЛАНА
- ▬ ГРАНИЦА ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА ВАЖЕЋЕГ ПЛАНА



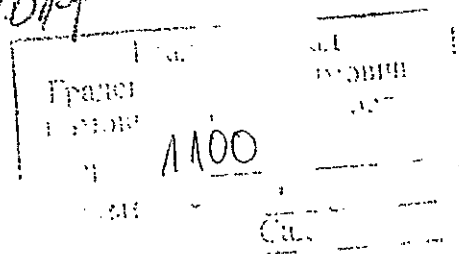
Јавно предузеће	Завод за урбанизам
"УРБАНИЗАМ"	
НОВИ САД, Булевар цара Лазара 3/III	
ИНВЕСТИТОР	ЈП "ЗАВОД ЗА ИЗГРАДЊУ ГРАДА" НОВИ САД
ЗАДАТАК	ИЗМЕНА И ДОПУНА ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ БЛОКОВА ОКО МАСАРИКОВЕ УЛИЦЕ У НОВОМ САДУ
САДРЖАЈ	ПЛАН РЕГУЛАЦИЈЕ ПОВРШИНА ЈАВНЕ НАМЕНЕ
НОСИЛАЦ ЗАДАТКА	Р. КУЗМАНОВИЋ, дипл. инж. арх. Б. ВРЕЋИЋИЋ, дипл. инж. арх.
ОБРАЂИВАЧ	М. ТРИГОРОВИЋ-МАЈКОВИЋ, дипл. инж. Ј. БОЛТИЋ, геодезист Ј. МЕРУЋИЋ, техничар
ПОМОЋНИК ДИРЕКТОРА	Г. БИЛИЋ, дипл. инж. арх.
1.4.22/08	размера P-1:1000
	датија 09/2010
	број 5



[Handwritten signature]

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ГРАД НОВИ САД
ГРАДСКА УПРАВА ЗА УРБАНИЗАМ
И ГРАЂЕВИНСКЕ ПОСЛОВЕ
Број: V-353-610/19
Дана: 14.10.2019. године
Н О В И С А Д
ЗВ/АК

XXV-000-338/19
6.09.2019



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 и 37/19), 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 и 22/19) и Плана детаљне регулације блокова око Масарикове улице у Новом Саду ("Службени лист Града Новог Сада" број 2/08, 40/10, 34/17 и 8/19), 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 и 70/16) и Решења в.д. начелника Градске управе за урбанизам и грађевинске послове Града Новог Сада број V-40-1/2018-254 од 22.06.2018.године, поступајући по захтеву ГРАДСКЕ УПРАВЕ ЗА ИМОВИНУ И ИМОВИНСКО ПРАВНЕ ПОСЛОВЕ НОВИ САД НАРОДНОГ ФРОНТА БРОЈ 53, за издавање информације о локацији, издаје

**ИНФОРМАЦИЈУ О ЛОКАЦИЈИ-СУПРАСТРУКТУРА
ЗА ПАРЦЕЛЕ БРОЈ 9950/8, 9950/9 и 9951 К.О НОВИ САД I У НОВОМ САДУ
УЛИЦА ПАВЛА ПАПА БР. 10**

Целина, односно зона у којој се налази:

- вишепородично становање средњих густина

Намена земљишта:

- зона изградње вишепородичног стамбено-пословног објекта спратности П+1+Пк, П+2+Пк и П+3+Пк

Регулационе и грађевинске линије:

- планиране регулационе линије приказано су у приложеном изводу из плана

Правила грађења:

- услов за изградњу је рушење свих постојећих објеката на предметним парцелама.

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

"7.0. НАЧИН СПРОВОЂЕЊА ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

7.2. Урбанистичка целина за које је 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:

5) део урбанистичке целине 10 (део целине између Булевара краља Петра I, улица Кисачке, Јована Суботића, Војводе Бојовића, Скопљанске, Вука Караџића, Успенске, Шафарикове, Павла Папа и Булеара ослобођења) за коју се примењују:

-План детаљне регулације блокова око Масарикове улице у Новом Саду ("Службени лист Града Новог Сада" бр. 2/08 и 40/10).

11. МЕРЕ ЗАШТИТЕ КУЛТУРНО – ИСТОРИЈСКИХ СПОМЕНИКА

11.5. Археолошки локалитети

- на целокупном простору обухвата плана, ван зона археолошких локалитета, потребно је пре отпочињања активности које обухватају веће земљане радове, благовремено обавестити надлежни завод како би се обезбедио археолошки надзор и контрола земљаних радова;

Извод из ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ БЛОКОВА ОКО МАСАРИКОВЕ УЛИЦЕ У НОВОМ САДУ

2.0. КОНЦЕПТ ПРОСТОРНЕ ОРГАНИЗАЦИЈЕ

2.2.2. Намена површина

У блоку број 21 у Улици Павла Папа број 10, простор је намењен стамбено пословном објекту. Спратност објекта је П+3+Пк, П+2+Пк и П+1+Пк. Уз Улицу Стефана Стефановића, простор је намењен јавној гаражи спратности С+П+2.

2.4. План уређења зелених површина

Дворишне просторе стамбено пословних низова, због изградње гаража у сутерену и испод већег дела парцеле, потребно је попловчати. Озелењавање треба планирати на мин. 20% неизграђеног дела парцеле. У дну или деловима парцеле потребно је оставити слободан простор за садњу вегетације. Ограде према суседним парцелама треба да су обрасле пузавицама, листопадним и четинарским шибљем или ниским дрвећем.

Зеленило изнад подземне гараже обухвата садњу партерног зеленила плитког коренског система и траве на слоју земље минималне дебљине 1m, постављање пергола и жардињера.

2.5. Заштита градитељског наслеђа

На овом простору очекује се постојање археолошког налазишта због постојеће конфигурације терена – високи делови града, и суседних познатих налазишта. Ако се у току извођења грађевинских и других радова наиђе на археолошка налазишта или археолошке предмете, извођач радова је дужан да одмах, без одлагања, прекине радове и обавести надлежни завод за заштиту споменика културе, као и да предузме мере да се налаз не уништи и не оштети и да се сачува на месту и у положају у коме је откривен.

2.7. Мере заштите и унапређења животне средине

Грађевински објекат гараже за путничке аутомобиле по квадратури и запремини, осветљењу, вентилацији, грејању и другим важним појединостима треба да одговара функцији и капацитету.

Потребно је обезбедити простор за контејнере за комунални чврст отпад, са приступом за возила комуналног предузећа.

Ако се у току извођења грађевинских и других радова наиђе на природно добро које је геолошко-палеонтолошког и минеролошког-петрографског порекла, за које се претпоставља да има својство природног споменика, извођач радова дужан је да о томе, без одлагања обавести Завод за заштиту природе Србије и предузме мере да се до доласка овлашћених лица природно добро не оштети или не уништи и да се чува на месту и положају у коме је откривено.

3.0. НУМЕРИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ ПЛАНИРАНИХ НАМЕНА И КАПАЦИТЕТИ ИЗГРАДЊЕ

Примењујући норматив 1 стан - 1 возило, односно 75 m² бруто изграђеног простора - 1 возило, за остварене капацитете стамбеног и пословног простора потребно је обезбедити укупно 1.808 паркинг-места за мирујући саобраћај.

4.0. УСЛОВИ ЗА РЕАЛИЗАЦИЈУ ПЛАНА

4.1. Општа правила за изградњу објеката вишепородичног становања у низу

Улични објекти се постављају на постојећу или планирану регулациону линију, која је истовремено и грађевинска. Изузеци од овог правила су дефинисани на графичким приказима.

Висине нових објеката дефинисане су бројем надземних етажа.

Дозвољава се изградња сутерена и подрума у свим објектима, уз услов (тамо где то буде потребно) да се техничким могућностима заштите од подземних вода.

Објекти се граде у непрекинутом или прекинутом низу (као што је дефинисано на графичким приказима).

Зоне изградње дефинисане су у простору, на графичким приказима.

За парцеле од 600 m², и веће, условљава се да минимално 20% површине буде на одговарајући начин озелењено.

Степен заузетости парцела према графичком приказу, максимално до 50%, а код угаоних максимално до 70%.

Код реализације вишепородичних стамбених објеката, просечна површина стана је минимално 50 m² нето, а тежи се остварењу просечне површине стана од 63 m², односно 90 m² бруто површине, сем у изузетним случајевима где се условљава да просечна површина стана буде 70 m² нето површине.

Спратност објеката, степен заузетости и степен изграђености примењују се као међусобно зависна правила, која одређују потенцијал одређених парцела, у зависности од њихове намене.

Гаражирање и паркирање возила обезбеђује се у оквиру парцеле. Неопходно је максимално искористити расположиви потенцијал парцеле, организовањем гаража у сутерену у склопу парцеле, које морају бити потпуно укупане (са максимално 75% заузећа грађевинске парцеле) или организовањем паркинг простора.

Изградња надземних гаража се не дозвољава, сем вишеспратних јавних гаража.

Забрањују се зидане ограде око грађевинских парцела, дозвољавају се лаке жичане ограде у комбинацији са украсним шибљем и пузавицама.

Код непрекинутог низа обавезан је пасаж димензије 3,5 x 4 m.

Објекте пројектовати са косим кровом (максималног нагиба око 30%).

Дозвољава се коришћење поткровља са макс. висином назитка 1,60 m на грађевинској линији приземља, где је планирана спратност објекта П+3+Пк, а код објекта П+2+Пк, висина назитка се дозвољава до 1,20 m.

Дозвољава се постављање косих и вертикалних кровних прозора, с тим да се посвети пажња њиховом обликовању.

Дозвољава се и раван кров, или повучена етажа са равним или косим кровом (водити рачуна о уклапању са суседним објектима).

Дозвољава се коришћење простора испод кубатуре крова (станови у два нивоа).

Намена нових објекта је стамбено-пословна, а може бити и чисто пословна.

Спратност објекта од Су+П+1+Пк, Су+П+3+Пк до Су +4 +Пк.

У свим блоковима, без обзира на ширину регулација улице, на уличним деловима објекта не дозвољавају се препусти и еркери.

Висина пода приземља за ванстамбене садржаје је 15 – 20 cm изнад коте терена.

Код стамбене намене кота пода приземља је 1,20 m изнад коте тротоара. Приликом пројектовања неопходно је обезбедити савладавање ове висинске разлике унутар габарита објекта.

У приземљу уличног дела вишепородичних објекта није обавезна пословна намена у следећим улицама: Стефана Стефановића, Арсе Теодоровића, Стевана Сремца, Словачкој, Лукијана Мушицког и новој у продужетку Хиландарске улице.

Пре почетка изградње нових објекта, обавезно уклонити све објекте на грађевинској парцели, сем оних који се планом задржавају.

На свакој грађевинској парцели, обавезно је обезбедити место за постављање контејнера за сакупљање и одношење комуналног отпада. За сваки контејнер потребна је површина од 3m² глатке носиве површине, са приступним путем и одвођењем атмосферских вода.

4.2. Правила уређења и правила грађења по блоковима

4.2.7. Правила уређења и правила грађења у блоку број 21

У јужном делу блока регулација Улице Павла Папа задржава се, у источном делу уз Шафарикову улицу регулација се делимично коригује (због објекта који се задржава), у северном делу блока регулација се знатно проширује, док се у западном делу делимично проширује.

Овај блок је различит по садржајима у смислу појачане пословне намене дуж Шафарикове улице (линијски центар).

Породични објекти замењују се вишепородичним стамбено-пословним објектима и јавном гаражом у северном делу блока. Реализација се планира у складу са утврђеном парцелацијом, зоном изградње и спратношћу објекта.

Планирани вишепородични стамбено-пословни објекти

Вишепородични стамбено-пословни објекат у Улици Павла Папа број 10 је планиран као атријумски објекат због површине грађевинске парцеле која износи око 3100 m².

Улични објекат је спратности Су+П+3+Пк, са обавезном пословном наменом у приземљу уличног дела објекта.

Зона изградње објекта дефинисана је на графичким приказима. Ширина уличног објекта је 14 m, а дворишних крила 8, 10 и 12 m, а препуст до 1,2 m дозвољава се само према дворишном делу објекта.

Дворишни објекти су спратности Су+П+2+Пк и Су+П+1+Пк. Слободни део парцеле попловати и озеленити. Препоручује се урбани мобилијар, који треба да буде усаглашен са градским центром.

За ову грађевинску парцелу препоручује се изградња гаража у сутерену испод објекта и дела дворишта.

Препусти на објекту дозвољавају се само према дворишном делу објекта.

Обавезна је изградња пасажа димензије 3,5 x 4 m за прилаз грађевинској парцели, а препоручује се и пасаж на дворишном делу објекта и кроз објекат планиране гараже, како би се остварила комуникација од улице Павла Папа до Улице Стефана Стефановића.

- Минималну нето површину стана пројектовати у складу са Правилником о условима и нормативима за пројектовање стамбених зграда и станова ("Службени гласник Републике Србије" бр. 58/12, 74/15 и 82/15).

Услови прикључења на инфраструктуру: саобраћајна инфраструктура

- планирана грађевинска парцела има директан приступ јавној саобраћајној површини – улици Павла Папа.

Водна инфраструктура

- локалитет је опремљен уличним инсталацијама водовода и канализације. Условe прикључења прибавити од ЈКП „Водовод и канализација“ Нови Сад.

Енергетска инфраструктура

- локалитет је опремљен уличним електроенергетским и топлификационим инсталацијама. Условe прикључења прибавити од Електродистрибуције "Нови Сад" и ЈКП "Новосадска топлана".

Електронске комуникације

- локалитет је опремљен уличном мрежом електронских комуникација. Условe прикључења прибавити од надлежног оператера.

Потреба израде плана детаљне регулације или урбанистичког пројекта:

- нема потребе

Катастарска парцела (потреба за формирањем грађевинске парцеле):

- према приложеном изводу из плана. Потребна је израда пројекта парцелације.

Ижењерско-геолошки услови (клизиште и сл.):

- нема посебних услова

Посебни услови:

- страна 3 – Археологија (ПГР и ПДР)

- предметни објекат је класификован као заштићен – предходна заштита – (Обавештење Завода за заштиту споменика културе Града Новог Сада од 04.07.2019. године)

Графички прилози:

- лист бр. 1 – Ситуациони план – приказ објекта и зоне изградње R 1:500;
- лист бр.2 – Извод из плана – план намене земљишта, регулације, нивелације и саобраћаја R 1:500;
- лист бр.3 – Извод из плана – план регулације површина јавне намене R 1:500;

Напомена:

Урбанистичка информација о локацији није основ за издавање грађевинске дозволе

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

Подносилац захтева је ослобођен плаћања градске административне таксе на основу члана 12. Одлуке о градским административним таксама ("Службени лист Града Новог Сада", број 54/09, 23/11, 56/12, 13/13, 21/14, 74/16 и 42/18).

Подносилац захтева је ослобођен плаћања републичке административне таксе на основу члана 18. Закона о републичким административним таксама ("Службени гласник РС" број 43/2003, 51/2003-испр. 61/2005, 101/2005-др. Закон, 5/2009, 54/2009, 50/2011, 70/2011-усклађени дин. износ, 55/2012-усклађени. дин. износ 93/2012, 47/2013-усклађени дин. износ 65/2013- др. Закон, 57/2014- усклађени дин. износ 45/2015 - усклађени дин. износ 83/2015, 112/2015, 50/2016 - усклађени дин. износ 61/2017 - усклађени дин. износ., 113/2017 3/18-испр. 50/18, 95/18 и 38/19).

ДОСТАВИТИ:

- 1.Подносиоцу захтева
2. А р х и в и

Марица Милинковић дипл.инж.грађ.





Република Србија
АГЕНЦИЈА ЗА РЕСТИТУЦИЈУ
Централна јединица
Београд, ул. Коларчева бр. 7
Број: 446-06-021-004617/2022-01
Датум: 22. фебруар 2023. године
Д.Мј.

Град Нови Сад
Градска управа за имовину
и имовинско-правне послове
Број: 155
Датум: 27-02-2023
Нови Сад

Веза: XXV-020-388/19

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АП ВОЈВОДИНА - ГРАД НОВИ САД
ГРАДСКА УПРАВА ЗА
ИМОВИНУ И ИМОВИНСКО ПРАВНЕ ПОСЛОВЕ

Предмет: Обавештење

Радничка бр. 2
21000 Нови Сад

У вези са Вашим Захтевом од дана 20.02.2023. године, поднетог Агенцији за реституцију РС, обавештавамо Вас следеће:

Увидом у електронску базу података Агенције за реституцију није пронађен захтев за враћање одузете имовине односно обештећење непокретности које се налазе на кат. парцели 9950/9 КО Нови Сад 1.

С поштовањем,

ДИРЕКТОР
Страхиња Секулић



Информациони систем за размену података: Подаци прибављени из базе катастра непокретности Републичког геодетског завода
Датум и време 12/5/2023 2:43:00 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: 5.12.2023. 14:43:00

Резултати претраге

Датум ажурности	04.12.2023
ИД Општине	89010
Општина	НОВИ САД
ИД Катастарске општине	802158
Катастарска општина	НОВИ САД I

Парцела

Број листа непокретности	0
Број парцеле	9950
Подброј парцеле	9
Површина парцеле [m²]	1277
Врста земљишта	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Потес/Улица	ПАВЛА ПАПА 10,10В
Да ли на непокретности постоји решење које није коначно	Не

Имаоци права на парцели

Лице

Врста лица	ВЛАСНИЦИ ПОСЕБНИХ ДЕЛОВА УПИСАНИ У В ЛИСТ 2. ДЕО НА ОБЈЕКТУ БР _____
Матични број	0000000018806
Назив	ВЛАСНИЦИ ПОСЕБНИХ ДЕЛОВА ЗГРАДЕ УПИСАНИ У В ЛИСТ 2 ДЕО
Место	НОВИ САД
Адреса	ПАВЛА ПАПА 10/
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	З.С.
Датум завршетка трајања закупта	

Део парцеле

Број дела парцеле	1
Површина дела парцеле [m²]	1040
Култура и класа	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
Предбележба објекта у изградњи	Не

Објект

Потес/Улица	ПАВЛА ПАПА 10; ПАВЛА ПАПА 10В; ПАВЛА ПАПА 10,10В
Кућни број	

Информациони систем за размену података: Подаци прибављени из базе катастра непокретности Републичког геодетског завода
Датум и време 12/5/2023 2:43:00 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)

Кућни под број	
Површина објекта [m²]	1040
Корисна површина објекта [m²]	0
Грађевинска површина објекта [m²]	0
Начин коришћења објекта	СТАМБЕНО-ПОСЛОВНА ЗГРАДА
Правни статус	ОБЈЕКАТ ПРЕУЗЕТ ИЗ ЗЕМЉИШНЕ КЊИГЕ
Опис објекта	П+1+ПК И ДЕЛОМ П+ПК
Број подземних етажа	
Број приземних етажа	1
Број надземних етажа	1
Број поткровних етажа	1
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	0000000018806
Назив	ВЛАСНИЦИ ПОСЕБНИХ ДЕЛОВА ЗГРАДЕ УПИСАНИ У В ЛИСТ 2. ДЕО
Место	НОВИ САД
Адреса	ПАВЛА ПАПА 10/
Број путне исправе	
Релистар који је издао путну исправу	
Врста права	СВОЈИНА
Обим права	ЗАЈЕДНИЧКИ
Облик својине	МЕШОВИТА
Предбележба	Не
Рок за оправдање предбележбе својине	
Заједничка својина супружника	Не
Удео	3,3.
Датум завршетка трајања закупа	

Терет
Терети на објекту

Датум уписа	22.11.2019.
Врста терета	ОСТАЛЕ ЗАБЕЛЕЖБЕ ПРОПИСАНЕ ЗАКОНОМ
Опис	ЗА РЕКОНСТРУКЦИЈУ КРОВА И ПРОМЕНУ НАМЕНЕ ДЕЛА ТАВАНСКОГ ПРОСТОРА У СТАМБЕНИ ПРОСТОР ПОТКРОВЉА ИЗДАТО ЈЕ РЕШЕЊЕ О ОЗАКОЊЕЊУ БР.І-3-351-17388/03 ОД 05.11.2018.ГОДИНЕ КОЈЕ ЈЕ ИЗДАЛА ГРАДСКА УПРАВА ЗА УРБАНИЗАМИ И ГРАЂЕВИНСКЕ ПОСЛОВЕ.
Терет над предбележеним објектом у изградњи	Не
Датум брисања	
Трајање терета	

Терети на објекту

Датум уписа	28.10.2022.
Врста терета	ОСТАЛЕ ЗАБЕЛЕЖБЕ ПРОПИСАНЕ ЗАКОНОМ
	РЕШЕЊЕМО О ОЗАКОЊЕЊУ БРОЈ:V-351-165/22 ОД 06.06.2022.ГОДИНЕ, ГРАДСКЕ УПРАВЕ ЗА

Информациони систем за размену података: Подаци прибављени из базе катастра непокретности Републичког геодетског завода
Датум и време 12/5/2023 2:43:00 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)

Опис	УРБАНИЗАМИ ГРАЂЕВИНСКЕ ПОСЛОВЕ ГРАДА НОВОГ САДА, ОЗАКОЊУЈЕ СЕ ПОДЕЛА ПОСТОЈЕЋЕГ СТАМБЕНО-ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА (У ЕЛАБОРАТУ ГЕОДЕТСКИХ РАДОВА ОЗНАЧЕН БРОЈЕМ 1) СПРАТНОСТИ: ПРИЗЕМЉЕ, СПРАТ И ПОТКРОВЉЕ (П+1+ПК) И ДЕЛОМ СПРАТНОСТИ: ПРИЗЕМЉЕ И ПОТКРОВЉЕ (П+ПК) НА ПАРЦЕЛАМА 9950/9 И 9950/10
Терет над предбележеним објектом у изградњи	Не
Датум брисања	
Трајање терета	

Делови објекта
Објекат - посебан део

Евиденцијски број	1
Број улаза	10
Број стана	1
Под број стана	
Број спрата	Приземље
Број соба	Једноособан стан
Начин утврђивања корисне површине	ИЗ ЗЕМЉИШНЕ КЊИГЕ
Објекат део корисна површина [m²]	1
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	0000008606536
Назив	ДОО ЕРКЕР-ИНЖЕЊЕРИНГ
Место	НОВИ САД
Адреса	БУЛ. ОСЛОБОЂЕЊА 66/
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	2
-------------------	---

Информациони систем за размену података: Подаци прибављени из базе катастра непокретности Републичког геодетског завода
Датум и време 12/5/2023 2:43:00 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 улаза	10
Број стана	2
Под број стана	
Број спрата	Приземље
Број соба	Двособан стан
Начин утврђивања корисне површине	ИЗ ЗЕМЉИШНЕ КЊИГЕ
Објект део корисна површина [m²]	1
Објект 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	0000008606536
Назив	ДОО ЕРКЕР-ИНЖЕЊЕРИНГ
Место	НОВИ САД
Адреса	БУЛ.ОСЛОБОЂЕЊА 66/
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	

Објект - посебан део

Евиденцијски број	3
Број улаза	10
Број стана	3
Под број стана	
Број спрата	Приземље
Број соба	Двособан стан
Начин утврђивања корисне површине	ИЗ ЗЕМЉИШНЕ КЊИГЕ
Објект део корисна површина [m²]	1
Објект 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

Информациони систем за размену података: Подаци прибављени из базе катастра непокретности Републичког геодетског завода
Датум и време 12/5/2023 2:43:00 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)

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	0000008606536
Назив	ДОО ЕРКЕР-ИНЖЕЊЕРИНГ
Место	НОВИ САД
Адреса	БУЛ.ОСЛОБОЂЕЊА 66/
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	4
Број улаза	10
Број стана	4/1
Под број стана	
Број спрата	Приземље
Број соба	Једнопосебан стан
Начин утврђивања корисне површине	НА ОСНОВУ МЕРЕЊА
Објекат део корисна површина [m²]	45
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	0000008606536
Назив	ДОО ЕРКЕР-ИНЖЕЊЕРИНГ
Место	НОВИ САД

Информациони систем за размену података: Подаци прибављени из базе катастра непокретности Републичког геодетског завода
Датум и време 12/5/2023 2:43:00 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)

Адреса	БУЛ.ОСЛОБОЂЕЊА 66/
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	5
Број улаза	10
Број стана	4/2
Под број стана	
Број спрата	Међуспрат
Број соба	Двособан стан
Начин утврђивања корисне површине	НА ОСНОВУ МЕРЕЊА
Објекат део корисна површина [m²]	40
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	0000008606536
Назив	ДОО ЕРКЕР-ИНЖЕЊЕРИНГ
Место	НОВИ САД
Адреса	БУЛ.ОСЛОБОЂЕЊА 66/
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

Информациони систем за размену података: Подаци прибављени из базе катастра непокретности Републичког геодетског завода
Датум и време 12/5/2023 2:43:00 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)

Евиденцијски број	6
Број улаза	10
Број стана	5
Под број стана	
Број спрата	Приземље
Број соба	<непознат податак>
Начин утврђивања корисне површине	НА ОСНОВУ МЕРЕЊА
Објекат део корисна површина [m²]	101
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	ДУПЛЕКС
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	0000008606536
Назив	ДОО ЕРКЕР-ИНЖЕЊЕРИНГ
Место	НОВИ САД
Адреса	БУЛ.ОСЛОБОЂЕЊА 66/
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	7
Број улаза	10
Број стана	6
Под број стана	
Број спрата	Приземље
Број соба	Двоособан стан
Начин утврђивања корисне површине	ИЗ УГОВОРА О КУПОПРОДАЈИ
Објекат део корисна површина [m²]	69
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	

Информациони систем за размену података: Подаци прибављени из базе катастра непокретности Републичког геодетског завода
Датум и време 12/5/2023 2:43:00 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	0000008606536
Назив	ДОО ЕРКЕР-ИНЖЕЊЕРИНГ
Место	НОВИ САД
Адреса	БУЛ.ОСЛОБОЂЕЊА 66/
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	9
Број улаза	10
Број стана	7
Под број стана	
Број спрата	Приземље
Број соба	Једнособан стан
Начин утврђивања корисне површине	ИЗ ЗЕМЉИШНЕ КНИГЕ
Објекат део корисна површина [m²]	1
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	0000008606536
Назив	ДОО ЕРКЕР-ИНЖЕЊЕРИНГ

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

Датум и време 12/5/2023 2:43:00 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)

Место	НОВИ САД
Адреса	БУЛ.ОСЛОБОЂЕЊА 66/
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	10
Број улаза	10
Број стана	8
Под број стана	
Број спрата	Приземље
Број соба	Двособан стан
Начин утврђивања корисне површине	ИЗ УГОВОРА О КУПОПРОДАЈИ
Објекат део корисна површина [m²]	50
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	0000008606536
Назив	ДОО ЕРКЕР-ИНЖЕЊЕРИНГ
Место	НОВИ САД
Адреса	БУЛ.ОСЛОБОЂЕЊА 66/
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	

Информациони систем за размену података: Подаци прибављени из базе катастра непокретности Републичког геодетског завода
Датум и време 12/5/2023 2:43:00 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)

Објекат - посебан део

Евиденцијски број	11
Број улаза	10
Број стана	9
Под број стана	
Број спрата	Приземље
Број соба	Једноособан стан
Начин утврђивања корисне површине	НА ОСНОВУ МЕРЕЊА
Објекат део корисна површина [m²]	24
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	0000008606536
Назив	ДОО ЕРКЕР-ИНЖЕЊЕРИНГ
Место	НОВИ САД
Адреса	БУЛ.ОСЛОБОЂЕЊА 66/
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	12
Број улаза	10
Број стана	10
Под број стана	
Број спрата	Приземље
Број соба	Двоипособан стан
Начин утврђивања корисне површине	ИЗ УПОТРЕБНЕ ДОЗВОЛЕ
Објекат део корисна површина [m²]	57
Објекат део грађевинска површина [m²]	0
Подземна површина уз посебан део објекта [m2]	0,00

Канцеларија за ИТ и еУправу Владе Републике Србије

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

Датум и време 12/5/2023 2:43:00 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)

Начин коришћења посебног дела објекта СТАН

Опис посебног дела објекта ПРИЗЕМЉЕ+ПРВИ СПРАТ

Предбележба објекта у изградњи Не

Да ли на непокретности постоји решење које није коначно Не

Терет

Терети на посебном делу објекта

Датум уписа	5.5.2015.
Врста терета	ЗАБЕЛЕЖБА ГРАЂЕВИНСКА ИЛИ УПОТРЕБНА ДОЗВОЛА СУ ИЗДАТЕ У ПОСТУПКУ ЛЕГАЛИЗАЦИЈЕ И РЕПУБЛИКА СРБИЈА НЕ ГАРАНТУЈЕ ЗАСТАБИЛНОСТ И СИГУРНОСТ ОБЈЕКТА
Опис	ПРАВО СВОЈИНЕ НА ОБЈЕКТУ ЈЕ УТВРЂЕНО НА ОСНОВУ ГРАЂЕВИНСКЕ И УПОТРЕБНЕ ДОЗВОЛЕ ИЗДАТЕ У ПОСТУПКУ ЛЕГАЛИЗАЦИЈЕ, ТЕ ДА С ОБЗИРОМ НА МИНИМАЛНУ ТЕХНИЧКУ ДОКУМЕНТАЦИЈУ КОЈА ЈЕ ПРОПИСАНА, РЕПУБЛИКА СРБИЈА НЕ ГАРАНТУЈЕ ЗАСТАБИЛНОСТ И СИГУРНОСТ ОБЈЕКТА
Терет над предбележеним објектом у изградњи	Не
Датум брисања	
Трајање терета	

Имаоци права над делом објекта

Лице

Врста лица	ПРЕДУЗЕТА СА МАТИЧНИМ БРОЈЕМ
Матични број	0000008606536
Назив	ДОО ЕРКЕР-ИНЖЕЊЕРИНГ
Место	НОВИ САД
Адреса	БУЛ.ОСЛОБОЂЕЊА 66/
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	13
Број улаза	10
Број стана	11/1
Под број стана	
Број спрата	Приземље
Број соба	Једноособан стан
Начин утврђивања корисне површине	НА ОСНОВУ МЕРЕЊА
Објекат део корисна површина [m²]	36
Објекат део грађевинска површина [m²]	0
Подземна површина уз посебан део објекта [m²]	0,00

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

Датум и време 12/5/2023 2:43:00 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)

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	0000008606536
Назив	ДОО ЕРКЕР-ИНЖЕЊЕРИНГ
Место	НОВИ САД
Адреса	БУЛ.ОСЛОБОЂЕЊА 66/
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	14
Број улаза	10
Број стана	11/2
Под број стана	
Број спрата	Међуспрат
Број соба	Једна соба
Начин утврђивања корисне површине	НА ОСНОВУ МЕРЕЊА
Објекат део корисна површина [m²]	36
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
------------	------------------------------

Информациони систем за размену података: Подаци прибављени из базе катастра непокретности Републичког геодетског завода
Датум и време 12/5/2023 2:43:00 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)

Матични број	0000008606536
Назив	ДОО ЕРКЕР-ИНЖЕЊЕРИНГ
Место	НОВИ САД
Адреса	БУЛ.ОСЛОБОЂЕЊА 66/
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	15
Број улаза	10
Број стана	12/1
Под број стана	
Број спрата	Приземље
Број соба	Четири соба
Начин утврђивања корисне површине	НА ОСНОВУ МЕРЕЊА
Објекат део корисна површина [m ²]	31
Објекат део грађевинска површина [m ²]	0
Подносна површина уз посебан део објекта [m ²]	0,00
Начин коришћења посебног дела објекта	СТАН
Спис 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	0000008606536
Назив	ДОО ЕРКЕР-ИНЖЕЊЕРИНГ
Место	НОВИ САД
Адреса	БУЛ.ОСЛОБОЂЕЊА 66/
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

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

Датум и време 12/5/2023 2:43:00 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)

Датум завршетка трајања закупа

Објекат - посебан део

Евиденцијски број	16
Број улаза	10
Број стана	13
Под број стана	
Број спрата	Приземље
Број соба	Две собе
Начин утврђивања корисне површине	ИЗ УГОВОРА О КУПОПРОДАЈИ
Објекат део корисна површина [m²]	30
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	0000008606536
Назив	ДОО ЕРКЕР-ИНЖЕЊЕРИНГ
Место	НОВИ САД
Адреса	БУЛ.ОСЛОБОЂЕЊА 66/
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	17
Број улаза	10
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]	345
Објекат део грађевинска површина [m²]	0

Канцеларија за ИТ и еУправу Владе Републике Србије
Информациони систем за размену података: Подаци прибављени из базе катастра непокретности Републичког геодетског завода

Датум и време 12/5/2023 2:43:00 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)

Подземна површина уз посебан део објекта [m2]	0,00
Начин коришћења посебног дела објекта	ПОСЛОВНИ ПРОСТОР ЗА КОЈИ НИЈЕ УТВРЂЕНА ДЕЛАТНОСТ
Опис посебног дела објекта	у приземљу и поткровљу
Предбележба објекта у изградњи	Не
Да ли на непокретности постоји решење које није коначно	Не

Терет
Имаоци права над делом објекта
Лице

Врста лица	ДРЖАВНИ ОРГАНИ И ОРГАНИЗАЦИЈЕ СА ПРИВРЕМЕНИМ ИДЕНТИФИКАЦИОНИМ БРОЈЕМ
Матични број	0000000027715
Назив	ГРАД НОВИ САД
Место	НОВИ САД
Адреса	ЖАРКА ЗРЕЊАНИНА 8АУ
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	

Објекат - посебан део

Евиденцијски број	18
Број улаза	10
Број стана	12/2
Под број стана	
Број спрата	Први спрат
Број соба	Једнопосебан стан
Начин утврђивања корисне површине	НА ОСНОВУ МЕРЕЊА
Објекат део корисна површина [m²]	31
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



eUprava

KANCELARIJA
ZA IT I UPRAVU

Канцеларија за ИТ и еУправу Владе Републике Србије

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

Датум и време 12/5/2023 2:43:00 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)

Врста лица	ПРЕДУЗЕЋА СА МАТИЧНИМ БРОЈЕМ
Матични број	0000008606536
Назив	ДОО ЕРКЕР-ИНЖЕЊЕРИНГ
Место	НОВИ САД
Адреса	БУЛ.ОСЛОБОЂЕЊА 66/
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	

Део парцеле

Број дела парцеле	2
Површина дела парцеле [m ²]	237
Култура и класа	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
Предбележба објекта у изградњи	Не

Објекат

Потес/Улица	ПАВЛА ПАПА
Кућни број	
Кућни под број	
Површина објекта [m ²]	237
Корисна површина објекта [m ²]	0
Грађевинска површина објекта [m ²]	0
Начин коришћења објекта	СТАМБЕНА ЗГРАДА ЗА КОЛЕКТИВНО СТАНОВАЊЕ
Правни статус	ОБЈЕКАТ ИЗГРАЂЕН ПРЕ ДОНОШЕЊА ПРОПИСА О ИЗГРАДЊИ ОБЈЕКТА
Опис објекта	
Број подземних етажа	
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	ВЛАСНИЦИ ПОСЕБНИХ ДЕЛОВА УПИСАНИ У В ЛИСТ 2. ДЕО НА ОБЈЕКТУ БР _____
Матични број	0000000027180
Назив	ВЛАСНИЦИ ПОСЕБНИХ ДЕЛОВА ЗГРАДЕ УПИСАНИ У В ЛИСТ 2. ДЕО
Место	НОВИ САД
Адреса	ПАВЛА ПАПА 10/1/
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 12/5/2023 2:43:00 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	ЗАЈЕДНИЧКИ
Облик својине	МЕШОВИТА
Предбележба	Не
Рок за оправдање предбележбе својине	
Заједничка својина супружника	Не
Удео	3.С.
Датум завршетка трајања закупа	

Делови објекта
Објекат - посебан део

Евиденцијски број	1
Број улаза	
Број стана	1
Под број стана	
Број спрата	Приземље
Број соба	Једна соба
Начин утврђивања корисне површине	ИЗ ЗЕМЉИШНЕ КЊИГЕ
Објекат део корисна површина [m²]	1
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	0000008606536
Назив	ДОО ЕРКЕР-ИНЖЕЊЕРИНГ
Место	НОВИ САД
Адреса	БУЛ.ОСЛОБОЂЕЊА 66/
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	2
-------------------	---

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

Датум и време 12/5/2023 2:43:00 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 улаза	
Број стана	2
Под број стана	
Број спрата	Приземље
Број соба	Једнособан стан
Начин утврђивања корисне површине	ИЗ ЗЕМЉИШНЕ КЊИГЕ
Објекат део корисна површина [m²]	1
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	0000008606536
Назив	ДОО ЕРКЕР-ИНЖЕЊЕРИНГ
Место	НОВИ САД
Адреса	БУЛ.ОСЛОБОЂЕЊА 66/
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	3
Број улаза	
Број стана	3
Под број стана	
Број спрата	Приземље
Број соба	Двособан стан
Начин утврђивања корисне површине	ИЗ ЗЕМЉИШНЕ КЊИГЕ
Објекат део корисна површина [m²]	1
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

Информациони систем за размену података: Подаци прибављени из базе катастра непокретности Републичког геодетског завода
Датум и време 12/5/2023 2:43:00 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)

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	0000000599568
Назив	ЕРКЕР ИНЖИЊЕРИНГ ДОО
Место	НОВИ САД
Адреса	БУЛ. ОСЛОБОЂЕЊА 66/
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	4
Број улаза	
Број стана	1
Под број стана	
Број спрата	Приземље
Број соба	<непознат податак>
Начин утарживања корисне површине	НА ОСНОВУ МЕРЕЊА
Објекат део корисна површина [m²]	47
Објекат део грађевинска површина [m²]	0
Подземна површина уз посебан део објекта [m²]	0,00
Начин коришћења посебног дела објекта	ГАРАЖА
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	ДРЖАВНИ ОРГАНИ И ОРГАНИЗАЦИЈЕ СА ПРИВРЕМЕНИМ ИДЕНТИФИКАЦИОНИМ БРОЈЕМ
Матични број	0000000723368
Назив	ГРАД НОВИ САД
Место	НОВИ САД

Информациони систем за размену података: Подаци прибављени из базе катастра непокретности Републичког геодетског завода
Датум и време 12/5/2023 2:43:00 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)

Адреса	ЖАРКА ЗРЕЊАНИНА 2/
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	

Извештај одштампало : Тања Петровић

Информациони систем за размену података: Подаци прибављени из базе катастра непокретности Републичког геодетског завода
Датум и време 12/5/2023 2:38:40 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: 5.12.2023. 14:38:40

Резултати претраге

Датум ажурности	04.12.2023
ИД Општине	89010
Општина	НОВИ САД
ИД Катастарске општине	802158
Катастарска општина	НОВИ САД I

Парцела

Број листа непокретности	0
Број парцеле	9951
Подброј парцеле	0
Површина парцеле [m²]	319
Врста земљишта	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Потес/Улица	ПАВЛА ПАПА
Да ли на непокретности постоји решење које није коначно	Не

Имаоци права на парцели

Лице

Врста лица	ВЛАСНИЦИ ПОСЕБНИХ ДЕЛОВА УПИСАНИ У В ЛИСТ 2. ДЕО НА ОБЈЕКТУ БР _____
Матични број	0000000018806
Назив	ВЛАСНИЦИ ПОСЕБНИХ ДЕЛОВА ЗГРАДЕ УПИСАНИ У В ЛИСТ 2. ДЕО
Место	НОВИ САД
Адреса	ПАВЛА ПАПА 10/
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	
Заједница својина супружника	Не
Удео	3.С.
Датум завршетка трајања закупа	

Део парцеле

Број дела парцеле	1
Површина дела парцеле [m²]	21
Култура и класа	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
Предбележба објекта у изградњи	Не

Објекат

Потес/Улица	ПАВЛА ПАПА
Кућни број	

Информациони систем за размену података: Подаци прибављени из базе катастра непокретности Републичког геодетског завода
Датум и време 12/5/2023 2:38:40 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)

Кућни под број	
Површина објекта [m²]	21
Корисна површина објекта [m²]	18
Грађевинска површина објекта [m²]	21
Начин коришћења објекта	ПОМОЋНА ЗГРАДА
Правни статус	ОБЈЕКАТ УПИСАН ПО ЗАКОНУ О ОЗАКОЊЕЊУ ОБЈЕКАТА
Опис објекта	ГАРАЖА
Број подземних етажа	
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	0000008606536
Назив	ДОО ЕРКЕР-ИНЖЕЊЕРИНГ
Место	НОВИ САД
Адреса	БУЛ.ОСЛОБОЂЕЊА 66/
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	

Део парцеле

Број дела парцеле	2
Површина дела парцеле [m²]	10
Култура и класа	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
Предбележба објекта у изградњи	Не

Објекат

Потес/Улица	ПАВЛА ПАПА
Кућни број	
Кућни под број	
Површина објекта [m²]	10
Корисна површина објекта [m²]	8
Грађевинска површина објекта [m²]	10
Начин коришћења објекта	ПОМОЋНА ЗГРАДА
Правни статус	ОБЈЕКАТ УПИСАН ПО ЗАКОНУ О ОЗАКОЊЕЊУ ОБЈЕКАТА
Опис објекта	
Број подземних етажа	

Канцеларија за ИТ и еУправу Владе Републике Србије
Информациони систем за размену података: Подаци прибављени из базе катастра непокретности Републичког геодетског завода
Датум и време 12/5/2023 2:38:40 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 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	0000008606536
Назив	ДОО ЕРКЕР-ИНЖЕЊЕРИНГ
Место	НОВИ САД
Адреса	БУЛ.ОСЛОБОЂЕЊА 66/
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	

Део парцеле

Број дела парцеле	3
Површина дела парцеле [m ²]	12
Култура и класа	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
Предбележба објекта у изградњи	Не

Објекат

Потес/Улица	ПАВЛА ПАПА
Кућни број	
Кућни под број	
Површина објекта [m ²]	12
Корисна површина објекта [m ²]	9
Грађевинска површина објекта [m ²]	12
Начин коришћења објекта	ПОМОЋНА ЗГРАДА
Правни статус	ОБЈЕКАТ УПИСАН ПО ЗАКОНУ О ОЗАКОЊЕЊУ ОБЈЕКАТА
Опис објекта	ГАРАЖА
Број подземних етажа	
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

Информациони систем за размену података: Подаци прибављени из базе катастра непокретности Републичког геодетског завода
Датум и време 12/5/2023 2:38:40 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	ПРЕДУЗЕЋА СА МАТИЧНИМ БРОЈЕМ
Матични број	0000008606536
Назив	ДОО ЕРКЕР-ИНЖЕЊЕРИНГ
Место	НОВИ САД
Адреса	БУЛ.ОСЛОБОЂЕЊА 66/
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	
Заједника својина супружника	Не
Удео	1/1
Датум завршетка трајања закупа	

Део парцеле

Број дела парцеле	4
Површина дела парцеле [m ²]	16
Култура и класа	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
Предбележба објекта у изградњи	Не

Објекат

Потес/Улица	ПАВЛА ПАПА
Кућни број	
Кућни под број	
Површина објекта [m ²]	16
Корисна површина објекта [m ²]	15
Грађевинска површина објекта [m ²]	17
Начин коришћења објекта	ПОМОЋНА ЗГРАДА
Правни статус	ОБЈЕКАТ УПИСАН ПО ЗАКОНУ О ОЗАКОЊЕЊУ ОБЈЕКАТА
Опис објекта	ГАРАЖА
Број подземних етажа	
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	0000008606536
Назив	ДОО ЕРКЕР-ИНЖЕЊЕРИНГ
Место	НОВИ САД
Адреса	БУЛ.ОСЛОБОЂЕЊА 66/
Број путне исправе	

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

Датум и време 12/5/2023 2:38:40 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)

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	

Део парцеле

Број дела парцеле	5
Површина дела парцеле [m ²]	260
Култура и класа	ЊИВА 1. КЛАСЕ
Предбележба објекта у изградњи	Не

Извештај одштампало : Тања Петровић

Информациони систем за размену података: Подаци прибављени из базе катастра непокретности Републичког геодетског завода
Датум и време 12/5/2023 2:41:13 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: 5.12.2023. 14.41.13

Резултати претраге

Датум ажурности	04.12.2023
ИД Општине	89010
Општина	НОВИ САД
ИД Катастарске општине	802158
Катастарска општина	НОВИ САД I

Парцела

Број листа непокретности	0
Број парцеле	9950
Подброј парцеле	8
Површина парцеле [m²]	1508
Врста земљишта	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Потес/Улица	ПАВЛА ПАПА
Да ли на непокретности постоји решење које није коначно	Не

Имаоци права на парцели

Лице

Врста лица	ВЛАСНИЦИ ПОСЕБНИХ ДЕЛОВА УПИСАНИ У В ЛИСТ 2, ДЕО НА ОБЈЕКТУ БР _____
Матични број	0000988990823
Назив	ВЛАСНИЦИ ПОСЕБНИХ ДЕЛОВА УПИСАНИ У В ЛИСТ 2 ДЕО НА ОБЈЕКТИМА
Место	НОВИ САД I
Адреса	ПАВЛА ПАПА 10, 10А, 10Б /
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	З.С.
Датум завршетка трајања закупа	

Део парцеле

Број дела парцеле	1
Површина дела парцеле [m²]	48
Култура и класа	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ПРЕТЕЖНИМ ДЕЛОМ ОБЈЕКТА
Предбележба објекта у изградњи	Не

Објекат

Потес/Улица	ПАВЛА ПАПА 10/1
Кућни број	

Канцеларија за ИТ и еУправу Владе Републике Србије
Информациони систем за размену података: Подаци прибављени из базе катастра непокретности Републичког геодетског завода
Датум и време 12/5/2023 2:41:13 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)

Кућни под број	
Површина објекта [m²]	62
Корисна површина објекта [m²]	0
Грађевинска површина објекта [m²]	0
Начин коришћења објекта	ПОМОЋНА ЗГРАДА
Правни статус	ОБЈЕКАТ ИЗГРАЂЕН ПРЕ ДОНОШЕЊА ПРОПИСА О ИЗГРАДЊИ ОБЈЕКТА
Опис објекта	
Број подземних етажа	
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	ВЛАСНИЦИ ОБЈЕКТА УПИСАНИ У В ЛИСТУ 1. ДЕО
Матични број	0000000028489
Назив	ВЛАСНИЦИ ЗГРАДА 1-6 УПИСАНИ У В ЛИСТ 1. ДЕО
Место	НОВИ САД
Адреса	ПАВЛА ПАПА 10/
Број путне исправе	
Регистар који је издао путну исправу	
Врста права	СВОЈИНА
Обим права	ЗАЈЕДНИЧКИ
Облик својине	МЕШОВИТА
Предбележба	Не
Рок за оправдање предбележбе својине	
Заједничка својина супружника	Не
Удео	3.С.
Датум завршетка трајања закупа	

Терет
Терети на објекту

Датум уписа	21.9.2017.
Врста терета	ДЕЛОВИ ЗГРАДЕ СЕ НАЛАЗЕ И НА КАТАСТАРСКИМ ПАРЦЕЛАМА
Опис	ОБЈЕКАТ БР.1 УКУПНЕ ПОВРШИНЕ 62м2 СЕ ВЕЋИМ ДЕЛОМ ОД 48м2 НАЛАЗИ НА КАТАСТАРСКОЈ ПАРЦЕЛИ БР.9950/8 А ДЕЛОМ ОД 14м2 НА КАТАСТАРСКОЈ ПАРЦЕЛИ БР.9950/7.
Терет над предбележеним објектом у изградњи	Не
Датум брисања	
Трајање терета	

Део парцеле

Број дела парцеле	3
Површина дела парцеле [m²]	40
Култура и класа	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
Предбележба објекта у изградњи	Не

Информациони систем за размену података: Подаци прибављени из базе катастра непокретности Републичког геодетског завода
Датум и време 12/5/2023 2:41:13 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)

Објекат

Потес/Улица	ПАВЛА ПАПА 10А
Кућни број	
Кућни под број	
Површина објекта [m²]	40
Корисна површина објекта [m²]	39
Грађевинска површина објекта [m²]	52
Начин коришћења објекта	ПОРОДИЧНА СТАМБЕНА ЗГРАДА
Правни статус	ДЕО ОБЈЕКТА ИМА ОДОБРЕЊЕ ЗА УПОТРЕБУ ИЗГРАБЕН ПРЕ ПРОПИСА ПРЕУЗЕТ ИЗ ЗЕМЉИШНЕ КЊИГЕ
Опис објекта	
Број подземних етажа	
Број приземних етажа	1
Број надземних етажа	
Број поткровних етажа	1
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	0000008606536
Назив	ДОО ЕРКЕР-ИНЖЕЊЕРИНГ
Место	НОВИ САД
Адреса	БУЛ.ОСЛОБОЂЕЊА 66/
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	

Терет
Терети на објекту

Датум уписа	27.1.2023.
Врста терета	ОСТАЛЕ ЗАБЕЛЕЖБЕ ПРОПИСАНЕ ЗАКОНОМ
Опис	ЗАБЕЛЕЖАВА СЕ ДА ЈЕ РЕШЕЊЕМО О ЗАКОЊЕЊУ ГРАДСКЕ УПРАВЕ ЗА УРБАНИЗАМИ ГРАЂЕВИНСКЕ ПОСЛОВЕ ГРАДА НОВОГ САДА БРОЈ:У-351-1167/20 ОД 27.01.2022.ГОДИНЕ О ЗАКОЊЕЊА ДОГРАДЊА И НАДОГРАДЊА ПОРОДИЧНОГ СТАМБЕНОГ ОБЈЕКТА СПРАТНОСТИ ПРИЗЕМЉЕ И ПОТКРОВЉЕ, НЕТО ДОГРАЂЕНЕ ПОВРШИНЕ 8,80м2, БРУТО ДОГРАЂЕНЕ ПОВРШИНЕ 13,00м2, УКУПНЕ НЕТО ПОВРШИНЕ ОБЈЕКТА 39,70м2, УКУПНЕ БРУТО ПОВРШИНЕ ОБЈЕКТА 52,00м2, СВЕ УПИСАНО ПОД БРОЈЕМ 952-02-7-226-8574/2022.
Терет над предбележеним објектом у изградњи	Не
Датум брисања	
Трајање терета	

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

Датум и време	12/5/2023 2:41:13 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)

Део парцеле

Број дела парцеле	4
Површина дела парцеле [m²]	30
Култура и класа	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
Предбележба објекта у изградњи	Не

Објект

Потес/Улица	ПАВЛА ПАПА 10/5
Кућни број	
Кућни под број	
Површина објекта [m²]	30
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	УПИСАН СТАН ПО ЗКЊ
Број подземних етажа	
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	0000008606536
Назив	ДОО ЕРКЕР-ИНЖЕЊЕРИНГ
Место	НОВИ САД
Адреса	БУЛ.ОСЛОБОЂЕЊА 66/
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	

Део парцеле

Број дела парцеле	5
Површина дела парцеле [m²]	28
Култура и класа	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
Предбележба објекта у изградњи	Не

Канцеларија за ИТ и еУправу Владе Републике Србије
Информациони систем за размену података: Подаци прибављени из базе катастра непокретности Републичког геодетског завода
Датум и време 12/5/2023 2:41:13 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)

Објекат

Потес/Улица	ПАВЛА ПАПА 10/3
Кућни број	
Кућни под број	
Површина објекта [m²]	28
Корисна површина објекта [m²]	0
Грађевинска површина објекта [m²]	0
Начин коришћења објекта	ПОМОЋНА ЗГРАДА
Правни статус	ОБЈЕКАТ ИЗГРАЂЕН ПРЕ ДОНОШЕЊА ПРОПИСА О ИЗГРАДЊИ ОБЈЕКТА
Опис објекта	
Број подземних етажа	
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	0000008606536
Назив	ДОО ЕРКЕР-ИНЖЕЊЕРИНГ
Место	НОВИ САД
Адреса	БУЛ.ОСЛОБОЂЕЊА 66/
Број путне исправе	
Регистар који је издао пуну 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	

Део парцеле

Број дела парцеле	6
Површина дела парцеле [m²]	22
Култура и класа	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
Предбележба објекта у изградњи	Не

Објекат

Потес/Улица	ПАВЛА ПАПА 10/2
Кућни број	
Кућни под број	
Површина објекта [m²]	22
Корисна површина објекта [m²]	0
Грађевинска површина објекта [m²]	0

Канцеларија за ИТ и еУправу Владе Републике Србије
Информациони систем за размену података: Подаци прибављени из базе катастра непокретности Републичког геодетског завода

Датум и време 12/5/2023 2:41:13 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)

Начин коришћења објекта	ПОРОДИЧНА СТАМБЕНА ЗГРАДА
Правни статус	ОБЈЕКАТ ПРЕУЗЕТ ИЗ ЗЕМЉИШНЕ КЊИГЕ
Опис објекта	УПИСАН СТАН ПО ЗКЋ
Број подземних етажа	
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	0000008606536
Назив	ДОО ЕРКЕР-ИНЖЕЊЕРИНГ
Место	НОВИ САД
Адреса	БУЛ.ОСЛОБОЂЕЊА 66/
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	

Део парцеле

Број дела парцеле	7
Површина дела парцеле [m ²]	20
Култура и класа	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
Предбележба објекта у изградњи	Не

Објекат

Потес/Улица	ПАВЛА ПАПА 10Б
Кућни број	
Кућни под број	
Површина објекта [m ²]	20
Корисна површина објекта [m ²]	14
Грађевинска површина објекта [m ²]	20
Начин коришћења објекта	ПОРОДИЧНА СТАМБЕНА ЗГРАДА
Правни статус	ОБЈЕКАТ УПИСАН ПО ЗАКОНУ О ОЗАКОЊЕЊУ ОБЈЕКТА
Опис објекта	
Број подземних етажа	
Број приземних етажа	1
Број надземних етажа	
Број поткровних етажа	
Предбележба објекта у изградњи	Не

Канцеларија за ИТ и еУправу Владе Републике Србије
Информациони систем за размену података: Подаци прибављени из базе катастра непокретности Републичког геодетског завода

Датум и време	12/5/2023 2:41:13 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)

Да ли на непокретности постоји решење
које није коначно

Не

Имаоци права на објекту
Лице

Врста лица	ПРЕДУЗЕЋА СА МАТИЧНИМ БРОЈЕМ
Матични број	0000008606536
Назив	ДОО ЕРКЕР ИНЖЕЊЕРИНГ
Место	НОВИ САД
Адреса	БУЛ.ОСЛОБОЂЕЊА 66/
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	

Део парцеле

Број дела парцеле	8
Површина дела парцеле [m²]	8
Култура и класа	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
Предбележба објекта у изградњи	Не

Објекат

Потес/Улица	ПАВЛА ПАПА
Кућни број	
Кућни под број	
Површина објекта [m²]	8
Корисна површина објекта [m²]	6
Грађевинска површина објекта [m²]	8
Начин коришћења објекта	ПОМОЋНА ЗГРАДА
Правни статус	ОБЈЕКАТ УПИСАН ПО ЗАКОНУ О ОЗАКОЊЕЊУ ОБЈЕКАТА
Опис објекта	
Број подземних етажа	
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
------------	------------------------------

Канцеларија за ИТ и еУправу Владе Републике Србије

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

Датум и време 12/5/2023 2:41:13 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)

Матични број	0000008606536
Назив	ДОО ЕРКЕР-ИНЖЕЊЕРИНГ
Место	НОВИ САД
Адреса	БУЛ.ОСЛОБОЂЕЊА 66/
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	

Део парцеле

Број дела парцеле	9
Површина дела парцеле [m²]	1312
Култура и класа	ЊИВА 1. КЛАСЕ
Предбележба објекта у изградњи	Не

Извештај одштампало : Тања Петровић



ADVOKATSKA KANCELARIJA
ADVOKAT
Sladana Uglješin
e-mail: ugljesinsladjana@gmail.com

ul. Stevane Musića br. 11, Novi Sad
Grad Novi Sad
tel: +381 63 267162
MB 57408759
Градска управа за имовину
и имовинско-правне послове

Број: 943
Датум: 21.11.2023
Нови Сад

ГРАД НОВИ САД

ГРАДСКА УПРАВА ЗА ИМОВИНУ И

ИМОВИНСКО-ПРАВНЕ ПОСЛОВЕ

21000 Нови Сад

Народног фронта 53/1

Град Нови Сад
ГРАДСКА УПРАВА ЗА ОПШТЕ ПОСЛОВЕ
КАСАРНИЦА

Примљено:

Српска	Број	Датум	Врста	Страна
XXV	020	388/19		

Предмет: Достава вештачења за будуће објекте у предмету заведеном под бр. XXV-020-388/19 у поступку размене непокретности са инвеститором изградње објекта „ERKER - INŽENJERING“ доо Нови Сад

Поштовани,

у прилогу овог поднеска достављамо вам Процену тржишне вредности непокретности која се прибавља у јавну својину Града Новог Сада, и то будућег пословног простора 1, пројектоване нето површине 208,56 м² у два нивоа (Pг+1), пословног простора 2, пројектоване нето површине 202,01 м² у два нивоа (Pг+1), гаражног места G.43 пројектоване површине 18,28 м², гаражног места G.44 пројектоване површине 17,54 м², оба на етажи подрум -1, и гаражног места G.132 пројектоване површине 18,73 м², на етажи подрум -2, све у стамбено пословном комплексу (Po2+Po1+P+3+Pk) који је предвиђен да се гради на катастарским парцелама број 9950/8, број 9950/9 и број 9951, све у К.О. Нови Сад I, улица Павла Папа број 10, 10A, 10B и 10V у Новом Саду, израђену од стране „B&B Real Estate“, Агенције за процене непокретности, вештачења и инжењеринг, Биљане Гајдобрански, дипл.инж.грађ-мастер, лиценцирани проценитељ и судски вештак, од дана 15.11.2023.године, а који нам је од стране наведеног вештака достављен дана 21.11.2023. године.

Обзиром да су се стекли сви услови за израду нацрта уговора о размени непокретности, молимо вас за хитност у поступању и да нас обавестите о даљим корацима у поступку размене непокретности

ПРИЛОГ:

- Процену тржишне вредности непокретности која се прибавља у јавну својину Града Новог Сада, и то будућих пословних простора и гаражних места израђену од стране „B&B Real Estate“, Агенције за

процене непокретности, вештачења и инжењеринг, Биљане
Гајдобрански, дипл.инж.грађ-мастер, лиценцирани проценитељ и
судски вештак, од дана 15.11.2023.године.

У Новом Саду, дана 22.11.2023. године

Адв. Слађана Угљешин



АДВОКАТ

Слађана Угљешин

НОВИ САД, Стевана М. Милића 11



ADVOKATSKA KANCELARIJA
ADVOKAT
Sladana Uglješin
e-mail: ugljesinsladjana@gmail.com

ul. Stevana Musića br.11, Novi Sad
tel: +381 63 267162

Град Нови Сад	
Градска управа за имовинско-правне послове	
Број:	170
Датум:	06-10-2023
Нови Сад	

ГРАД НОВИ САД

ГРАДСКА УПРАВА ЗА ИМОВИНУ И

ИМОВИНСКО-ПРАВНЕ ПОСЛОВЕ

21000 Нови Сад

Народног фронта 53/1

Град Нови Сад
ГРАДСКА УПРАВА ЗА ОПШТЕ ПОСЛОВЕ
И Д О К У М Е Н Т А

Примљено	06-10-2023
Орган	Градска управа за имовинско-правне послове
XXV-020-388/19	388/19

Предмет: Допуна одговора на допис од 29.08.2023.године у предмету
заведеном под бр. XXV-020-388/19 у поступку размене непокретности са
инвеститором изградње објекта „ERKER - INŽENJERING“ доо Нови Сад

Поштовани,

У складу са чл. 30 Закона о јавној својини („Сл. Гласник РС“, бр. 72/2011, 88/2013, 105/2014, 104/2016-др. Закон, 108/2016, 113/2017 и 95/2018) као и чл. 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 („Сл. Гласник РС“, бр. 16/2018), као и Одлуке о прибављању, располагању и управљању непокретностима у јавној својини града Новог Сада („Сл.лист Града Новог Сада“, бр.31/2019, 61/2019, 9/2021-др. одлука), у складу са чл. 4а исте, допуњавамо и прецизирамо достављену писмену понуду о размени непокретности у предмету заведеном под бр. XXV-020-388/19, у поступку размене непокретности са инвеститором изградње објекта „ERKER - INŽENJERING“ доо Нови Сад, те вам достављамо тражене информације и документацију:

- Што се тиче навода из вашег дописа у делу који се односи на прецизирање података у вези са пословним просторима, које инвеститор нуди Граду Новом Саду у размену, у прилогу овог дописа достављамо Извод из главне свеске Идејног решења Е-01/2023 од дана 25.08.2023. године израђеног од стране пројектанта-Архитектонски студио „KUZMANOV AND PARTNERS“ из Новог Сада, који садржи податке појединачно за сваки од пословних простора, ПП1 и ПП2, у погледу, како корисне површине у приземљу, тако и на 1. спрату, као и збирну за оба пословна простора који се нуде Граду Новом Саду на име размене непокретности.
- У погледу гаражних места, инвеститор у овом поступку размене непокретности нуди Граду Новом Саду нова гаражна места означена бројем G.43 и G.44 основа подрум -1 и гаражно место G.132 основа

подрум -2, а све у укупној површини од 54,55 м2. У прилогу овог дописа достављамо вам нацрт етажа на којима су јасно обележена гаражна места.

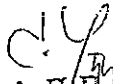
Молимо вас да нас обавестите о даљим корацима које треба да предузмемо у поступку размене непокретности са инвеститором изградње објекта.

ПРИЛОГ:

- Извод из Главне свеске идејног решења Е-01/2023 стамбено – пословног објекта 2Р0+Р+3+Рк у улици Пап Павла 10 у Новом Саду од дана 25.08.2023. године, за пословне просторе и гаражна места која инвеститор нуди Граду Новом Саду на име размене непокретности.

У Новом Саду, дана 05.10.2023. године

Адв. Слађана Угљешин


АДВОКАТ
Слађана Угљешин
НОВИ САД, Стевана Мусића 11

Arhitektonski studio

KUZMANOV AND PARTNERS

Novi Sad, ulica Stevana Musića 14

e-mail: lazar.kuzmanov@gmail.com
www.kuzmanovandpartners.com

E – 01 / 2023

IDEJNO RESENJE ARHITEKTURE

STAMBENO – POSLOVNOG OBJEKTA
2Po+P+3+Pk

U ULICI PAP PAVLA 10
U NOVOM SADU

Novi Sad, avgust 2023. godine

1.1. НАСЛОВНА СТРАНА

1 – ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ АРХИТЕКТУРЕ

Инвеститор:

ЕРКЕР ИНЖЕЊЕРИНГ д.о.о.
Булевар ослобођења 66, Нови Сад

Објекат:

Стамбено пословни објекат 2По+П+З+Рк
у улици Пап Павла 10 у Новом Саду
кат. парцеле 9950/9, 9950/8, 9951, КО Нови Сад I

Врста техничке документације: ИДР Идејно решење

Назив и ознака дела пројекта: 1 – идејно решење архитектуре

За грађење/извођење радова: нова градња

Печат и потпис:

Пројектант:
Архитектонски студио
KUZMANOV AND PARTNERS
Стевана Мусића 14, Нови Сад
мр Лазар Кузманов, дипл.инж.арх.



Печат и потпис:

Одговорни пројектант:
мр Лазар Кузманов, дипл.инж.арх.
300 5994 03

Број дела пројекта:

Е-01/2023

Место и датум:

Нови Сад, 25.08.2023.

1.2. САДРЖАЈ ИДЕЈНОГ РЕШЕЊА АРХИТЕКТУРЕ

1.1.	Насловна страна идејног решења архитектуре
1.2.	Садржај идејног решења архитектуре
1.3.	Решење о одређивању одговорног пројектанта идејног решења архитектуре
1.4.	Изјава одговорног пројектанта идејног решења архитектуре
1.5.	Текстуална документација
1.6.	Нумеричка документација
1.7.	Графичка документација

1.3. РЕШЕЊЕ О ОДРЕЂИВАЊУ ОДГОВОРНОГ ПРОЈЕКТАНТА

На основу члана 128. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10 одлука УС, 24/11 и 121/12, 42/13-одлука УС, 50/2013-одлука УС, 98/2013-одлука УС, 132/14 и 145/14) и одредби Правилника о садржини, начину и поступку израде и начин вршења контроле техничке документације према класи и намени објекта ("Службени гласник РС", бр. 23/2015.) као:

ОДГОВОРНИ ПРОЈЕКТАНТ

за израду Идејног решења за градњу Стамбено пословног објекта 2По+П+З+Рк у улици Пап Павла бр. 10 у Новом Саду, на катастарским парцелама 9950/9, 9950/8, 9951, КО Нови Сад I, одређује се:

мр Лазар Кузманов, дипл.инж.арх..... 300 5994 03

Пројектант:

Архитектонски студио
KUZMANOV AND PARTNERS
Стевана Мусића 14, Нови Сад

Одговорно лице/заступник:

мр Лазар Кузманов, дипл.инж.арх.

Печат:

Потпис:



Број техничке документације: Е-01/2023

Место и датум:

Нови Сад, 25.08.2023.

1.4. ИЗЈАВА ОДГОВОРНОГ ПРОЈЕКТАНТА ИДЕЈНОГ РЕШЕЊА АРХИТЕКТУРЕ

Одговорни пројектант за израду Идејног решења за градњу Стамбено пословног објекта 2По+П+3+Рк, у улици Пап Павла бр. 10 у Новом Саду, на катастарским парцелама 9950/9, 9950/8, 9951, КО Нови Сад I

мр Лазар Кузманов, дипл.инж.арх.

ИЗЈАВЉУЈЕМ

1. да је пројекат израђен у складу са Законом о планирању и изградњи, прописима, стандардима и нормативима из области изградње објеката и правилима струке;
2. да су при изради пројекта поштоване све прописане и утврђене мере и препоруке за испуњење основних захтева за објекат и да је пројекат израђен у складу са мерама и препорукама којима се доказује испуњеност основних захтева.

Одговорни пројектант ИДР: мр Лазар Кузманов, дипл.инж.арх.

Број лиценце: 300 5994 03

Печат: Потпис:

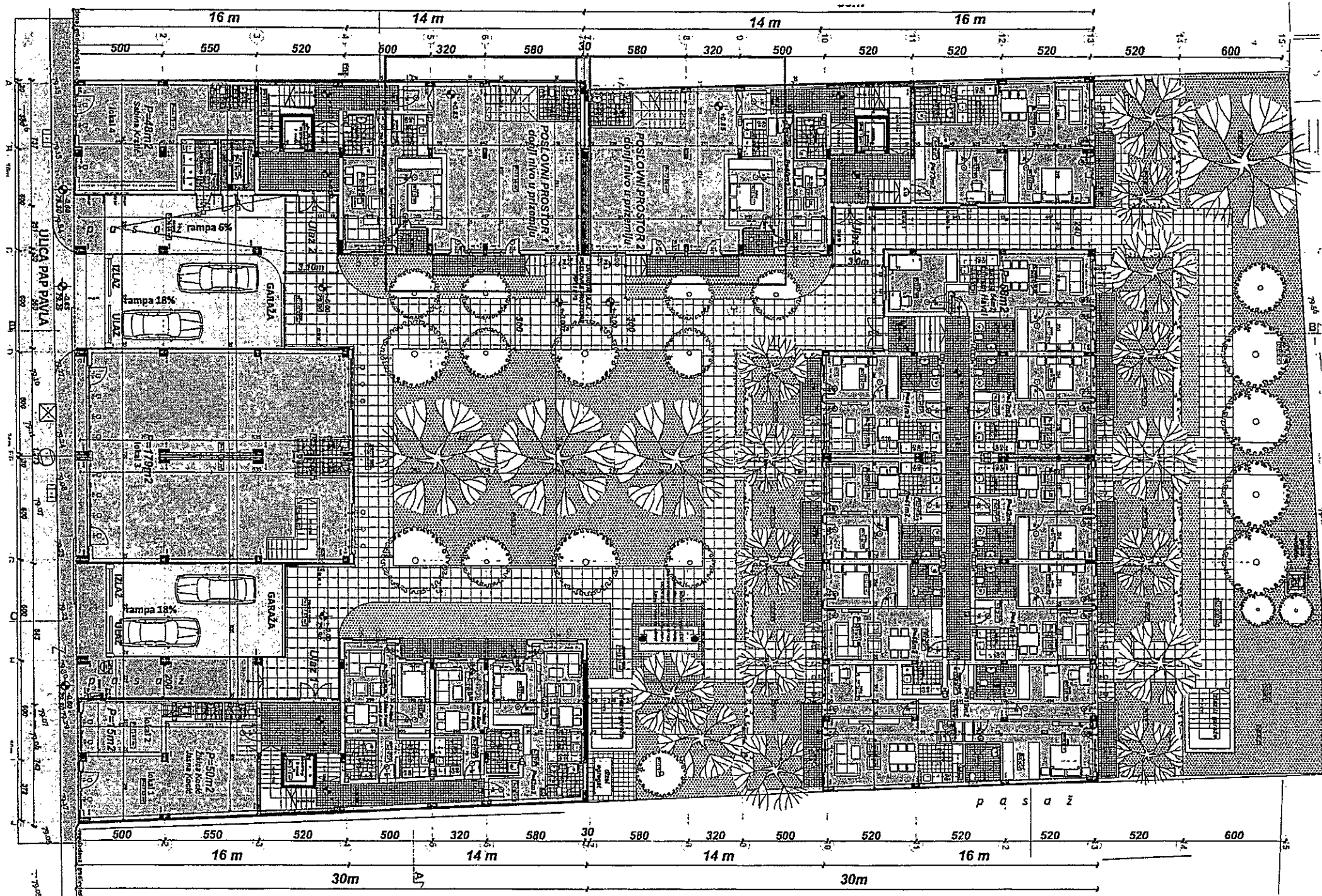


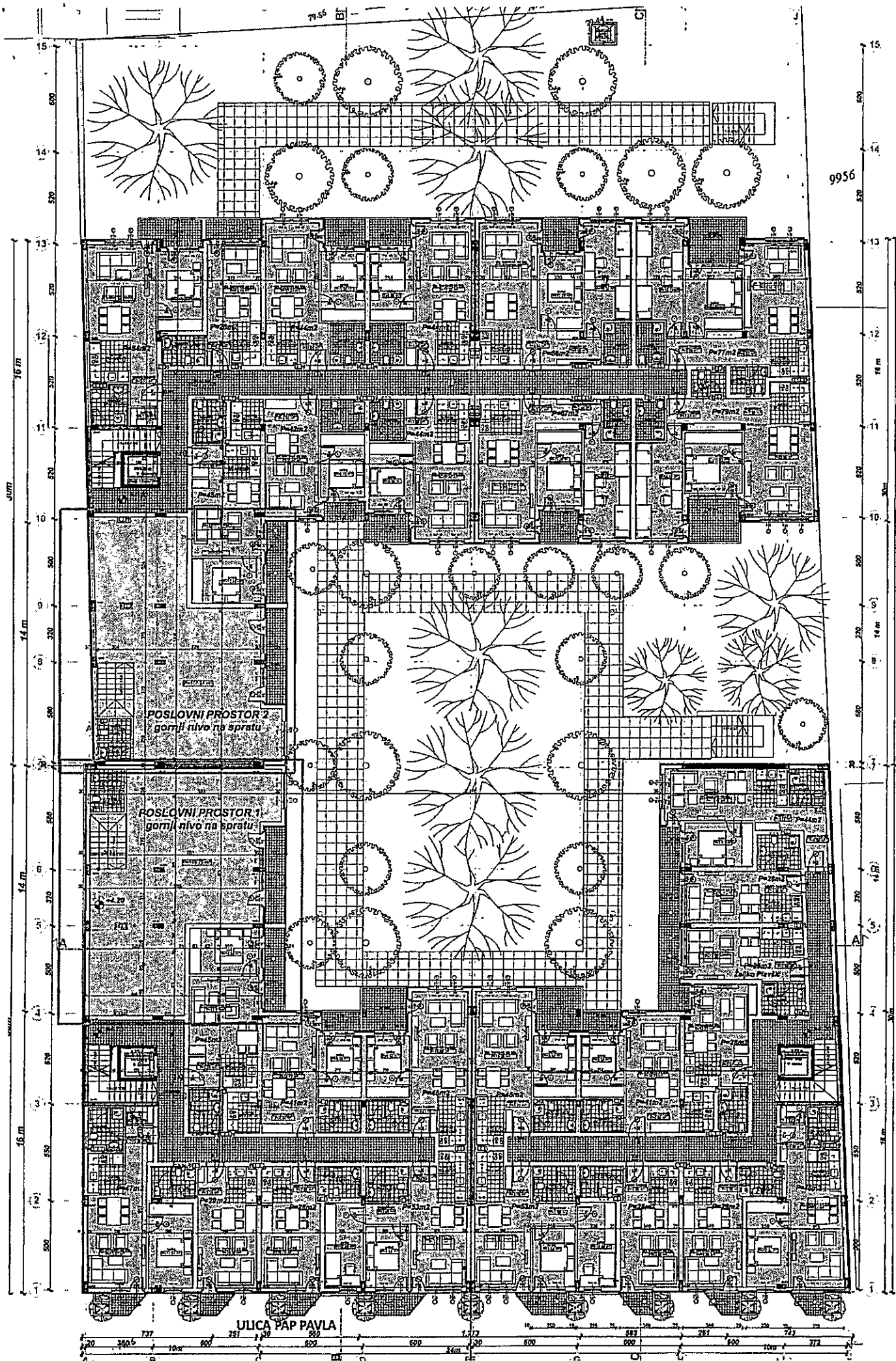
Број техничке документације: Е-01/2023

Место и датум: Нови Сад, 25.08.2023.

ПОСЛОВНИ ПРОСТОРИ

ПП 1 И ПП2





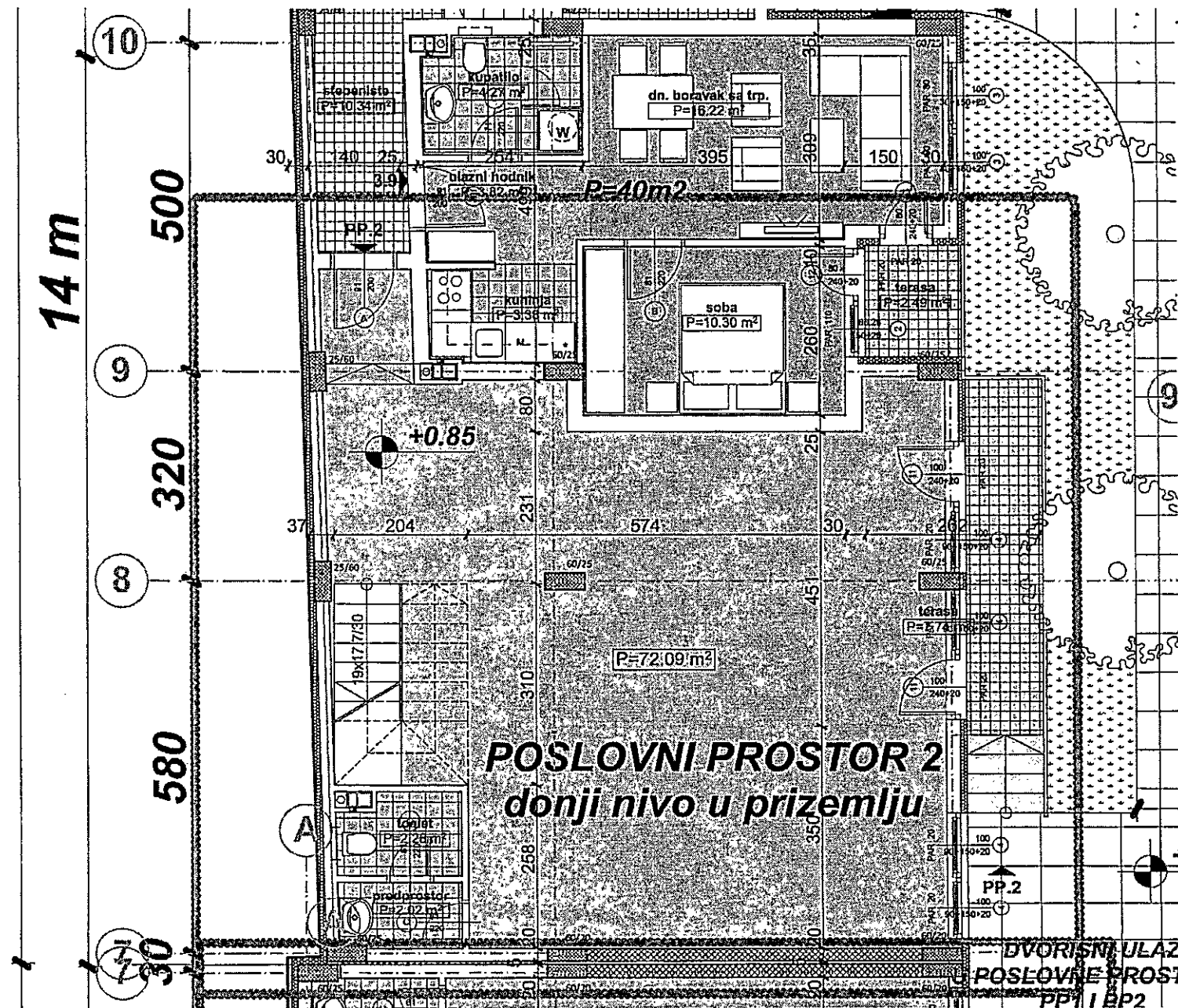
9946

PRIZEMLJE

POSLOVNI PROSTOR 2

POSLOVNI PROSTOR 2 DONJI NIVO	OBRAĐA ZIDA	OBRAĐA PODA	OBRAĐA PLAFONA	OBIM (m)	NETO POVRŠINA (m²)
hol	malerisan	ker. pločice	malerisan	44,29	72,09
terasa	malerisan	ker. pločice	malerisan	21,53	7,74
prelprostor	ker. pločice	ker. pločice	malerisan	5,94	2,02
košket	ker. pločice	ker. pločice	malerisan	6,42	2,28
UKUPNA NETO POVRŠINA (m²)					84,13
UKUPNA KORISNA POVRŠINA (-3%)					81,60

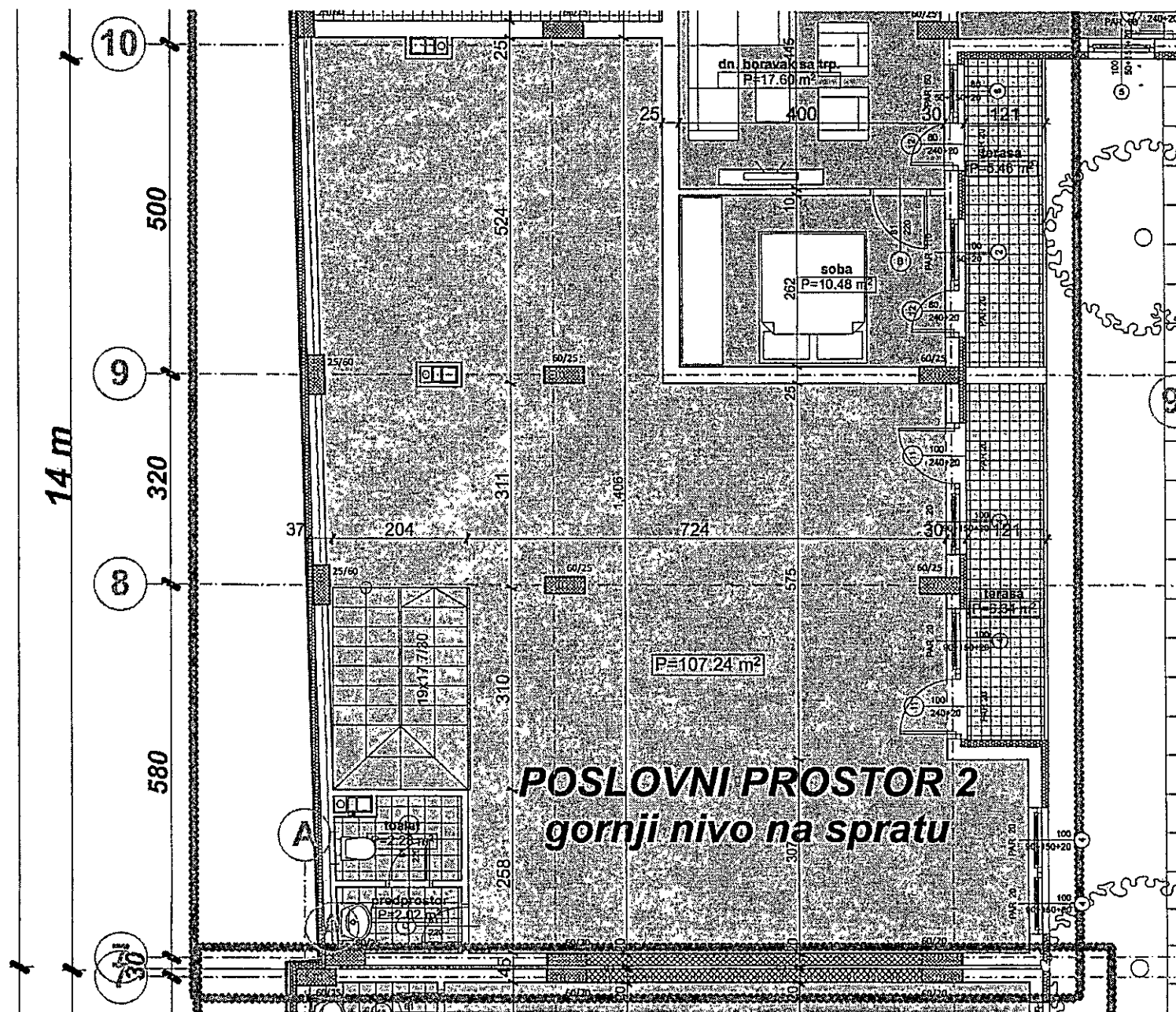
NETO POVRŠINA (m²) DONJI NIVO	84,13
NETO POVRŠINA (m²) GORNJI NIVO	117,88
UKUPNA NETO POVRŠINA (m²)	202,01
UKUPNA KORISNA POVRŠINA (-3%)	195,95



9946

1. SPRAT

POSLOVNI PROSTOR 2 GORNJI NIVO	OBRAĐA ZIDA	OBRAĐA PODA	OBRAĐA PLAFONA	OBJEM (m³)	NETO POVRŠINA (m²)
lokal	malerisan	ker. pločice	malerisan	58.53	197.24
terasa	malerisan	ker. pločice	malerisan	13.22	6.34
preprostor	ker. pločice	ker. pločice	malerisan	5.94	2.02
toalet	ker. pločice	ker. pločice	malerisan	6.42	2.28
UKUPNA NETO POVRŠINA (m²)					117.88
UKUPNA KORISNA POVRŠINA (-3%)					114.34



PRIZEMLJE

POSLOVNI PROSTOR 1

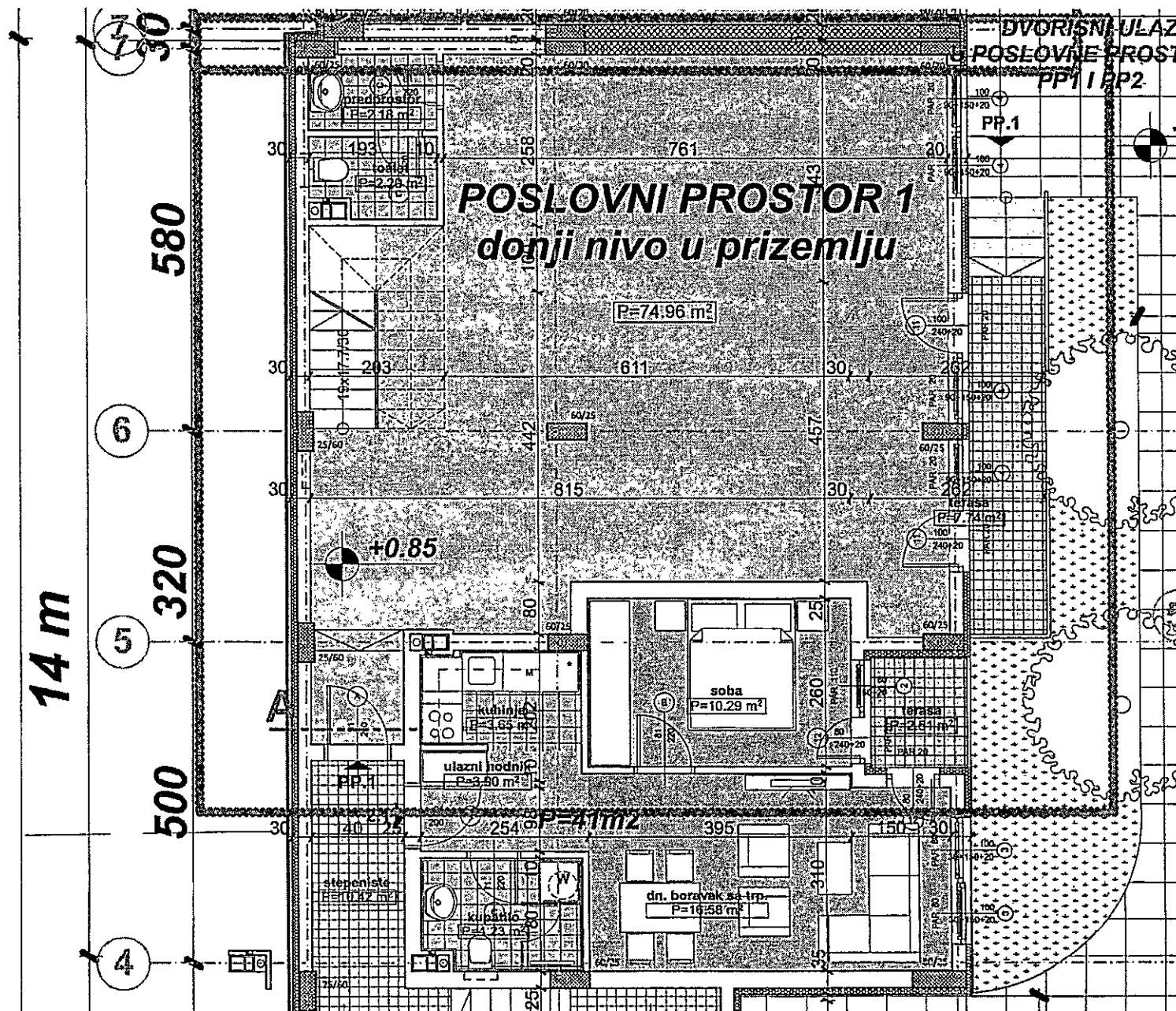
POSLOVNI PROSTOR 1 DONJI NIVO	OBRAĐA ZIDA	OBRAĐA PODA	OBRAĐA PLAFONA	OSIM (m)	NETO POVRŠINA (m²)
ukal	malerisan	ker. pločice	malerisan	50.84	74.96
terasa	malerisan	ker. pločice	malerisan	15.63	7.74
predprostor	ker. pločice	ker. pločice	malerisan	6.36	2.20
toalet	ker. pločice	ker. pločice	malerisan	6.15	2.18
UKUPNA NETO POVRŠINA (m²)					87.08
UKUPNA KORISNA POVRŠINA (-3%)					84.47

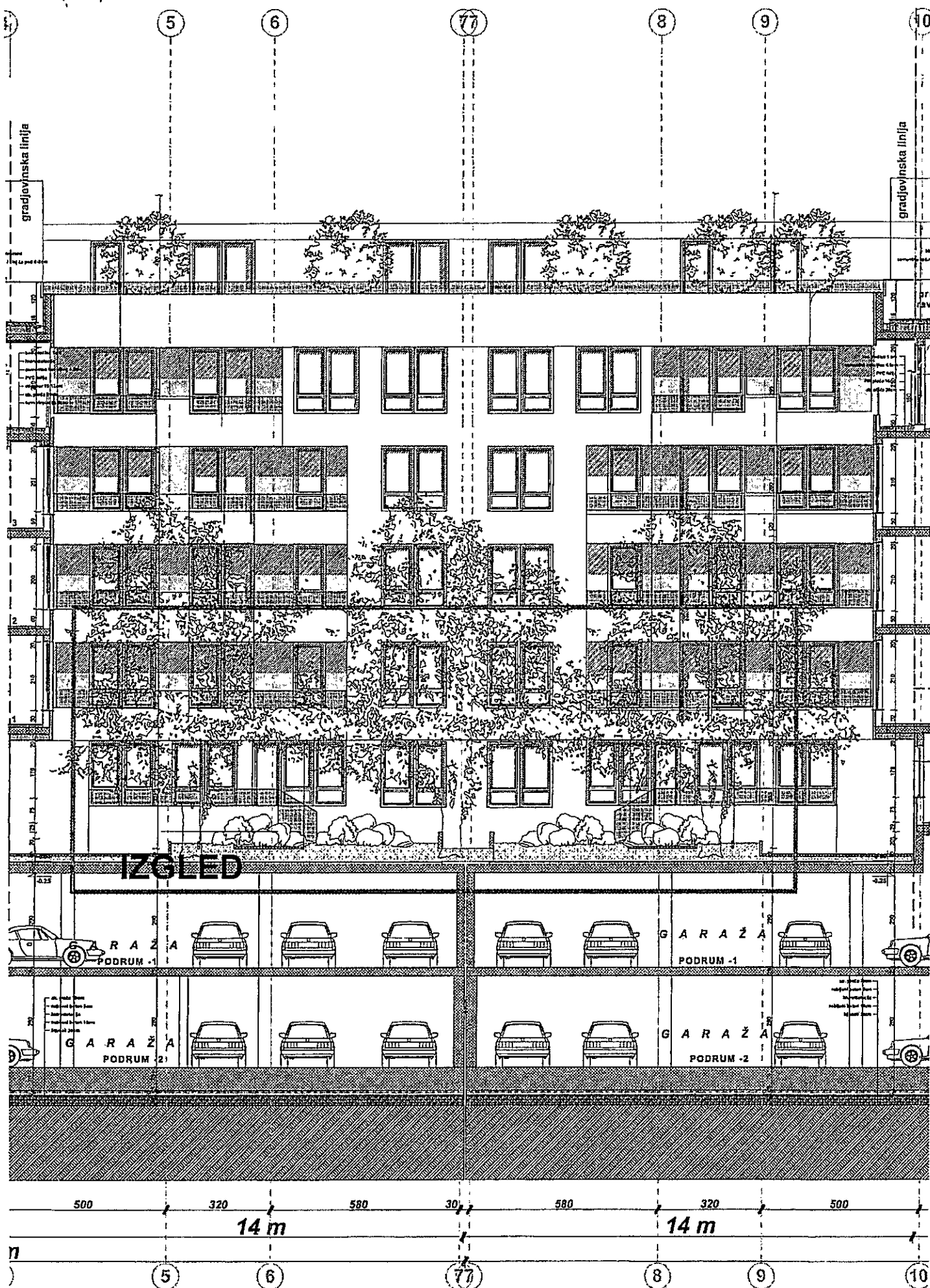
NETO POVRŠINA (m²) DONJI NIVO	87.08
NETO POVRŠINA (m²) GORNJI NIVO	121.48
UKUPNA NETO POVRŠINA (m²)	208.56
UKUPNA KORISNA POVRŠINA (-3%)	202.30

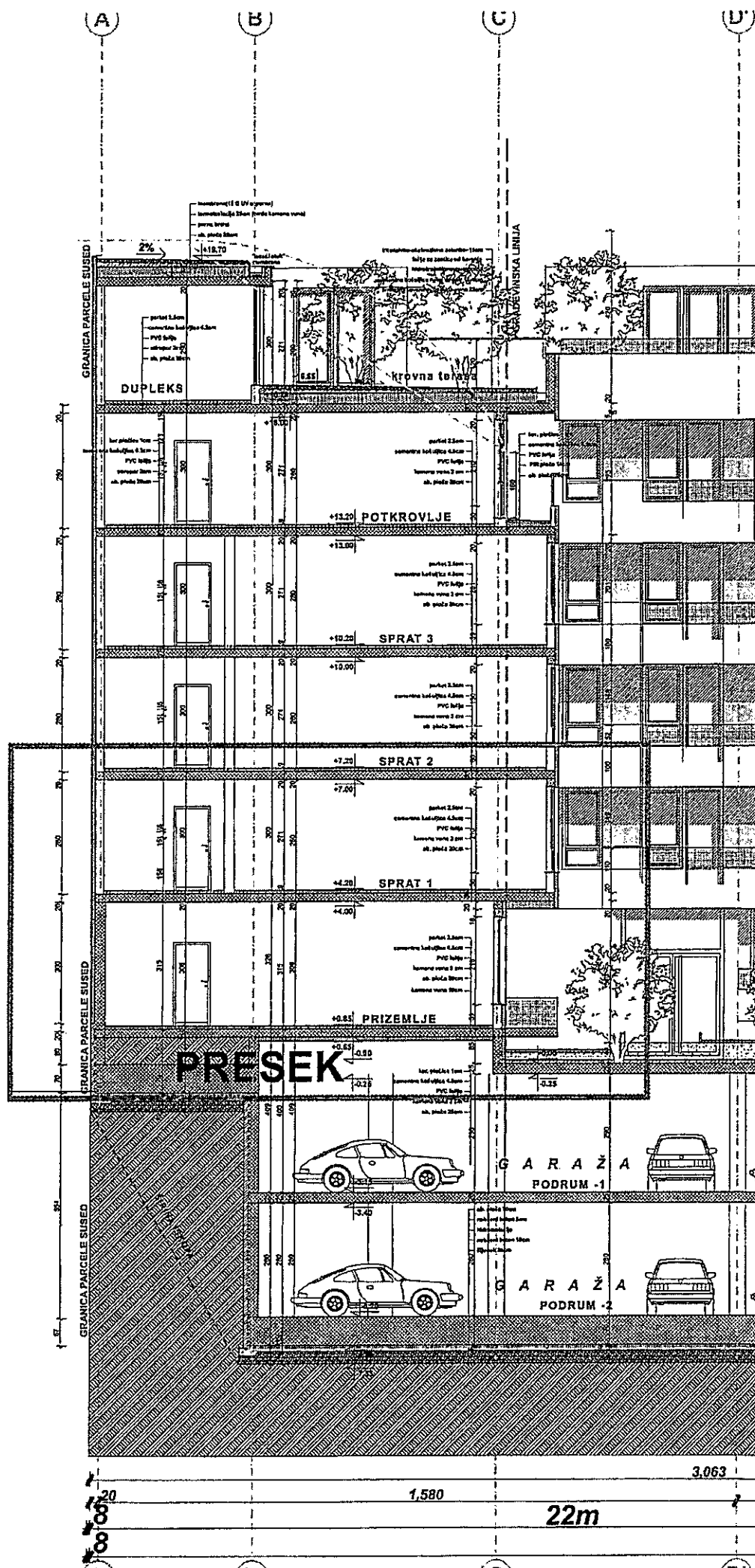
REKAPITULACIJA

POSLOVNI PROSTOR 1 + POSLOVNI PROSTOR 2

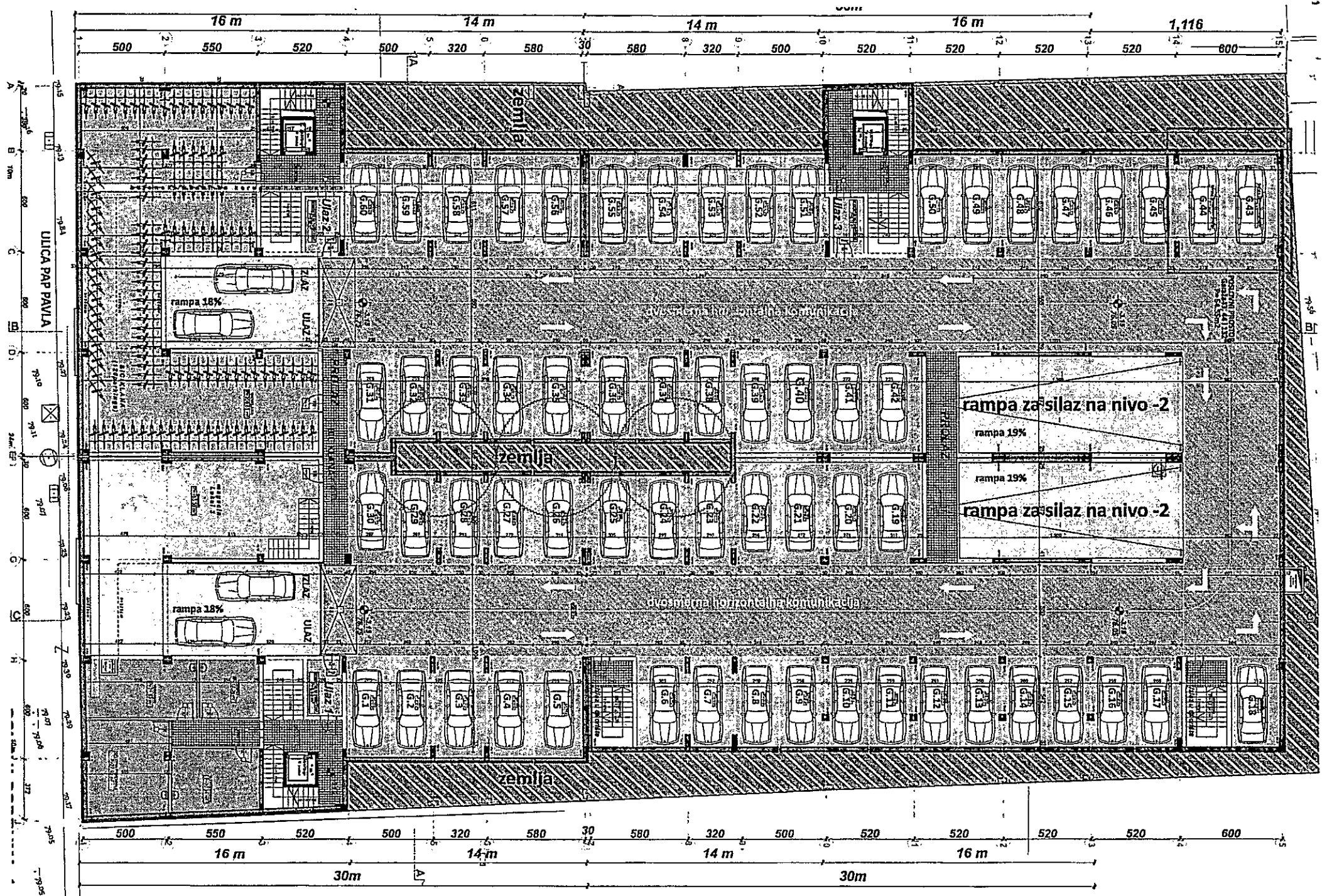
UKUPNA NETO POVRŠINA (m²)	410.57
UKUPNA KORISNA POVRŠINA (-3%)	398.25

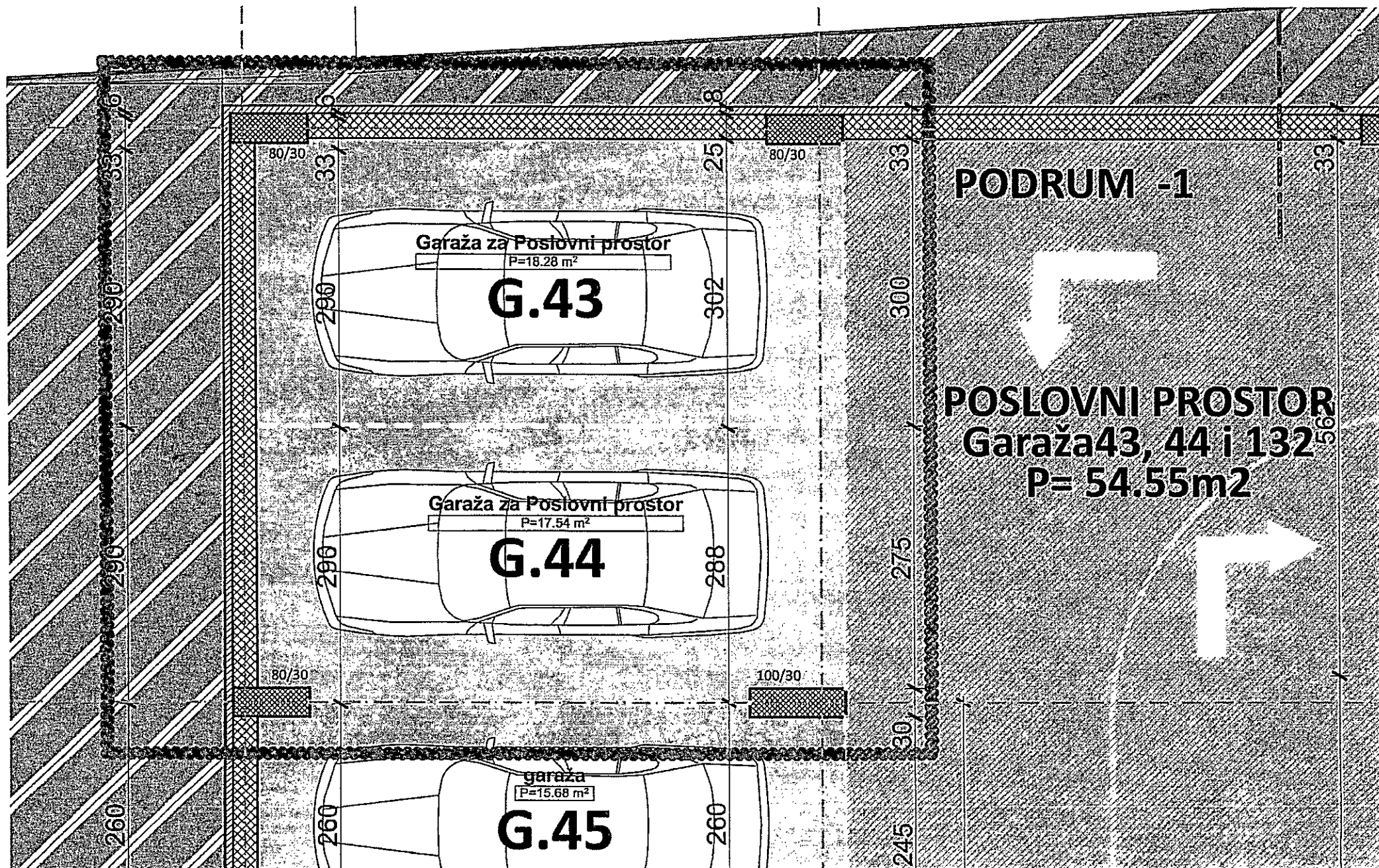


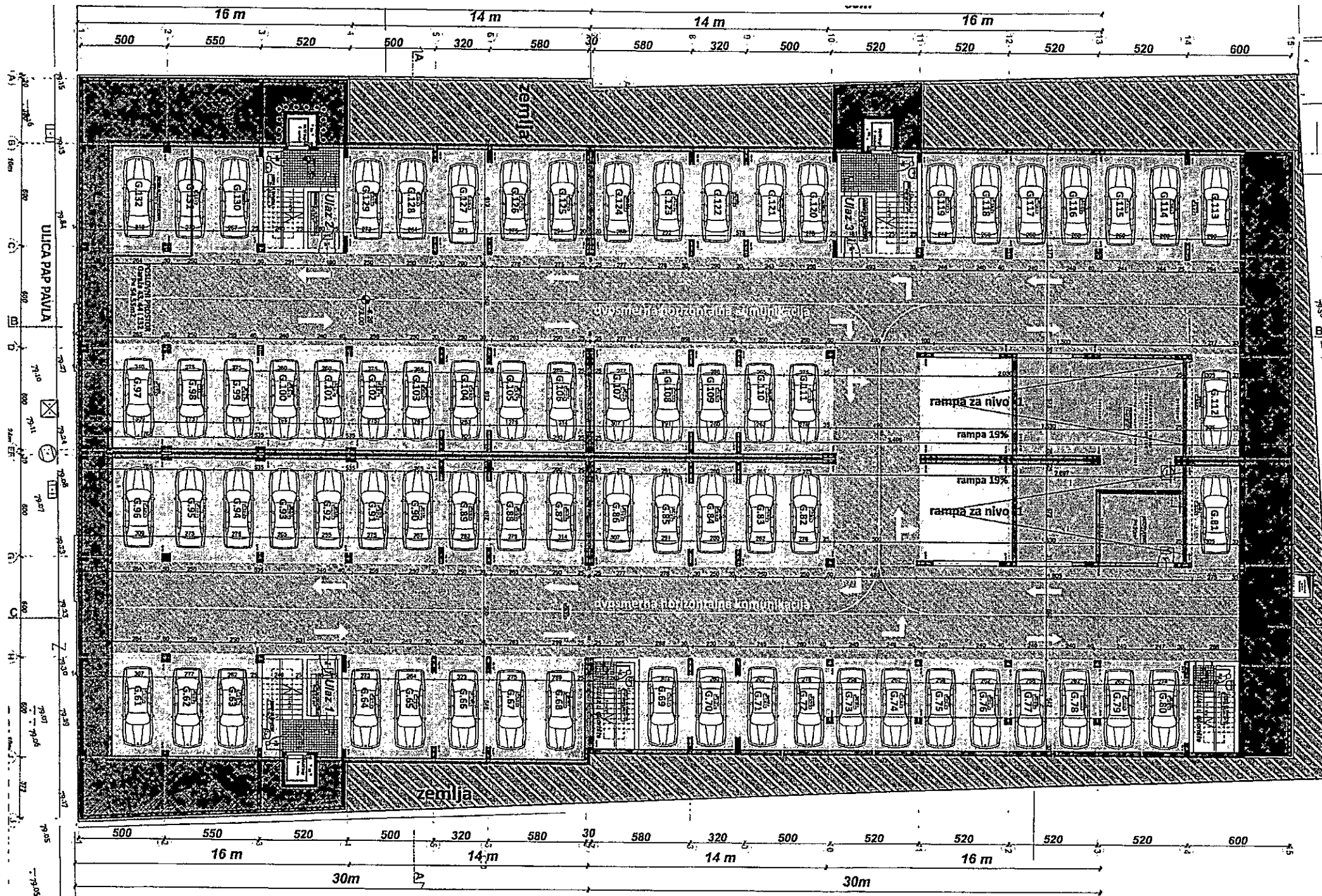


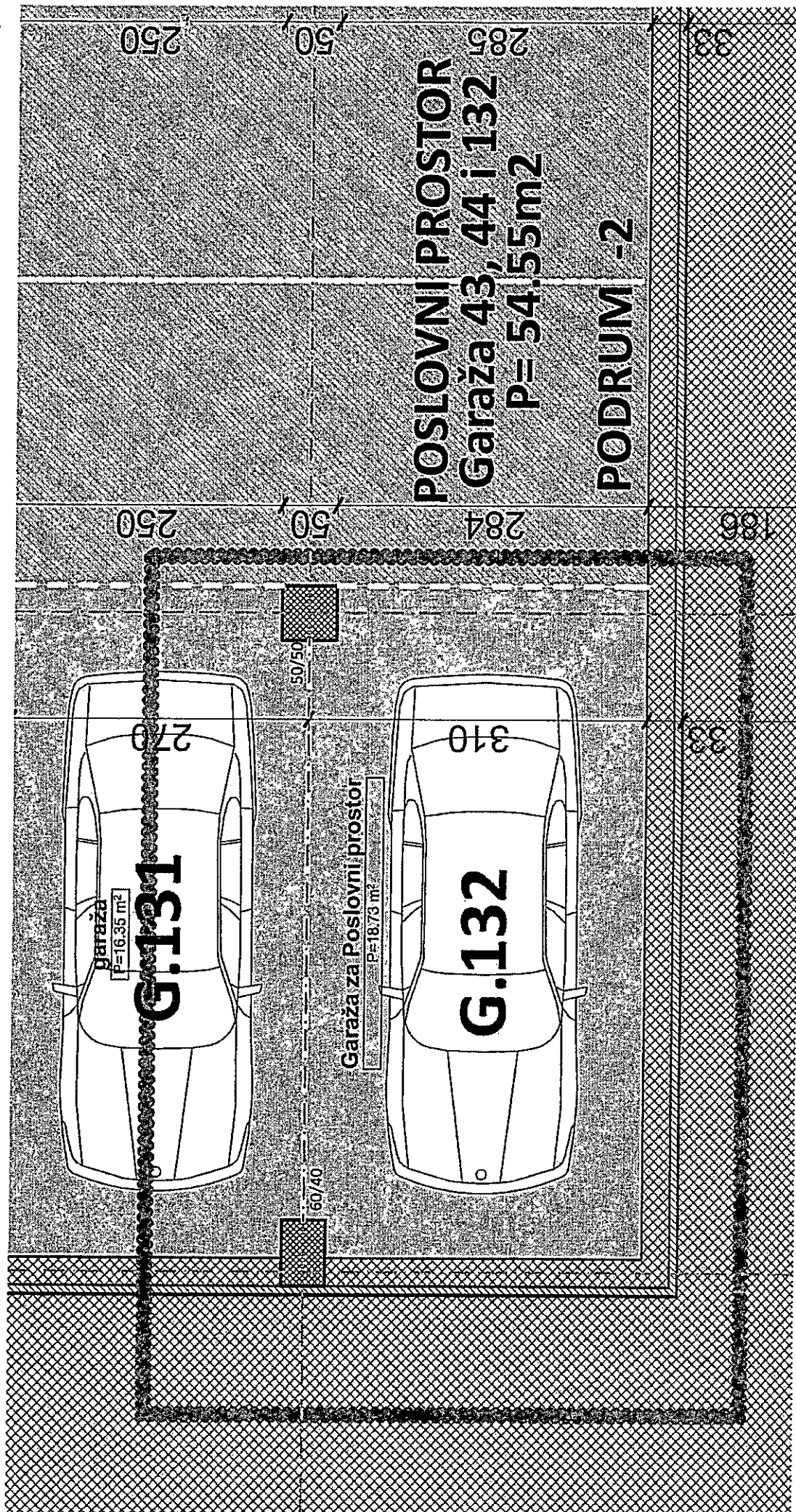


ГАРАЖНИ ПРОСТОРИ











ADVOKATSKA KANCELARIJA
ADVOKAT
Sladana Uglješin
e-mail: ugljesinsladjana@gmail.com

ul Stevana Mosića br.11, Novi Sad
Град Нови Сад, +381 63 267162
Градска управа за имовину
и имовинско-правне послове 7405769
181064909

Број: 579
Датум: 26-07-2023
Нови Сад

ГРАД НОВИ САД
ГРАДСКА УПРАВА ЗА ИМОВИНУ И
ИМОВИНСКО-ПРАВНЕ ПОСЛОВЕ
21000 Нови Сад
Народног фронта 53/1

Град Нови Сад
ГРАДСКА УПРАВА ЗА ИМОВИНУ И
ИМОВИНСКО-ПРАВНЕ ПОСЛОВЕ

Примљено		26-07-2023	
Орган	Орган. једин.	Број	Сл. лист
XXV-020		388/19	

Предмет: Одговор на допис од 13.07.2023.године у предмету заведеном под бр. XXV-020-388/19 у поступку размене непокретности са инвеститором изградње објекта „ERKER - INŽENJERING“ доо Нови Сад

Поштовани,

У складу са чл. 30 Закона о јавној својини („Сл. Гласник РС“, бр. 72/2011, 88/2013, 105/2014, 104/2016-др. Закон, 108/2016, 113/2017 и 95/2018) као и чл. 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 („Сл. Гласник РС“, бр. 16/2018), као и Одлуке о прибављању, располагању и управљању непокретностима у јавној својини града Новог Сада („Сл.лист Града Новог Сада“, бр.31/2019, 61/2019, 9/2021-др. одлука), у складу са чл. 4а исте, прецизирамо већ достављену писмену понуду о размени непокретности, а све у складу са наводима из вашег Дописа од 13.07.2023.године у предмету заведеном под бр. XXV-020-388/19, у поступку размене непокретности са инвеститором изградње објекта „ERKER - INŽENJERING“ доо Нови Сад, те вам достављамо тражене информације и документацију.

Што се тиче навода из вашег дописа у делу који се односи на прецизирање података који се односе на пословни простор који инвеститор нуди Граду Новом Саду у размену, истичемо да је у питању пословни простор означен у Изводу из главне свеске Идејног решења као „пословни простор“. Надаље, потврђујемо да се понуђени пословни простор може поделити на два пословна простора, са посебним улазом, степеништем и санитарним чвором и то може имати чак два посебна улаза, као што се може видети у Изводу из главне свеске идејног решења, а коју документацију вам достављамо у прилогу овог дописа.

У погледу гаражних места, инвеститор у овом поступку размене непокретности нуди Граду Новом Саду гаражу означену бројем G.112, у укупној површини од 54,64 м2, основа подрума -2. У прилогу овог дописа достављамо вам нацрт

етаже на којој је јасно обележено гаражно место. У наведеној гаражи могу се паркирати два возила.

Надаље, инвеститор прецизира поднету понуду у погледу непокретности на којима нуди успостављање хипотеке као средства обезбеђења у овом поступку размене непокретности са инвеститором изградње објекта, и то на непокретностима уписаним у лист непокретности бр. 8364 К.О. Нови Сад I:

- Гаража у сутерену, број улаза 68Б, евиденциони број 1, број посебног дела 13, корисне површине 12 м², који се налази у оквиру стамбено-пословне зграде, на адреси Булевар ослобођења 68Б, у Новом Саду, број дела 2, укупне површине од 1237 м², изграђеној на катастарској парцели бр.7209 К.О. Нови Сад I, укупне површине 5016 м², од чега је део у површини од 1237 м² земљиште под зградом и другим објектом, део у површини од 1246 м² земљиште под зградом и другим објектом, део у површини од 715 м² земљиште под зградом и другим објектом, део у површини од 1643 м² земљиште уз зграду и други објекат, део у површини од 175 м² грађевинска парцела, са уделом сразмерно површини посебног дела објекта;
- Гаража у сутерену, број улаза 68Б, евиденциони број 2, број посебног дела 14, корисне површине 12 м², који се налази у оквиру стамбено-пословне зграде, на адреси Булевар ослобођења 68Б, у Новом Саду, број дела 2, укупне површине од 1237 м², изграђеној на катастарској парцели бр.7209 К.О. Нови Сад I, укупне површине 5016 м², од чега је део у површини од 1237 м² земљиште под зградом и другим објектом, део у површини од 1246 м² земљиште под зградом и другим објектом, део у површини од 715 м² земљиште под зградом и другим објектом, део у површини од 1643 м² земљиште уз зграду и други објекат, део у површини од 175 м² грађевинска парцела, са уделом сразмерно површини посебног дела објекта;
- Пословни простор у приземљу за који није утврђена делатност, број улаза 68Б, евиденциони број 9, број посебног дела 3, корисне површине 111 м², који се налази у оквиру стамбено-пословне зграде, на адреси Булевар ослобођења 68Б, у Новом Саду, број дела 2, укупне површине од 1237 м², изграђеној на катастарској парцели бр.7209 К.О. Нови Сад I, укупне површине 5016 м², од чега је део у површини од 1237 м² земљиште под зградом и другим објектом, део у површини од 1246 м² земљиште под зградом и другим објектом, део у површини од 715 м² земљиште под зградом и другим објектом, део у површини од 1643 м² земљиште уз зграду и други објекат, део у површини од 175 м² грађевинска парцела, са уделом сразмерно површини посебног дела објекта;
- Пословни простор на првом спрату за који није утврђена делатност, број улаза 68Б, евиденциони број 15, број посебног дела 1, подброј посебног дела *, корисне површине 36 м², који се налази у оквиру стамбено-пословне зграде, на адреси Булевар ослобођења 68Б, у Новом Саду, број дела 2, укупне површине од 1237 м², изграђеној на катастарској парцели бр.7209 К.О. Нови Сад I, укупне површине 5016 м², од чега је део у површини од 1237 м² земљиште под зградом и другим објектом, део у површини од 1246 м² земљиште под зградом и другим објектом, део у површини од 715 м² земљиште под зградом и другим објектом, део у површини од 1643 м² земљиште уз зграду и други објекат, део у

површини од 175 м2 грађевинска парцела, са уделом сразмерно површини посебног дела објекта;

- Пословни простор за који није утврђена делатност, број улаза 68Б, евиденциони број 16, број посебног дела 2, подброј посебног дела *, корисне површине 23 м2, који се налази у оквиру стамбено-пословне зграде, на адреси Булевар ослобођења 68Б, у Новом Саду, број дела 2, укупне површине од 1237 м2, изграђеној на катастарској парцели бр.7209 К.О. Нови Сад I, укупне површине 5016 м2, од чега је део у површини од 1237 м2 земљиште под зградом и другим објектом, део у површини од 1246 м2 земљиште под зградом и другим објектом, део у површини од 715 м2 земљиште под зградом и другим објектом, део у површини од 1643 м2 земљиште уз зграду и други објекат, део у површини од 175 м2 грађевинска парцела, са уделом сразмерно површини посебног дела објекта;
- Пословни простор на првом спрату за који није утврђена делатност, број улаза 68Б, евиденциони број 19, број посебног дела 5, подброј посебног дела *, корисне површине 22 м2, који се налази у оквиру стамбено-пословне зграде, на адреси Булевар ослобођења 68Б, у Новом Саду, број дела 2, укупне површине од 1237 м2, изграђеној на катастарској парцели бр.7209 К.О. Нови Сад I, укупне површине 5016 м2, од чега је део у површини од 1237 м2 земљиште под зградом и другим објектом, део у површини од 1246 м2 земљиште под зградом и другим објектом, део у површини од 715 м2 земљиште под зградом и другим објектом, део у површини од 1643 м2 земљиште уз зграду и други објекат, део у површини од 175 м2 грађевинска парцела, са уделом сразмерно површини посебног дела објекта;
- Пословни простор на првом спрату за који није утврђена делатност, број улаза 68Б, евиденциони број 20, број посебног дела 6, подброј посебног дела *, корисне површине 25 м2, који се налази у оквиру стамбено-пословне зграде, на адреси Булевар ослобођења 68Б, у Новом Саду, број дела 2, укупне површине од 1237 м2, изграђеној на катастарској парцели бр.7209 К.О. Нови Сад I, укупне површине 5016 м2, од чега је део у површини од 1237 м2 земљиште под зградом и другим објектом, део у површини од 1246 м2 земљиште под зградом и другим објектом, део у површини од 715 м2 земљиште под зградом и другим објектом, део у површини од 1643 м2 земљиште уз зграду и други објекат, део у површини од 175 м2 грађевинска парцела, са уделом сразмерно површини посебног дела објекта;
- Пословни простор на првом спрату за који није утврђена делатност, број улаза 68Б, евиденциони број 21, број посебног дела 7, подброј посебног дела *, корисне површине 31 м2, који се налази у оквиру стамбено-пословне зграде, на адреси Булевар ослобођења 68Б, у Новом Саду, број дела 2, укупне површине од 1237 м2, изграђеној на катастарској парцели бр.7209 К.О. Нови Сад I, укупне површине 5016 м2, од чега је део у површини од 1237 м2 земљиште под зградом и другим објектом, део у површини од 1246 м2 земљиште под зградом и другим објектом, део у површини од 715 м2 земљиште под зградом и другим објектом, део у површини од 1643 м2 земљиште уз зграду и други објекат, део у површини од 175 м2 грађевинска парцела, са уделом сразмерно површини посебног дела објекта;

- Пословни простор на првом спрату за који није утврђена делатност, број улаза 68Б, евиденциони број 22, број посебног дела 8, подброј посебног дела *, корисне површине 29 м2, који се налази у оквиру стамбено-пословне зграде, на адреси Булевар ослобођења 68Б, у Новом Саду, број дела 2, укупне површине од 1237 м2, изграђеној на катастарској парцели бр.7209 К.О. Нови Сад I, укупне површине 5016 м2, од чега је део у површини од 1237 м2 земљиште под зградом и другим објектом, део у површини од 1246 м2 земљиште под зградом и другим објектом, део у површини од 715 м2 земљиште под зградом и другим објектом, део у површини од 1643 м2 земљиште уз зграду и други објекат, део у површини од 175 м2 грађевинска парцела, са уделом сразмерно површини посебног дела објекта.

Још једном напомињемо да наведене непокретности у природи представљају један пословни простор који се налази на три етаже, а који је овде инвеститор „ERKER - INŽENJERING“ доо Нови Сад издао „AIK BANKA“ АД Београд у дугорочни закуп закључењем Уговора о закупу од дана 30.12.2014. године. На основу наведеног Уговора, „AIK BANKA“ АД Београд је пред РГЗ-Службом за катастар непокретности Нови Сад 2, дана 01.06.2021. године, покренула поступак за упис терета-забележба постојања уговора о закупу, који је евидентиран под пословним бројем 952-02-13-226-14846/2021, а који још увек није спроведен. Упис наведеног терета не представља сметњу за упис хипотеке првог реда у корист Града Новог Сада. Сем наведеног, инвеститор „ERKER - INŽENJERING“ доо Нови Сад гарантује да на предметним непокретностима трећа лица немају никаквих стварних или облигационих потраживања, терета, нити су непокретности предмет судског, управног или било каквог другог поступка, те да не постоје сметње да се изврши упис хипотеке првог реда у корист Града Новог Сада.

Молимо вас да нас обавестите о даљим корацима које треба да предузмемо у поступку размене непокретности са инвеститором изградње објекта.

ПРИЛОГ:

- Извод из Главне свеске идејног решења Е-01/2023 стамбено – пословног објекта 2Ро+Р+3+Рк у улици Пап Павла 10 у Новом Саду

У Новом Саду, дана 25.07.2023. године

Адв. Слађана Угљешин

С. Угљешин
АДВОКАТ
Слађана Угљешин
НОВИ САД, Стевана Мусића 11

Arhitektonski studio

KUZMANOV AND PARTNERS

Novi Sad, ulica Stevana Musića 14

e-mail: lazar.kuzmanov@gmail.com
www.kuzmanovandpartners.com

E – 01 / 2023

GLAVNA SVESKA

IDEJNOG RESENJA

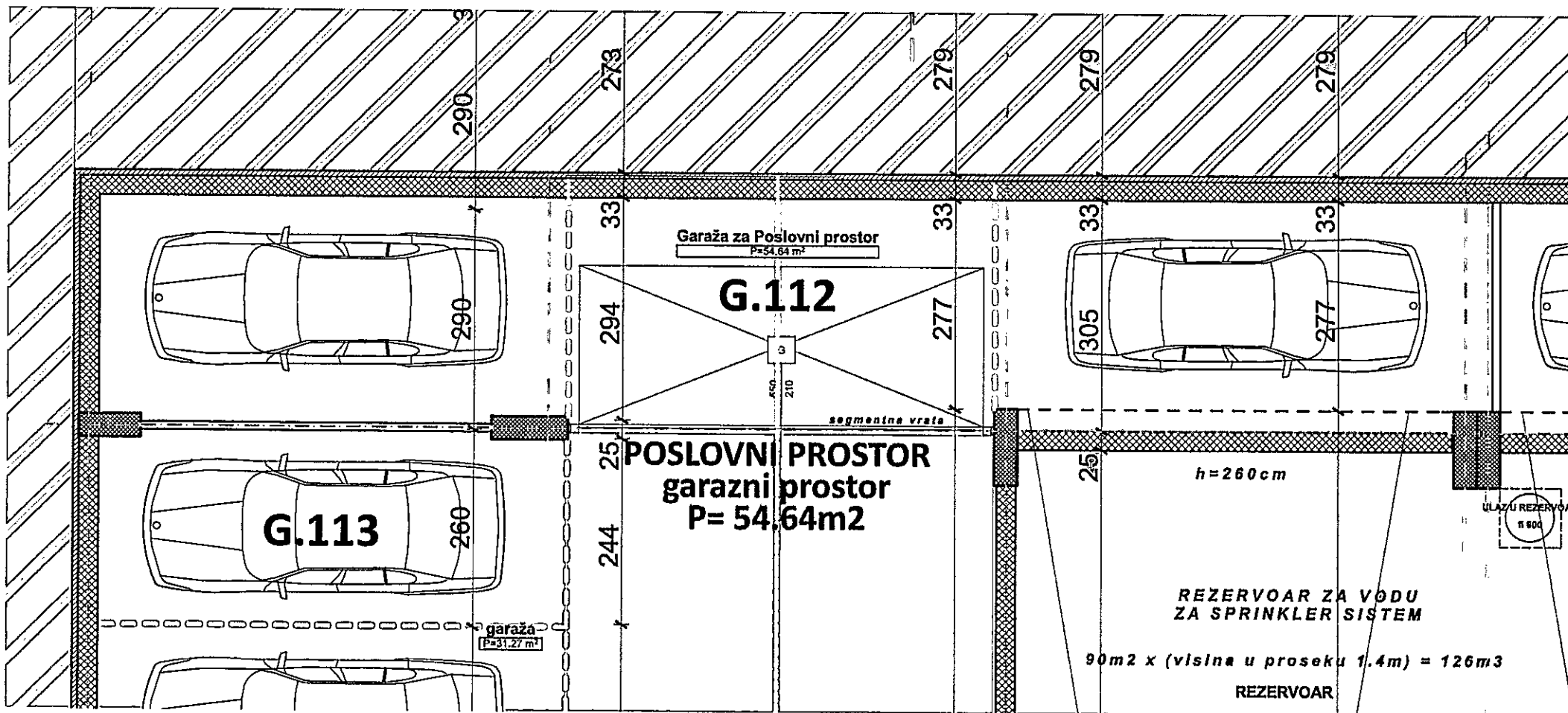
STAMBENO – POSLOVNOG OBJEKTA
2Po+P+3+Pk

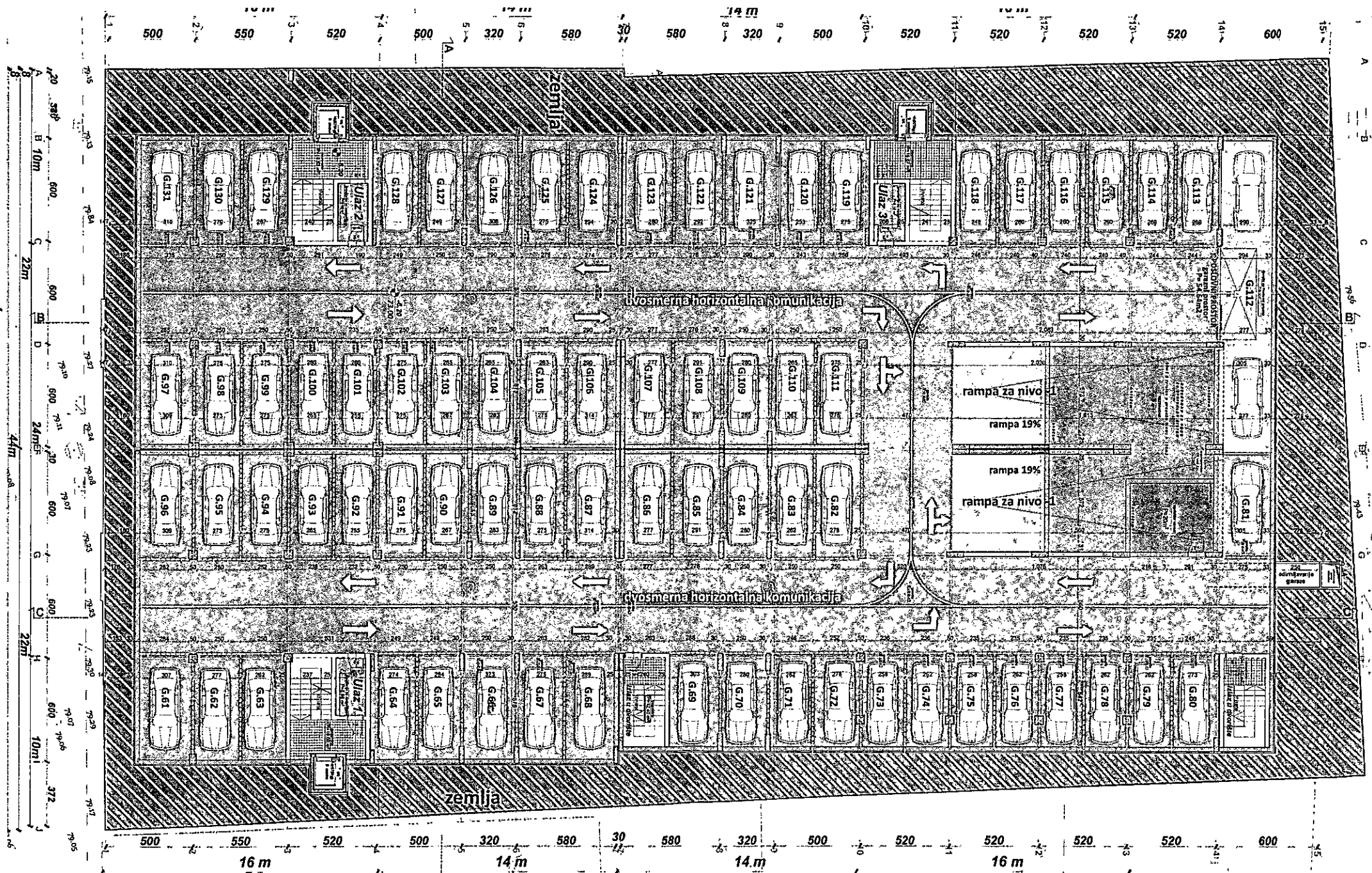
U ULICI PAP PAVLA 10
U NOVOM SADU

Novi Sad, jul 2023. godine

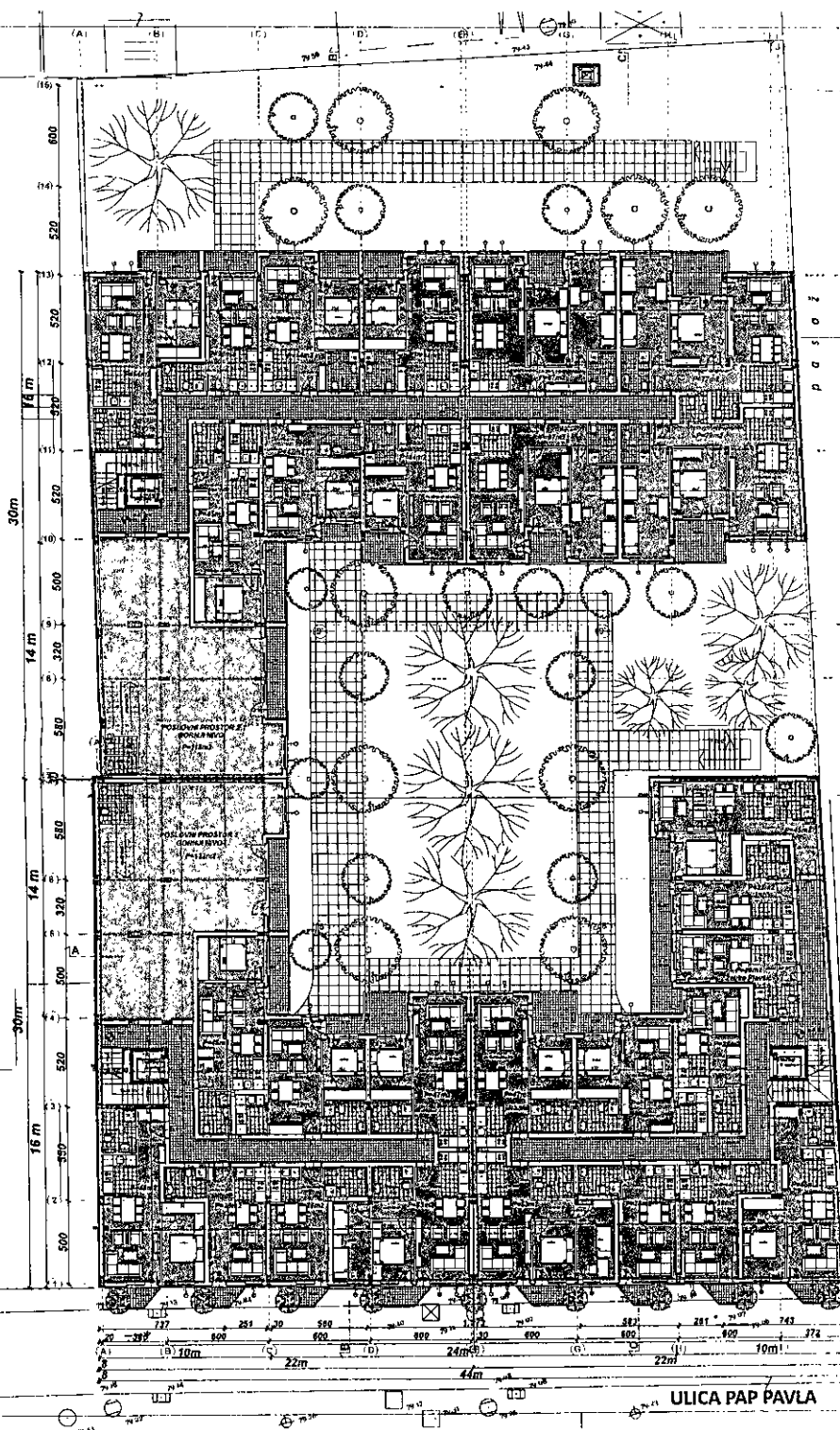
Lazar Kuzmanov

Digitally signed by Lazar Kuzmanov
Date: 2023.07.19 17:14:16 +02'00'





9946



POSLOVNI PROSTORI

POSLOVNI PROSTORI	POSLOVNI PROSTOR 1	POSLOVNI PROSTOR 2	UKUPNA NETO PLOŠTINA (m ²)	UKUPNA KGMENA PLOŠTINA (m ²)
POSLOVNI PROSTOR 1	121,87			
POSLOVNI PROSTOR 2		118,58		
UKUPNA NETO PLOŠTINA (m ²)	240,58			
UKUPNA KGMENA PLOŠTINA (m ²)		332,83		

UŁAZ 1

Inventory	Quantity
STAIN 1.4	44.26
STAIN 1.5	29.71
STAIN 1.6	29.70
STAIN 1.7	63.82
STAIN 1.8	47.19
STAIN 1.9	47.80
STAIN 1.10	38.63
STAIN 1.11	27.06
STAIN 1.12	28.65
STAIN 1.13	46.30
NONHAKKACILM	87.92

UKUPNA NETO POUŽIVANA IMOVINA	435,81
UKUPNA KONTINIRANA POUŽIVANA IMOVINA	411,83

UŁAZ 2

STATION	TIME
STATION 1	46.31
STATION 2	25.32
STATION 3	24.77
STATION 4	25.06
STATION 5	47.18
STATION 6	41.94
STATION 7	46.77
CONSTRUCTION	47.85

UKUPNA NETO POUZDRAVA po 4	342,68
UKUPNA KONIZNA POUZDRAVA po 2	118,02

ULAZ 3

Header	MTWTFSS
STAN 3.11	54.37
STAN 3.12	70.76
STAN 3.13	64.34
STAN 3.14	64.39
STAN 3.15	56.77
STAN 3.16	37.81
STAN 3.17	78.48
STAN 3.18	87.82
STAN 3.19	64.53
STAN 3.20	61.82
STAN 3.21	66.53
CONCLUSION	69.88

UKUPNA NETO POVRŠINA (ha)	642,83
UKUPNA KORISNA POVRŠINA (ha)	678,34

REKAPITULACIJA POVRŠINA

POSLOVNI PROSTOR	240,31
STANOVNI ULAZ 1	277,99
STANOVNI ULAZ 2	294,51
STANOVNI ULAZ 3	382,18
KOMUNIKACIJE	17,48

ΛΕΙΨΥΡΙΑ ΝΕΤΟ ΡΟΝΤΙΣΜΑ (m²)	1681.73
ΛΕΙΨΥΡΙΑ ΚΑΘΑΡΑ ΡΟΝΤΙΣΜΑ (m²)	1635.28
ΛΕΙΨΥΡΙΑ ΒΛΗΤΤΕ ΡΟΝΤΙΣΜΑ (m²)	1681.73

OSNOVA I. SPRATA	06
OSNOVA II. SPRATA	07
OSNOVA III. SPRATA	08
OSNOVA IV. SPRATA	09
OSNOVA V. SPRATA	10
OSNOVA VI. SPRATA	11
OSNOVA VII. SPRATA	12
OSNOVA VIII. SPRATA	13
OSNOVA IX. SPRATA	14
OSNOVA X. SPRATA	15
OSNOVA XI. SPRATA	16
OSNOVA XII. SPRATA	17
OSNOVA XIII. SPRATA	18
OSNOVA XIV. SPRATA	19
OSNOVA XV. SPRATA	20
OSNOVA XVI. SPRATA	21
OSNOVA XVII. SPRATA	22
OSNOVA XVIII. SPRATA	23
OSNOVA XIX. SPRATA	24
OSNOVA XX. SPRATA	25
OSNOVA XXI. SPRATA	26
OSNOVA XXII. SPRATA	27
OSNOVA XXIII. SPRATA	28
OSNOVA XXIV. SPRATA	29
OSNOVA XXV. SPRATA	30
OSNOVA XXVI. SPRATA	31
OSNOVA XXVII. SPRATA	32
OSNOVA XXVIII. SPRATA	33
OSNOVA XXIX. SPRATA	34
OSNOVA XXX. SPRATA	35
OSNOVA XXXI. SPRATA	36
OSNOVA XXXII. SPRATA	37
OSNOVA XXXIII. SPRATA	38
OSNOVA XXXIV. SPRATA	39
OSNOVA XXXV. SPRATA	40
OSNOVA XXXVI. SPRATA	41
OSNOVA XXXVII. SPRATA	42
OSNOVA XXXVIII. SPRATA	43
OSNOVA XXXIX. SPRATA	44
OSNOVA XL. SPRATA	45
OSNOVA XLI. SPRATA	46
OSNOVA XLII. SPRATA	47
OSNOVA XLIII. SPRATA	48
OSNOVA XLIV. SPRATA	49
OSNOVA XLV. SPRATA	50
OSNOVA XLVI. SPRATA	51
OSNOVA XLVII. SPRATA	52
OSNOVA XLVIII. SPRATA	53
OSNOVA XLIX. SPRATA	54
OSNOVA L. SPRATA	55
OSNOVA LI. SPRATA	56
OSNOVA LII. SPRATA	57
OSNOVA LIII. SPRATA	58
OSNOVA LIV. SPRATA	59
OSNOVA LV. SPRATA	60
OSNOVA LVI. SPRATA	61
OSNOVA LVII. SPRATA	62
OSNOVA LVIII. SPRATA	63
OSNOVA LIX. SPRATA	64
OSNOVA LX. SPRATA	65
OSNOVA LXI. SPRATA	66
OSNOVA LXII. SPRATA	67
OSNOVA LXIII. SPRATA	68
OSNOVA LXIV. SPRATA	69
OSNOVA LXV. SPRATA	70
OSNOVA LXVI. SPRATA	71
OSNOVA LXVII. SPRATA	72
OSNOVA LXVIII. SPRATA	73
OSNOVA LXIX. SPRATA	74
OSNOVA LXX. SPRATA	75
OSNOVA LXXI. SPRATA	76
OSNOVA LXXII. SPRATA	77
OSNOVA LXXIII. SPRATA	78
OSNOVA LXXIV. SPRATA	79
OSNOVA LXXV. SPRATA	80
OSNOVA LXXVI. SPRATA	81
OSNOVA LXXVII. SPRATA	82
OSNOVA LXXVIII. SPRATA	83
OSNOVA LXXIX. SPRATA	84
OSNOVA LXXX. SPRATA	85
OSNOVA LXXXI. SPRATA	86
OSNOVA LXXXII. SPRATA	87
OSNOVA LXXXIII. SPRATA	88
OSNOVA LXXXIV. SPRATA	89
OSNOVA LXXXV. SPRATA	90
OSNOVA LXXXVI. SPRATA	91
OSNOVA LXXXVII. SPRATA	92
OSNOVA LXXXVIII. SPRATA	93
OSNOVA LXXXIX. SPRATA	94
OSNOVA LXXXX. SPRATA	95
OSNOVA LXXXXI. SPRATA	96
OSNOVA LXXXXII. SPRATA	97
OSNOVA LXXXXIII. SPRATA	98
OSNOVA LXXXXIV. SPRATA	99
OSNOVA LXXXXV. SPRATA	100

Архитектонски **studio**
KUZMANOV AND PARTNERS

OSNOVA PRIZEMLJA

9956

OSNOVA PRIZEMLJA

POSLOVNI PROSTORI

POSLOVNI PROSTOR	PLOŠTA
POSLOVNI PROSTOR 1	61.49
POSLOVNI PROSTOR 2	18.90
POSLOVNI PROSTOR 3	196.91
POSLOVNI PROSTOR 4	48.30
POSLOVNI PROSTOR 5	64.83
POSLOVNI PROSTOR 6	31.31
UKUPNA NETO PLOŠTA (m²)	484.74
UKUPNA KORISNA PLOŠTA (m²)	483.71

ULAZ 1

POSLOVNI PROSTOR	PLOŠTA
POSLOVNI PROSTOR 1	38.77
POSLOVNI PROSTOR 2	28.61
POSLOVNI PROSTOR 3	43.84
POSLOVNI PROSTOR 4	24.35
UKUPNA NETO PLOŠTA (m²)	135.57
UKUPNA KORISNA PLOŠTA (m²)	137.82

ULAZ 2

POSLOVNI PROSTOR	PLOŠTA
POSLOVNI PROSTOR 1	11.87
POSLOVNI PROSTOR 2	20.88
UKUPNA NETO PLOŠTA (m²)	32.75
UKUPNA KORISNA PLOŠTA (m²)	31.88

ULAZ 3

POSLOVNI PROSTOR	PLOŠTA
POSLOVNI PROSTOR 1	34.33
POSLOVNI PROSTOR 2	11.88
POSLOVNI PROSTOR 3	41.86
POSLOVNI PROSTOR 4	43.84
POSLOVNI PROSTOR 5	193.48
POSLOVNI PROSTOR 6	40.21
POSLOVNI PROSTOR 7	21.76
POSLOVNI PROSTOR 8	61.94
POSLOVNI PROSTOR 9	41.42
POSLOVNI PROSTOR 10	12.80
POSLOVNI PROSTOR 11	10.80
UKUPNA NETO PLOŠTA (m²)	776.60
UKUPNA KORISNA PLOŠTA (m²)	891.70

REKAPITULACIJA PLOŠTINA

POSLOVNI PROSTOR	PLOŠTA
POSLOVNI PROSTOR 1	484.74
POSLOVNI PROSTOR 2	11.87
POSLOVNI PROSTOR 3	41.86
POSLOVNI PROSTOR 4	43.84
POSLOVNI PROSTOR 5	193.48
POSLOVNI PROSTOR 6	40.21
POSLOVNI PROSTOR 7	21.76
POSLOVNI PROSTOR 8	61.94
POSLOVNI PROSTOR 9	41.42
POSLOVNI PROSTOR 10	12.80
POSLOVNI PROSTOR 11	10.80
UKUPNA NETO PLOŠTA (m²)	1021.40
UKUPNA KORISNA PLOŠTA (m²)	1043.54
UKUPNA BRUTO PLOŠTA (m²)	1094.31

OSNOVA PRIZEMLJA

POSLOVNI PROSTOR	PLOŠTA
POSLOVNI PROSTOR 1	484.74
POSLOVNI PROSTOR 2	11.87
POSLOVNI PROSTOR 3	41.86
POSLOVNI PROSTOR 4	43.84
POSLOVNI PROSTOR 5	193.48
POSLOVNI PROSTOR 6	40.21
POSLOVNI PROSTOR 7	21.76
POSLOVNI PROSTOR 8	61.94
POSLOVNI PROSTOR 9	41.42
POSLOVNI PROSTOR 10	12.80
POSLOVNI PROSTOR 11	10.80
UKUPNA NETO PLOŠTA (m²)	1021.40
UKUPNA KORISNA PLOŠTA (m²)	1043.54
UKUPNA BRUTO PLOŠTA (m²)	1094.31

ARHITEKTURA
KUZMANOVANO PARTNERI

ULICA PAP PAVLA



ERKER
INŽENJERING

d.o.o. ERKER INŽENJERING | Bulevar Oslobođenja 66b | 21000, Novi Sad, Srbija | +381 21 547 635 / 654 63 39
Sektor prodaje: +381 21 547 635 / +381 65 634 74 89 | kancelarija@erker-inzenjering.com | erker-inzenjering.com



REPUBLIKA SRBIJA

Gradska uprava za imovinu i imovinsko-pravne poslove

21102 Novi Sad,

Ulica Narodnog fronta broj 53

Predmet: Dopuna ponude broj XXV-020-386/19;

Poštovani,

Kao dopunu ponude dostavljamo nedostajuću dokumentaciju.

Nedostajuća dokumentacija sadrži sledeće:

1. Prve dve stranice idejnog rešenja za izgradnju objekta u ulici Pap Pavla 10
2. Osnove prizemlja i sprata kao izvod iz idejnog rešenja u A3 formatu.

U Novom Sadu, dana 03.07.2023. godine

Za DOO ERKER-INŽENJERING NOVI SAD



Direktor Arsenije Pejić

Град Нови Сад
ГРАДСКА УПРАВА ЗА ОПШТЕ ПОСЛОВЕ
И ИМОВИНА

Приједлог				
03.07.2023.				
Орган	Орган једин.	Број	Страна	Почетак
XXV-020		386/19	4	

Град Нови Сад
Градска управа за имовину
и имовинско-правне послове
Број: 176
Датум: 03-07-2023
Нови Сад

Arhitektonski studio

KUZMANOV AND PARTNERS

Novi Sad, ulica Stevana Musića 14

e-mail: lazar.kuzmanov@gmail.com
www.kuzmanovandpartners.com

E – 01 / 2023

GLAVNA SVESKA

IDEJNOG RESENJA

STAMBENO – POSLOVNOG OBJEKTA
2Po+P+3+Pk

U ULICI PAP PAVLA 10
U NOVOM SADU

Novi Sad, maj 2023. godine

Lazar Kuzmanov

Digitally signed by Lazar Kuzmanov
Date: 2023.06.01 21:15:52 +02'00'

Arhitektonski studio KUZMANOV AND PARTNERS NOVI SAD, ulica Stevana Musića 14, tel: 021557796
e-mail: lazar.kuzmanov@gmail.com www.kuzmanovandpartners.com

0.1. НАСЛОВНА СТРАНА ГЛАВНЕ СВЕСКЕ ТЕХНИЧКЕ ДОКУМЕНТАЦИЈЕ

0 – ГЛАВНА СВЕСКА

Инвеститор: ЕРКЕР ИНЖЕЊЕРИНГ д.о.о.
Булевар ослобођења 66, Нови Сад

Објекат: Стамбено пословни објекат 2По+П+З+Рк
у улици Пап Павла 10 у Новом Саду
кат. парцеле 9950/9, 9950/8, 9951, КО Нови Сад I

Врста техничке документације: ИДР Идејно решење

За грађење / извођење радова: нова градња

Пројектант: Архитектонски студио
KUZMANOV AND PARTNERS
Стевана Мусића 14, Нови Сад

Одговорно лице пројектанта: мр Лазар Кузманов, дипл.инж.арх.

Печат: Потпис:



Главни пројектант: мр Лазар Кузманов, дипл.инж.арх.

Број лиценце: 300 5994 03

Лични печат: Потпис:

Број техничке документације: Е-01/2023

Место и датум: Нови Сад, 05.05.2023.

OSNOVA PRIZEMLJA

POSLOVNI PROSTORI

POSLOVNI PROSTOR	PLOŠTA (m²)
POSLOVNI PROSTOR 1	88.39
POSLOVNI PROSTOR 2	12.36
POSLOVNI PROSTOR 3	148.84
POSLOVNI PROSTOR 4	44.84
POSLOVNI PROSTOR 5	72.25
POSLOVNI PROSTOR 6	157.24

UKUPNA NETO PLOŠTA (m²)	477.19
UKUPNA BRUTA PLOŠTA (m²)	444.74

ULAZ 1

POSLOVNI PROSTOR	PLOŠTA (m²)
POSLOVNI PROSTOR 1	36.71
POSLOVNI PROSTOR 2	33.62
POSLOVNI PROSTOR 3	41.84
POSLOVNI PROSTOR 4	34.32

UKUPNA NETO PLOŠTA (m²)	147.49
UKUPNA BRUTA PLOŠTA (m²)	147.49

ULAZ 2

POSLOVNI PROSTOR	PLOŠTA (m²)
POSLOVNI PROSTOR 1	46.37
POSLOVNI PROSTOR 2	33.89

UKUPNA NETO PLOŠTA (m²)	80.26
UKUPNA BRUTA PLOŠTA (m²)	80.26

ULAZ 3

POSLOVNI PROSTOR	PLOŠTA (m²)
POSLOVNI PROSTOR 1	41.84
POSLOVNI PROSTOR 2	41.84
POSLOVNI PROSTOR 3	41.84
POSLOVNI PROSTOR 4	41.84
POSLOVNI PROSTOR 5	41.84
POSLOVNI PROSTOR 6	41.84
POSLOVNI PROSTOR 7	41.84
POSLOVNI PROSTOR 8	41.84
POSLOVNI PROSTOR 9	41.84
POSLOVNI PROSTOR 10	41.84
POSLOVNI PROSTOR 11	41.84
POSLOVNI PROSTOR 12	41.84
POSLOVNI PROSTOR 13	41.84
POSLOVNI PROSTOR 14	41.84
POSLOVNI PROSTOR 15	41.84
POSLOVNI PROSTOR 16	41.84
POSLOVNI PROSTOR 17	41.84
POSLOVNI PROSTOR 18	41.84
POSLOVNI PROSTOR 19	41.84
POSLOVNI PROSTOR 20	41.84
POSLOVNI PROSTOR 21	41.84
POSLOVNI PROSTOR 22	41.84
POSLOVNI PROSTOR 23	41.84
POSLOVNI PROSTOR 24	41.84
POSLOVNI PROSTOR 25	41.84
POSLOVNI PROSTOR 26	41.84
POSLOVNI PROSTOR 27	41.84
POSLOVNI PROSTOR 28	41.84
POSLOVNI PROSTOR 29	41.84
POSLOVNI PROSTOR 30	41.84
POSLOVNI PROSTOR 31	41.84
POSLOVNI PROSTOR 32	41.84
POSLOVNI PROSTOR 33	41.84
POSLOVNI PROSTOR 34	41.84
POSLOVNI PROSTOR 35	41.84
POSLOVNI PROSTOR 36	41.84
POSLOVNI PROSTOR 37	41.84
POSLOVNI PROSTOR 38	41.84
POSLOVNI PROSTOR 39	41.84
POSLOVNI PROSTOR 40	41.84
POSLOVNI PROSTOR 41	41.84
POSLOVNI PROSTOR 42	41.84
POSLOVNI PROSTOR 43	41.84
POSLOVNI PROSTOR 44	41.84
POSLOVNI PROSTOR 45	41.84
POSLOVNI PROSTOR 46	41.84
POSLOVNI PROSTOR 47	41.84
POSLOVNI PROSTOR 48	41.84
POSLOVNI PROSTOR 49	41.84
POSLOVNI PROSTOR 50	41.84
POSLOVNI PROSTOR 51	41.84
POSLOVNI PROSTOR 52	41.84
POSLOVNI PROSTOR 53	41.84
POSLOVNI PROSTOR 54	41.84
POSLOVNI PROSTOR 55	41.84
POSLOVNI PROSTOR 56	41.84
POSLOVNI PROSTOR 57	41.84
POSLOVNI PROSTOR 58	41.84
POSLOVNI PROSTOR 59	41.84
POSLOVNI PROSTOR 60	41.84
POSLOVNI PROSTOR 61	41.84
POSLOVNI PROSTOR 62	41.84
POSLOVNI PROSTOR 63	41.84
POSLOVNI PROSTOR 64	41.84
POSLOVNI PROSTOR 65	41.84
POSLOVNI PROSTOR 66	41.84
POSLOVNI PROSTOR 67	41.84
POSLOVNI PROSTOR 68	41.84
POSLOVNI PROSTOR 69	41.84
POSLOVNI PROSTOR 70	41.84
POSLOVNI PROSTOR 71	41.84
POSLOVNI PROSTOR 72	41.84
POSLOVNI PROSTOR 73	41.84
POSLOVNI PROSTOR 74	41.84
POSLOVNI PROSTOR 75	41.84
POSLOVNI PROSTOR 76	41.84
POSLOVNI PROSTOR 77	41.84
POSLOVNI PROSTOR 78	41.84
POSLOVNI PROSTOR 79	41.84
POSLOVNI PROSTOR 80	41.84
POSLOVNI PROSTOR 81	41.84
POSLOVNI PROSTOR 82	41.84
POSLOVNI PROSTOR 83	41.84
POSLOVNI PROSTOR 84	41.84
POSLOVNI PROSTOR 85	41.84
POSLOVNI PROSTOR 86	41.84
POSLOVNI PROSTOR 87	41.84
POSLOVNI PROSTOR 88	41.84
POSLOVNI PROSTOR 89	41.84
POSLOVNI PROSTOR 90	41.84
POSLOVNI PROSTOR 91	41.84
POSLOVNI PROSTOR 92	41.84
POSLOVNI PROSTOR 93	41.84
POSLOVNI PROSTOR 94	41.84
POSLOVNI PROSTOR 95	41.84
POSLOVNI PROSTOR 96	41.84
POSLOVNI PROSTOR 97	41.84
POSLOVNI PROSTOR 98	41.84
POSLOVNI PROSTOR 99	41.84
POSLOVNI PROSTOR 100	41.84

UKUPNA NETO PLOŠTA (m²)	519.02
UKUPNA BRUTA PLOŠTA (m²)	519.02

REKAPITULACIJA POVRŠINA

POSLOVNI PROSTOR	PLOŠTA (m²)
POSLOVNI PROSTOR 1	477.19
POSLOVNI PROSTOR 2	147.49
POSLOVNI PROSTOR 3	80.26
POSLOVNI PROSTOR 4	314.25

UKUPNA NETO PLOŠTA (m²)	1019.19
UKUPNA BRUTA PLOŠTA (m²)	1019.19



POSLOVNI PROSTOR	PLOŠTA (m²)
POSLOVNI PROSTOR 1	477.19
POSLOVNI PROSTOR 2	147.49
POSLOVNI PROSTOR 3	80.26
POSLOVNI PROSTOR 4	314.25



d.o.o. ERKER INŽENJERING | Bulevar Oslobođenja 66b | 21000, Novi Sad, Srbija | +381 21 547 635 / 654 63 39
Sektor prodaje: +381 21 547 635 / +381 65 634 74 89 | kancelarija@erker-inzenjering.com | erker-inzenjering.com



REPUBLIKA SRBIJA

Gradska uprava za imovinu i imovinsko-pravne poslove

Matični broj: 08964912, PIB: 109804474

21102 Novi Sad,

Ulica Narodnog fronta broj 53

ГРАДСКА УПРАВА ЗА ИМОВИНСКО-ПРАВНЕ ПОСЛОВЕ

Град	Novi Sad
Датум	17-01-2023
Орган	Градска управа за имовину и имовинско-правне послове
Број	XXV-020-388
Датум	17-01-2023
Место	Нови Сад

Predmet: Dopuna Ponude za razmenu nepokretnosti i molba za formiranjem Komisije za pribavljanje nepokretnosti u javnu svojinu Grada Novog Sada;

Poštovani,

Град Нови Сад
Градска управа за имовину
и имовинско-правне послове
Број: 33
Датум: 17-01-2023
Нови Сад

Обраćам вам се као директор друштва DOO ERKER-INŽENJERING NOVI SAD, sa sedištem u Novom Sadu, na adresi: Bulevar oslobođenja broj 66B, matični broj: 08606536, PIB: 100713535 (dalje u tekstu: Društvo), te ovim putem vršimo dopunu Ponude za razmenu nepokretnosti koje su u vlasništvu Grada Novog Sada sa nepokretnostima koje će se izgraditi na istoj lokaciji, a koje će biti u vlasništvu Društva i istovremeno vas molimo da omogućite formiranje Komisije za pribavljanje nepokretnosti u javnu svojinu Grada, kako bi se postupak razmene nepokretnosti što pre okončao.

Naime, do današnjeg dana smo poslali više dopisa Gradskoj upravi kojima predlažemo zamenu nepokretnosti i to: dana 14.08.2019. godine smo poslali Zahtev za zamenu nepokretnosti na parcelama u ulici Pavla Papa 10 u Novom Sadu, zatim dana 25.12.2020. godine smo poslali Molbu za davanje odgovora na Dopis, a dana 27.07.2022. godine smo predali Naslovu Ponudu za razmenu nepokretnosti koje su u vlasništvu Grada Novog Sada i to poslovni prostor broj 1, površine 345 m², koji se nalazi u prizemlju i potkrovlju stambeno-poslovnog objekta broj 1 na parceli 9950/9, K.O. Novi Sad I i garaža broj posebnog dela 1, evid. broj 4, korisne površine 47m², koje se nalazi u prizemlju, stambene zgrade za kolektivno stanovanje broj 2, u ulici: Pavla Papa broj 10/1, na parceli 9950/9, K.O. Novi Sad I, upisano u list nepokretnosti broj 16383, za poslovni prostor od 396 m², a koji će biti pozicioniran na prizemlju i na prvom spratu objekta koji će se izgraditi, od strane Društva, na parceli koja nastane spajanjem parcela broj 9950/9, 9950/8 i 9951, kao i 4 garažna mesta ukupne veličine 56m² koja će se nalaziti na istoj parceli.

Takođe, u Ponudi su navedene i nepokretnosti koje će Društvo opteretiti hipotekom u korist Grada Novog Sada, a kao sredstvo obezbeđenja da će Društvo u dogovorenom roku završiti izgradnju predmetnih nepokretnosti i predati ih Gradu Novom Sadu u svojinu.

Ovim putem Društvo revizira svoju Ponudu na način što umesto lokala od 396m² nudi Gradu Novom Sadu lokal od 407m² u dva nivoa, odnosno 62m² više u odnosu na lokal koji je trenutno u vlasništvu Grada Novog Sada.

Nadalje, ovim putem vam dostavljamo Zapisnik o davanju izjave broj 952-02-13-226-32443/2020 od 25.11.2022. godine kojom Antal Fazekas povlači žalbu izjavljenu na Rešenje SKN Novi Sad 2, broj: 952-02-13-226-32443/2020 od dana 20.08.2020. godine, a koja se odnosi na stan broj posebnog dela 3, koji se nalazi na prizemlju stambene zgrade za kolektivno stanovanje broj objekta 2, u Novom Sadu, u ulici: Pavla Papa broj 10/1, na parceli broj 9950/9, K.O. Novi Sad I, upisan u list nepokretnosti broj 16383.

Zatim, dostavljamo vam i Elaborat geodetskih radova broj: 952-226-99109/2022 od 09.11.2022. godine sastavljen od strane geodetske organizacije AB&Co Geosystems DOO kojim je konstatovano.



ERKER
INŽENJERING

d.o.o. ERKER INŽENJERING | Bulevar Oslobođenja 66b | 21000, Novi Sad, Srbija | +381 21 547 635 / 654 63 39
Sektor prodaje: +381 21 547 635 / +381 65 634 74 89 | kancelarija@erker-inzenjering.com | erker-inzenjering.com



da su objekti 2 i 3 na parceli broj 9950/8 K.O. Novi Sad I spojeni na terenu i čine jedan objekat, a sve po zahtevu Službe za katastar nepokretnosti Novi Sad 2.

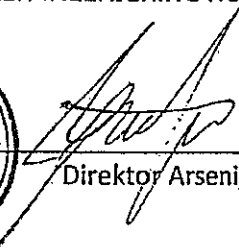
Na osnovu svega gorenavedenog smatramo da su se stekli uslovi da Služba za katastar nepokretnosti Novi Sad 2 obriše sve zabeležbe koje se odnose na predmetne parcele, te da saglasno članu 5. Odluke o pribavljanju, raspolaganju i upravljanju nepokretnostima u javnoj svojini grada Novog Sada ("Sl. list Grada Novog Sada", br. 31/2019, 61/2019, 9/2021, 9/2021 - dr. odluka, 27/2022, 32/2022 i 61/2022) može da se obrazuje i imenuje Komisija za pribavljanje nepokretnosti u javnu svojinu Grada, a na osnovu čega bi se otpočeo postupak razmene nepokretnosti.

Najljubaznije vas molimo da u roku od 7 dana od dana prijema ove Dopune Ponude odgovorite na nju, te da nas obavestite da li ste saglasni da pod predloženim uslovima otpočnete postupak razmene nepokretnosti.

U Novom Sadu, dana 16.01.2023. godine

Za DOO ERKER-INŽENJERING NOVI SAD




Direktor Arsenije Pejić

Prilog:

- Skica izgleda budućeg poslovnog prostora P: 407m², u Pavla Papa 10;
- Zapisnik o davanju izjave broj 952-02-13-226-32443/2020 od 25.11.2022. godine;
- Elaborat geodetskih radova broj: 952-226-99109/2022 od 09.11.2022. godine sastavljen od strane geodetske organizacije AB&Co Geosystems DOO;
- Izjava o prihvatanju izvršenja geodetskih radova na terenu AB&Co Geosystems DOO;

30m

30

14 m

14 m

500

320

580

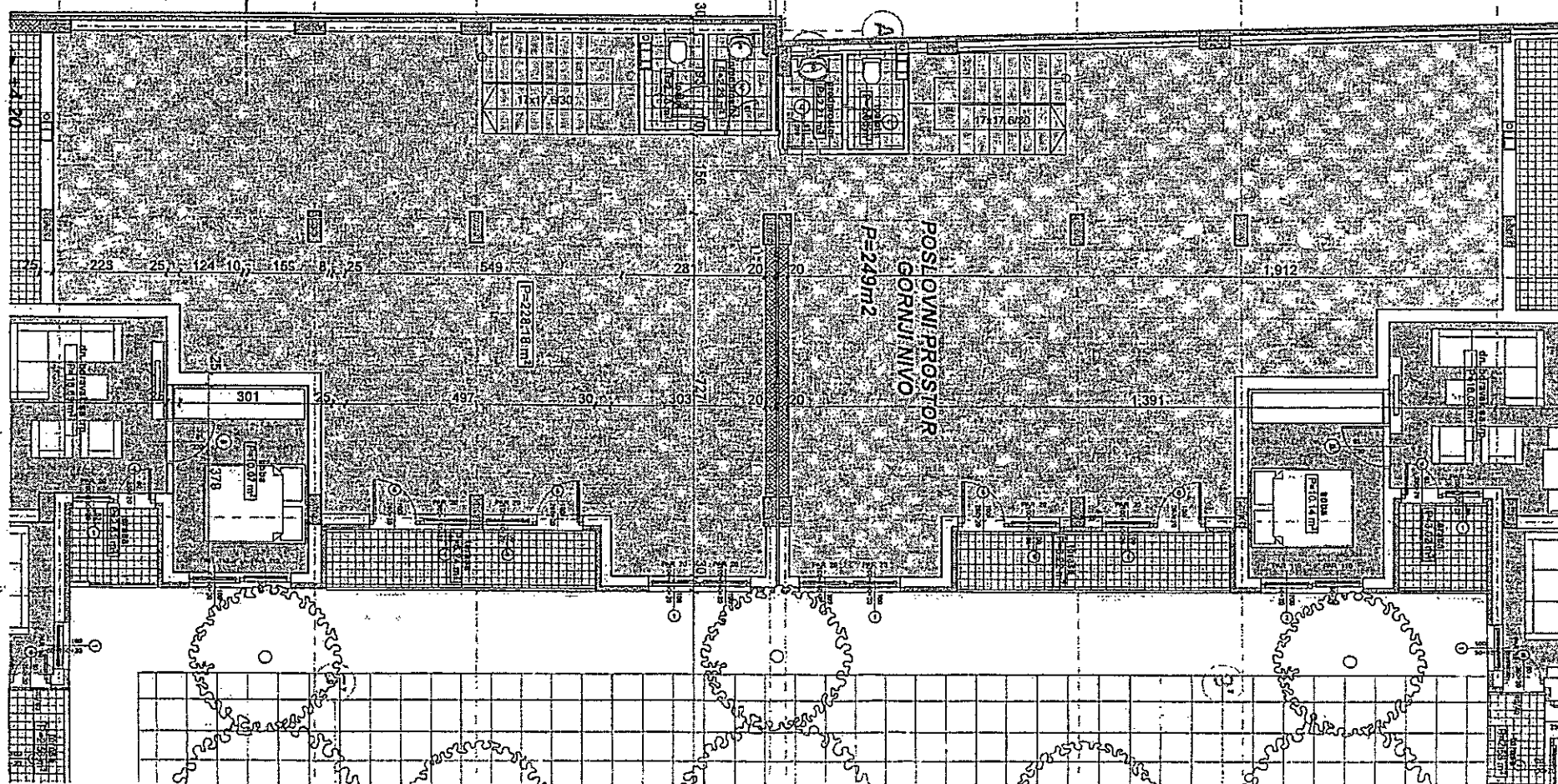
30

580

320

500

30





РЕПУБЛИКА СРБИЈА
РЕПУБЛИЧКИ ГЕОДЕТСКИ ЗАВОД
Служба за катастар непокретности НОВИ САД2
број: 952-02-13-226-32443/2020
датум: 25/11/2022. године
место: НОВИ САД2

На основу одредбе чл. 63. Закона о општем управном поступку („Службени гласник РС“, број 18/6 и 95/18-аутентично тумачење) и члана 42, став 2. Закона о поступку уписа у катастар непокретности и водова („Службени гласник РС“, број 41/18, 95/18 и 31/19) саставља се

ЗАПИСНИК О
ДАВАЊУ ИЗЈАВЕ

Ја Ангел Фазекић (читко написати пуно
име и презиме даваоца изјаве), из Н. С. Д. О. С. ЈМВГ
0206458 Радан 83, као подносилац/пуномоћник/заступник подносиоца захтева /
жалбе:

НЕОПОЗИВО ПОВЛАЧИМ ЖАЛБУ изјављену на решење Службе за
катастар непокретности НОВИ САД2 број 952-02-13-226-32443/2020 од дана
08.11.2022.

Давалац изјаве је поучен о последицама давања изјаве о повлачењу
жалбе, односно да се ова изјава не може опозвати.

Име, презиме и потпис службеног лица

Потпис даваоца изјаве

* Сагласно одредби члана 13. Закона о заштити података о личности („Службени гласник РС“, број 87/2018) овај орган обрађује податке без пристанка лица, обзиром да је обрада неопходна ради обављања послова из своје надлежности одређених Законом

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
ОПШТИНА Нови Сад
КО НОВИ САД 1

Предмет број: 952-226-99109/2022

Датум: 09.11.2022. _____

Место: Нови Сад _____

ЕЛАБОРАТ ГЕОДЕТСКИХ РАДОВА

снимање објекта на парцели број 9950/8 КО НОВИ САД 1
(врста геодетских радова)

Садржај:

Редни број	Назив документа и број прилога
1	Записник о извршеном увиђају Прилог 17
2	Скица одржавања катастра непокретности Прилог 18
3	Тахиметријски записник и ТО 25
4	Изјава одговорног лица у геодетској организацији Прилог 16

Aleksandar Digitally signed

Елаборат: Aleksandar

ar Bjelica 292757

292757
Date: 2022.12.07
15:10:22 +01'00'

Александар Билица

(потпис овлашћеног лица)

Aleksandar Digitally signed

Одговорно лице: Aleksandar

ar Bjelica 292757

292757
Date: 2022.12.07
15:10:43 +01'00'

(број геодетске лиценце)

(потпис)

„AB&Co Geosystems“ DOO
(матна геодетске организације)
Нови Сад, ул. Васа Стајића бр. 30
(седиште геодетске организације)

ЗАПИСНИК О ИЗВРШЕНОМ УВИЂАЈУ

Увиђај на лицу места извршен је у КО Нови Сад 1

на парцели број 9950/8 дана 22.11.2022. од 8 сати до 9 сати од стране лица Александар Бјелица дипл. геод. инж. по предмету број 952-226-99109/2022 подносиоца захтева Еркер инжењеринг ДОО, Нови Сад геодетске радове снимање објекта.

ПРИСУТНЕ СТРАНКЕ:

- | | |
|-------------------------|----------|
| 1. Еркер инжењеринг ДОО | 4. _____ |
| 2. _____ | 5. _____ |
| 3. _____ | 6. _____ |

УТВРЂЕНО ЧИЊЕНИЧНО СТАЊЕ НА ЛИЦУ МЕСТА: Дана 22.11.2022. је извршено је теренски увиђај на катастарској парцели број 9950/8 КО Нови Сад 1. На терену је констатовано да су постојећи објекти означен бројем два и бројем три на фотокопји плана преузете од Службе за катастар на непокретности Нови Сад 2 спојени на терену и чине један објекат. Странка није имала примедби на извршено мерење. Након мерења је извршено контролно мерење фронтова објекта.

Записник је прочитан свим странкама које су присуствовале увиђају.
Стављене су следеће примедбе:

нема

Потписи странака

1. _____
2. _____
3. _____
4. _____
5. _____
6. _____

Digitally signed
by Aleksandar
Bjelica
DN: cn=Aleksandar
Bjelica, o=AB&Co Geosystems
DOO, ou=Geodetic
Engineering, email=aleksandar.bjelica@abco.rs, c=RS
Date: 2022.12.07
13:11:06 +01'00'

М.П. _____
(потпис и печат лица од геодетском лиценцом)

„AB&Co Geosystems“ ДОО

(позив геодетске организације)

Н.Нови Сад, ул. Васе Стајића бр. 30

(седиште геодетске организације)

ИЗЈАВА одговорног лица у геодетској организацији

1. По захтеву број 952-226-99109/2022 од 09.11.2022. године,
који је Служби за катастар непокретности Нови Сад 2
поднела ЕРКЕР-ИНЖЕЊЕРИНГ ДОО из Новог Сад,
геодетска организација „AB & Co Geosystems“ ДОО
са седиштем у Новом Саду, ул. Васе Стајића 30 извршила је геодетске
радове снимање објекта - спајање објеката на
катастарској парцели број 9950/8 КО НОВИ САД 1 _____
(врста геодетских радова)

1) Изјављујем да су извршени геодетски радови и подаци геодетског
мерења, прикупљања и обраде података приказани у овом елаборату у складу са
законом, другим прописима, стандардима и другим техничким нормативима.

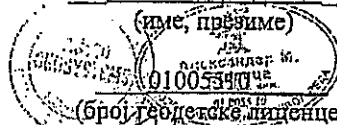
Датум: 22.11.2022 _____

Место: Нови Сад

Одговорно лице:

Александар Бијелина

(име, презиме)



(број геодетске лиценце)

(потпис)

[illegible]

Датум: _____

22.11.2022

Податке прикупио:

Александар Ђељница дипл. инж. геод.

(име и презиме)

(ПОТРИС)

Одговорно лице

Александар Ђејица

(име и презиме):

(п'югніс)

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
ОПШТИНА Нови Сад
КО Нови Сад 1

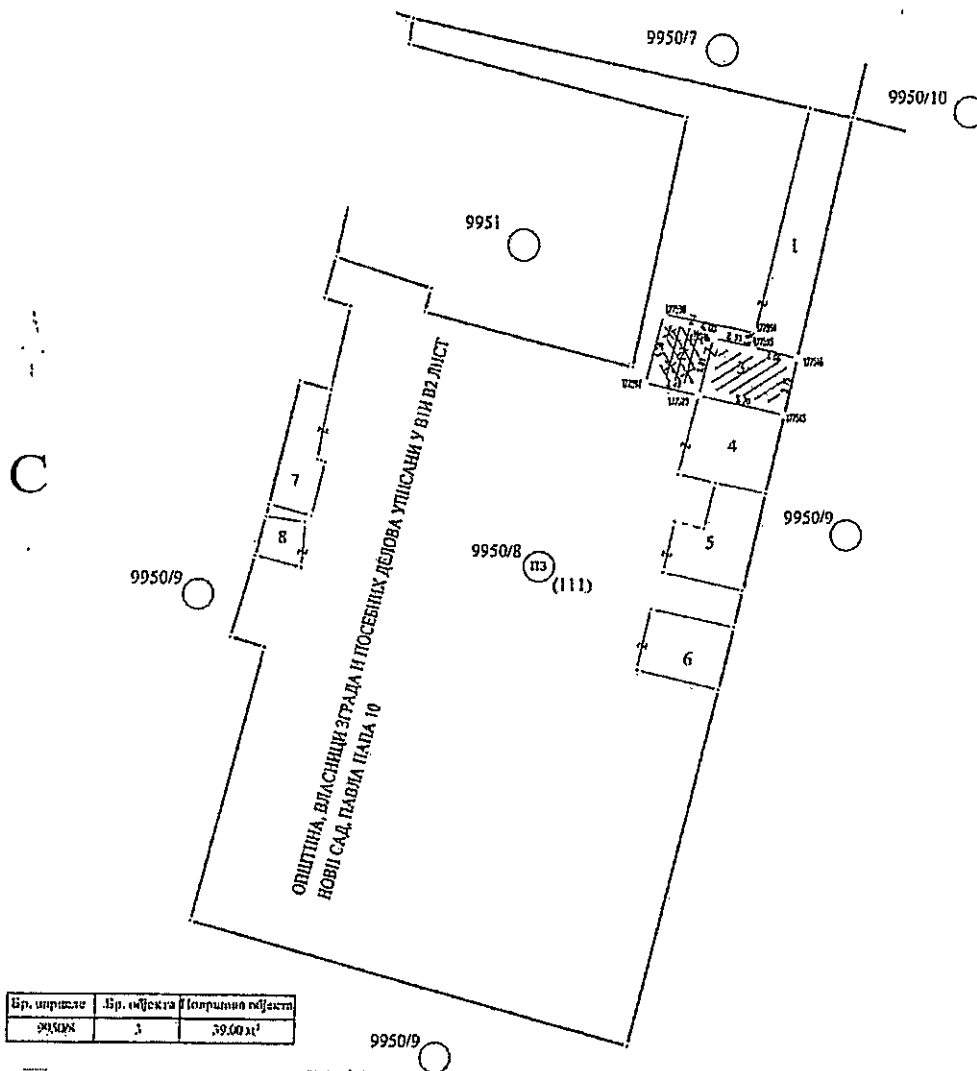
Прилог 18

Предмет бр. 952-226-99109/2022

СКИЦА ОДРЖАВАЊА КАТАСТАРА НЕПОКРЕТНОСТИ

Врста промене : спајање објеката

Приближна размера 1: 400



Геодетска метода мерења: Теренским увиђајем

Датум израде: 22.11.2022

Скица израдио: Александар Ковић геод.
(потпис)

(потпис)

Одговорно лице: М. Бјелић
(потпис)

"AB & CO GEOSYSTEMS" ДОО

(назив геодетске организације)

Нови Сад, Васа Стајића 30

(седиште геодетске организације)

У складу са чланом 117. став 4. Закона о државном премеру и катастру („Службени гласник РС”, бр. 72/09, 18/10, 65/13, 15/15 – УС, 96/15, 47/17 – аутентично тумачење, 113/17 – др. закон, 27/18 – др. закон и 41/18 – др. закон) даје се следећа

ИЗЈАВА

о прихватању извршења геодетских радова на терену

За потребе Еркер – инжењеринг ДОО Нови Сад _____

(презиме, име и име једног родитеља и адреса / назив, седиште и адреса правног лица)

извршиће се следећи геодетски радови _____
 _____ снимање објекта – спајање објекта број 2 и 3 на катастарској парцели број 9950/8 КО Нови Сад I _____

(врста радова и место извршења)

Са извршењем наведених радова отпочеће се дана 06.12.2022., а завршиће се дана 06.01.2023.

Ова изјава истовремено представља и пријаву радова Републичком геодетском заводу, наведеној Служби за катастар непокретности.

Место: НОВИ САД

Датум: 06.12.2022.

Давалац изјаве:

АЛЕКСАНДАР
 (ОБЛИЧНИ
 010032857
 Аути)

(квалификовани електронски потпис)



ERKER
INŽENJERING

d.o.o. ERKER INŽENJERING | Bulevar Oslobođenja 66b | 21000, Novi Sad, Srbija | +381 21 547 635 / 654 63 39
Sektor prodaje: +381 21 547 635 / +381 65 634 74 89 | kancelarija@erker-inzenjering.com | erker-inzenjering.com



REPUBLIKA SRBIJA

Gradska uprava za imovinu i imovinsko-pravne poslove

21102 Novi Sad,

Ulica Narodnog fronta broj 53

Predmet: Dopuna ponude broj XXV-020-386/19;

Poštovani,

Kao dopunu ponude dostavljamo nedostajuću dokumentaciju.

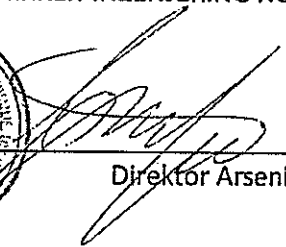
Nedostajuća dokumentacija sadrži sledeće:

1. Prve dve stranice idejnog rešenja za izgradnju objekta u ulici Pap Pavla 10
2. Osnove prizemlja i sprata kao izvod iz idejnog rešenja u A3 formatu.

U Novom Sadu, dana 03.07.2023. godine

Za DOO ERKER-INŽENJERING NOVI SAD




Direktor Arsenije Pejić

Град Нови Сад
ГРАДСКА УПРАВА ЗА ОПШТЕ ПОСЛОВЕ
И ИМОВИНСКА

Примљено: 03.07.2023				
Орган	Орган. једин.	Број	Лист	Получио
XXV-020		386/19	4	✓

Град Нови Сад	
Градска управа за имовину и имовинско-правне послове	
Број:	176
Датум:	03-07-2023
Нови Сад	



ADVOKATSKA KANCELARIJA
ADVOKAT
Sladana Uglješin
e-mail: ugljesinsladjana@gmail.com

ul. Stevana Musića br. 11, Novi Sad
tel: +381 63 267162
MB 57405759
PIB 11647909

ГРАД НОВИ САД

ГРАДСКА УПРАВА ЗА ИМОВИНУ И

ИМОВИНСКО-ПРАВНЕ ПОСЛОВЕ

21000 Нови Сад

Народног фронта 53/1

Град Нови Сад		
Градска управа за имовину и имовинско-правне послове		
Број: 334		
Датум: 25-04-2023		
Град Нови Сад		
ГРАДСКА УПРАВА ЗА ИМОВИНУ И ИМОВИНСКО-ПРАВНЕ ПОСЛОВЕ		
П р о ј е к т		
Гр. послове 25-04-2023		
Орган	Сл. бр. једин.	Б р о ј
XXV-	020	388
		19

Предмет: Понуда-размена непокретности са инвеститором изградње објекта „ERKER - INŽENJERING“ доо Нови Сад, предмет заведен под бр. XXV-020-388/19

Поштовани,

Обраћам вам се у име и за рачун странке „ERKER - INŽENJERING“ д.о.о. Нови Сад, по пуномоћју у прилогу.

У складу са чл. 30 Закона о јавној својини („Сл. Гласник РС“, бр. 72/2011, 88/2013, 105/2014, 104/2016-др. Закон, 108/2016, 113/2017 и 95/2018) као и чл. 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 („Сл. Гласник РС“, бр. 16/2018), као и Одлуке о прибављању, располагању и управљању непокретностима у јавној својини града Новог Сада („Сл.лист Града Новог Сада“, бр.31/2019, 61/2019, 9/2021-др. одлука), у складу са чл. 4а исте, већ вам је достављена писмена понуда о размени непокретности.

Обзиром на то да на предметним парцелама бр. 9950/8, 9950/9 и 9951, све у К.О. Нови Сад I, улица Папа Павла бр. 10, нису били решени сви имовинско правни односи, као и забележбе, обавестили сте нас да ће се застати са поступком док се наведено не реши.

Обавештавамо вас да су на предметним парцелама решени сви имовинско правни односи, те да можете даље предузимати послове из своје надлежности везано за поступак размене непокретности са инвеститором изградње објекта „ERKER - INŽENJERING“ доо Нови Сад, који је предмет заведен под бр. XXV-020-388/19. У прилогу овог дописа достављамо вам копију Решења РГЗ-Службе за катастар непокретности бр. 952-02-4-226-32571/2023 од 10.04.2023. године, а које се односи на парцелу бр. 9950/8 К.О. Нови Сад I.

У складу са чл. 4 наведене Уредбе, наводимо да испуњавамо потребне критеријуме за случај прибављања путем размене непокретности у јавној својини са инвеститором изградње објекта када је јединица локалне самоуправе носилац права јавне својине на зградама, односно њиховим посебним деловима, који су предвиђени за рушење, у циљу привођења локација планираној намени. Наводимо да „ERKER - INŽENJERING“ д.о.о. Нови Сад испуњава услов у смислу да нуди у размену будуће непокретности које ће имати већу површину за најмање 15%, у односу на објекте који су у својини локалне самоуправе, а који су предвиђени за рушење, као и то да су непокретности које нуди у размену у истој стамбеној зони, и да по свом положају, структури, локацији и намени одговарају постојећим непокретностима у јавној својини са којима се размењује.

Такође, у складу са чл. 4а наведене Одлуке, у смислу јединства непокретности, 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, Граду доставља понуду да плати тржишну вредност припадајућег грађевинског земљишта уз објекат.

Молимо вас да у што краћем року покренете процедуру у складу са наведеним Законом, Уредбом и Одлуком и обавестите нас о даљим корацима у поступку размена непокретности са инвеститором изградње објекта.

ПРИЛОГ:

- Пуномоћ за заступање → *PREDAJA 06.03.2023.g.*
- Решења РГЗ-Службе за катастар непокретности бр. 952-02-4-226-32571/2023 од 10.04.2023. године

У Новом Саду, дана 25.04.2023. године

Адв. Слађана Угљешин

С. Угљешин
АДВОКАТ

Слађана Угљешин
НОВИ САД, Стевана Мусића 11

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
РЕПУБЛИЧКИ ГЕОДЕТСКИ ЗАВОД
СЛУЖБА ЗА КАТАСТАР НЕПОКРЕТНОСТИ НОВИ САД 2
Бр.952-02-4-226-32571/2023
14.04.2023.год.
НОВИ САД



РЕПУБЛИКА СРБИЈА
Републички геодетски завод
Булевар војводе Мишића бр. 39
11 000 Београд
Датум: 13.04.2023. 12:15:44

РЕПУБЛИЧКИ ГЕОДЕТСКИ ЗАВОД – СЛУЖБА ЗА КАТАСТАР НЕПОКРЕТНОСТИ НОВИ САД 2, на основу Правилника о унутрашњем уређењу и систематизацији радних места у Републичком геодетском заводу, број 110-1/2022 од дана 01.11.2022.године, решавајући по захтеву за провођење промене-а у катастру непокретности који је поднео-ла ЕРКЕР ИНЖЕЊЕРИНГ ДОО из НОВИ САД, БУЛЕВАР ОСЛОБОЂЕЊА 66Б, на основу члана 16. Закона о поступку уписа у катастар непокретности и водова ("Службени гласник РС", бр.41/18, 95/18, 31/19 и 15/20) и члана 136. став 1. и члана 140. Закона о општем управном поступку ("Службени гласник РС", број 18/16) доноси

РЕШЕЊЕ

1. Дозвољава се провођење промене у бази података катастра непокретности:

- Лист непокретности број 21580 КО НОВИ САД I

Упис права својине у корист ВЛАСНИЦИ ПОСЕБНИХ ДЕЛОВА УПИСАНИ У В ЛИСТ 2.ДЕО НА ОБЈЕКТИМА, НОВИ САД I ПАВЛА ПАПА 10, 10А, 10Б са заједничким уделом, на непокретности означеној у А-листу непокретности и то:

кат.парцела 9950/8, ЗЕМЛИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ-ОБЈЕКТОМ, површина 48м2, Градско грађевинско земљиште

кат.парцела 9950/8, ЗЕМЛИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ-ОБЈЕКТОМ, површина 40м2, Градско грађевинско земљиште

кат.парцела 9950/8, ЗЕМЛИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ-ОБЈЕКТОМ, површина 30м2, Градско грађевинско земљиште

кат.парцела 9950/8, ЗЕМЛИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ-ОБЈЕКТОМ, површина 28м2, Градско грађевинско земљиште

кат.парцела 9950/8, ЗЕМЛИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ-ОБЈЕКТОМ, површина 22м2, Градско грађевинско земљиште

кат.парцела 9950/8, ЗЕМЛИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ-ОБЈЕКТОМ, површина 20м2, Градско грађевинско земљиште

кат.парцела 9950/8, ЗЕМЛИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ-ОБЈЕКТОМ, површина 8м2, Градско грађевинско земљиште

кат.парцела 9950/8, НИВА 1.класе, површина 1312м2, Градско грађевинско земљиште

из листа непокретности број 19462 досадашњег Власника ОПШТИНА, ВЛАСНИЦИ ЗГРАДА И ПОСЕБНИХ ДЕЛОВА УПИСАНИ У В1 И В2 ЛИСТ, НОВИ САД ПАВЛА ПАПА 10 са заједничким уделом,

2. - Упис у катастар непокретности из става 1. овог диспозитива извршен је даном доношења овог решења.

3. - Обавезује се ЕРКЕР ИНЖЕЊЕРИНГ ДОО, НОВИ САД, БУЛЕВАР ОСЛОБОЂЕЊА 66Б да у року од 10 дана од дана достављања овог решења плати републичку административну таксу за захтев у износу од 330.00 динара на жиро рачун буџета Републике Србије.

4. - ЕРКЕР ИНЖЕЊЕРИНГ ДОО, НОВИ САД, БУЛЕВАР ОСЛОБОЂЕЊА 66Б дужан је да у року од 10 дана од дана достављања овог решења, под претњом принудне наплате, уплати Републичку административну таксу у укупном износу од 330.00 динара на жиро рачун буџета Републике Србије број 840-742221843-57 Модел 97 Позив на број 152234060019891988.

Образложење

ЕРКЕР ИНЖЕЊЕРИНГ ДОО из НОВИ САД, БУЛЕВАР ОСЛОБОЂЕЊА 66Б поднео је захтев за ИСПРАВКУ УПИСА НОСИЛАЦА ПРАВА на непокретностима аведеним у ставу 1. диспозитива овог решења. Као доказ о насталој промени приложио је ЛИСТ НЕПОКРЕТНОСТИ БРОЈ 19462 К.О.НОВИ САД I.

На основу члана 57. став 4. Закона о поступку уписа у катастар непокретности и водова ("Службени гласник РС", бр.41/18, 95/18, 1/19 и 15/20), а по спроведеном поступку утврђено је да су испуњени услови из члана 84, 85, 86, 87, и 88 Закона о државном премеру катастру ("Службени гласник РС", бр.72/09, 18/10, 65/13, 15/15-УС, 96/15, 47/17-аутентично тумачење, 113/17, 27/18, 41/18 и 9/20), а је одлучено као у диспозитиву овог решења.

Висина републичке административне таксе за захтев утврђена је сходно Тарифном броју 1. Закона о републичким административним таксама ("Службени гласник РС", број 43/03, 51/03-испр., 61/05, 5/09, 54/09, 50/11, 70/11-усклађени дин.изн., 55/12-усклађени дин.изн., 93/12, 47/13-усклађени дин.изн., 65/13-др.закон, 57/14-усклађени дин.изн., 45/15-усклађени дин.изн., 83/15, 112/15, 50/16-усклађени дин.изн., 61/17-усклађени дин.изн., 113/17, 3/18-испр., 50/18-усклађени дин.изн., 95/18, 38/19, 86/19, 50/19, 98/20-усклађени дин.изн., 144/20, 62/21-усклађени дин.изн и 138/2022).

Ослобођено плаћања републичке административне таксе за пружање услуга РТЗ-а сходно тарифном броју 2156 став 5. Закона о републичким административним таксама ("Службени гласник РС", број 43/03, 51/03-испр., 61/05, 5/09, 54/09, 50/11, 70/11-усклађени дин.изн., 55/12-усклађени дин.изн., 93/12, 47/13-усклађени дин.изн., 65/13-др.закон, 57/14-усклађени дин.изн., 45/15-усклађени дин.изн., 83/15, 112/15, 50/16-усклађени дин.изн., 61/17-усклађени дин.изн., 113/17, 3/18-испр., 50/18-усклађени дин.изн., 95/18, 38/19, 86/19, 90/19, 98/20-усклађени дин.изн., 144/20, 62/21-усклађени дин.изн и 138/2022).

УПУТСТВО О ПРАВНОМ СРЕДСТВУ: Против овог решења допуштена је жалба Републичком геодетском заводу у Београду у року од 8 дана од дана достављања овог решења.

Жалба се подноси Републичком геодетском заводу у Београду преко СЛУЖБЕ ЗА КАТАСТАР НЕПОКРЕТНОСТИ НОВИ САД 2 непосредно писмено или усмено на записник или шаље препоручено путем поште са плаћеном административном таксом у износу од 490.00 динара на жиро рачун буџета Републике Србије број 840-742221843-57 Модел 97 Позив на број 152234060019891988 по тарифном броју 6. Закона о републичким административним таксама ("Службени гласник РС", број 43/03, 51/03-испр., 61/05, 5/09, 54/09, 50/11, 70/11-усклађени дин.изн., 55/12-усклађени дин.изн., 93/12, 47/13-усклађени дин.изн., 65/13-др.закон, 57/14-усклађени дин.изн., 45/15-усклађени дин.изн., 83/15, 112/15, 50/16-усклађени дин.изн., 61/17-усклађени дин.изн., 113/17, 3/18-испр., 50/18-усклађени дин.изн., 95/18, 38/19, 86/19, 90/19, 98/20-усклађени дин.изн., 144/20, 62/21-усклађени дин.изн и 138/2022).

(М.П.)

ОВЛАШТЕНО ЛИЦЕ

Стручна овера

Milica Jotanović Belošević
13/04/2023 12:06:34

ОВЛАШТЕНО ЛИЦЕ

Коначна овера

Dragica Zeljkovic
13/04/2023 12:08:05

Доставити:

- 1.ЕРКЕР ИНЖЕЊЕРИНГ ДОО, НОВИ САД, БУЛЕВАР ОСЛОБОЂЕЊА 66Б
- 2.ПРАВОБРАНИЛАШТВО ГРАДА НОВОГ САДА, НОВИ САД, ВОЈВОЂАНСКИХ БРИГАДА 16
- 3.АРХИВИ



ERKER
INŽENJERING

d.o.o. ERKER INŽENJERING | Bulevar Oslobođenja 66b | 21000, Novi Sad, Srbija | +381 21 547 635 / 654 63 39
Sektor prodaje: +381 21 547 635 / +381 65 634 74 89 | kancelarija@erker-inzenjering.com | erker.inzenjering.com



REPUBLIKA SRBIJA

Gradska uprava za imovinu i imovinsko-pravne poslove

Matični broj: 08964912, PIB: 109804474

21102 Novi Sad,

Ulica Narodnog fronta broj 53

N/r zamenice načelnice Vere Zorić

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

Број: 497

Датум: 28.07.2022

Нови Сад

Град Нови Сад
ГРАДСКА УПРАВА ЗА ОПШТЕ ПОСЛОВЕ
И САРНИЦА

Примљено: 27.07.2022			
Орган	Служб. једин.	Број	Правил.
XXV			7/22

Predmet: Ponuda za razmenu nepokretnosti;

Poštovani,

Obraćam Vam se u ime društva DOO ERKER-INŽENJERING NOVI SAD, sa sedištem u Novom Sadu, na adresi: Bulevar oslobođenja broj 66B, matični broj: 08606536, PIB: 100713535 (dalje u tekstu: Društvo), sa ponudom da se izvrši razmena nepokretnosti koje su u vlasništvu Grada Novog Sada sa nepokretnostima koje će se izgraditi na istoj lokaciji, a koje će biti u vlasništvu Društva.

Naime, Društvo je nakon zaključenja ugovora o razmeni/kupoprodaji nepokretnosti za objekte koji se nalaze na parcelama 9950/9, 9950/8 i 9951, K.O. Novi Sad I, postalo vlasnik 1/1 svih objekata na ovim parcelama osim objekta: poslovni prostor broj 1, površine 344,80m², koji se nalazi u prizemlju i potkrovlju stambeno-poslovnog objekta broj 1 na parceli 9950/9, K.O. Novi Sad I i garaže broj posebnog dela 1, evid. broj 4, korisne površine 47m², koja se nalazi u prizemlju, stambene zgrade za kolektivno stanovanje broj 2, u ulici: Pavla Papa broj 10/1, na parceli 9950/9, K.O. Novi Sad I, upisana u list nepokretnosti broj 16383, a koje obe nepokretnosti su u vlasništvu Grada Novog Sada.

Društvo planira da odmah, nakon rešenja imovinsko-pravnih pitanja na parceli koja nastane spajanjem parcela broj 9950/9, 9950/8 i 9951, otpočne gradnju stambeno-poslovnog objekta u kojem će se nalaziti i poslovni prostor od 396 m², a koji će biti pozicioniran na prizemlju i na prvom spratu ovog objekta, kao i 4 garažna mesta ukupne veličine 56m².

S tim u vezi, ovim putem Vas pozivamo da se izjasnite da li ste saglasni da se zaključi ugovor o razmeni nepokretnosti između Društva i Grada Novog Sada, gde će predmet biti razmena navedenih nepokretnosti koje su u vlasništvu Grada Novog Sada sa, u prethodnom stavu navedenim, nepokretnostima koje će se izgraditi na istoj lokaciji.

Kao garanciju da će nepokretnosti (poslovni prostor i 4 garažna mesta) na parceli koja nastane spajanjem parcela broj 9950/9, 9950/8 i 9951, K.O. Novi Sad I, biti izgrađeni i predati u roku, koji će biti naveden u ugovoru, Društvo nudi hipoteku na nepokretnostima i to:

- Jedno garažno mesto broj posebnog dela 13, površine 12m², u suterenu,
- Jedno garažno mesto broj posebnog dela 14, površine 12m², u suterenu,
- poslovni prostor-jedna prostorija za koju nije utvrđena delatnost, broj posebnog dela 3, površine 111m², u prizemlju,
- poslovni prostor-jedna prostorija za koju nije utvrđena delatnost, broj posebnog dela 1/ž, površine 36m², na prvom spratu,



ERKER
INŽENJERING

d.o.o. ERKER INŽENJERING | Bulevar Oslobođenja 66b | 21000, Novi Sad, Srbija | +381 21 547 635 / 654 63 39
Sektor prodaje: +381 21 547 635 / +381 65 634 74 89 | kancelarija@erker-inzenjering.com | erker-inzenjering.com



- poslovni prostor-jedna prostorija za koju nije utvrđena delatnost, broj posebnog dela 2/ž, površine 23m²,
- poslovni prostor-jedna prostorija za koju nije utvrđena delatnost, broj posebnog dela 5/ž, površine 22m², na prvom spratu,
- poslovni prostor-jedna prostorija za koju nije utvrđena delatnost, broj posebnog dela 6/ž, površine 25m², na prvom spratu,
- poslovni prostor-jedna prostorija za koju nije utvrđena delatnost, broj posebnog dela 7/ž, površine 31m², na prvom spratu,
- poslovni prostor-jedna prostorija za koju nije utvrđena delatnost, broj posebnog dela 8/ž, površine 29m², na prvom spratu,

koji se nalaze u okviru zgrade broj 2, u Novom Sadu, na adresi: Bulevar oslobođenja 68c, na katastarskoj parceli broj 7209, K.O. Novi Sad I, sve upisano u list nepokretnosti broj 8364.

Napominjemo da ove nepokretnosti u prirodi predstavljaju jedan poslovni prostor koji obuhvata tri etaže, sa korisnom površinom od oko 90,66m² u suterenu, 97,62m² u prizemlju i 211,27m² na prvom spratu, a koji poslovni prostor je u dugoročnom zakupu zakupca Aik banka ad Beograd, što smatramo da predstavlja dodatnu sigurnost da će Društvo ispuniti svoju obavezu iz ugovora, te da neće dozvoliti aktiviranje hipoteke što za posledicu može imati raskid unosnog ugovora o zakupu.

Na osnovu svega navedenog, najljubaznije Vas molimo da u roku od 7 dana odgovorite na ovu Ponudu, te da nas obavestite da li ste saglasni da se shodno pomenutim uslovima pristupi sastavu ugovora o razmeni nepokretnosti.

U Novom Sadu, dana 27.07.2022. godine

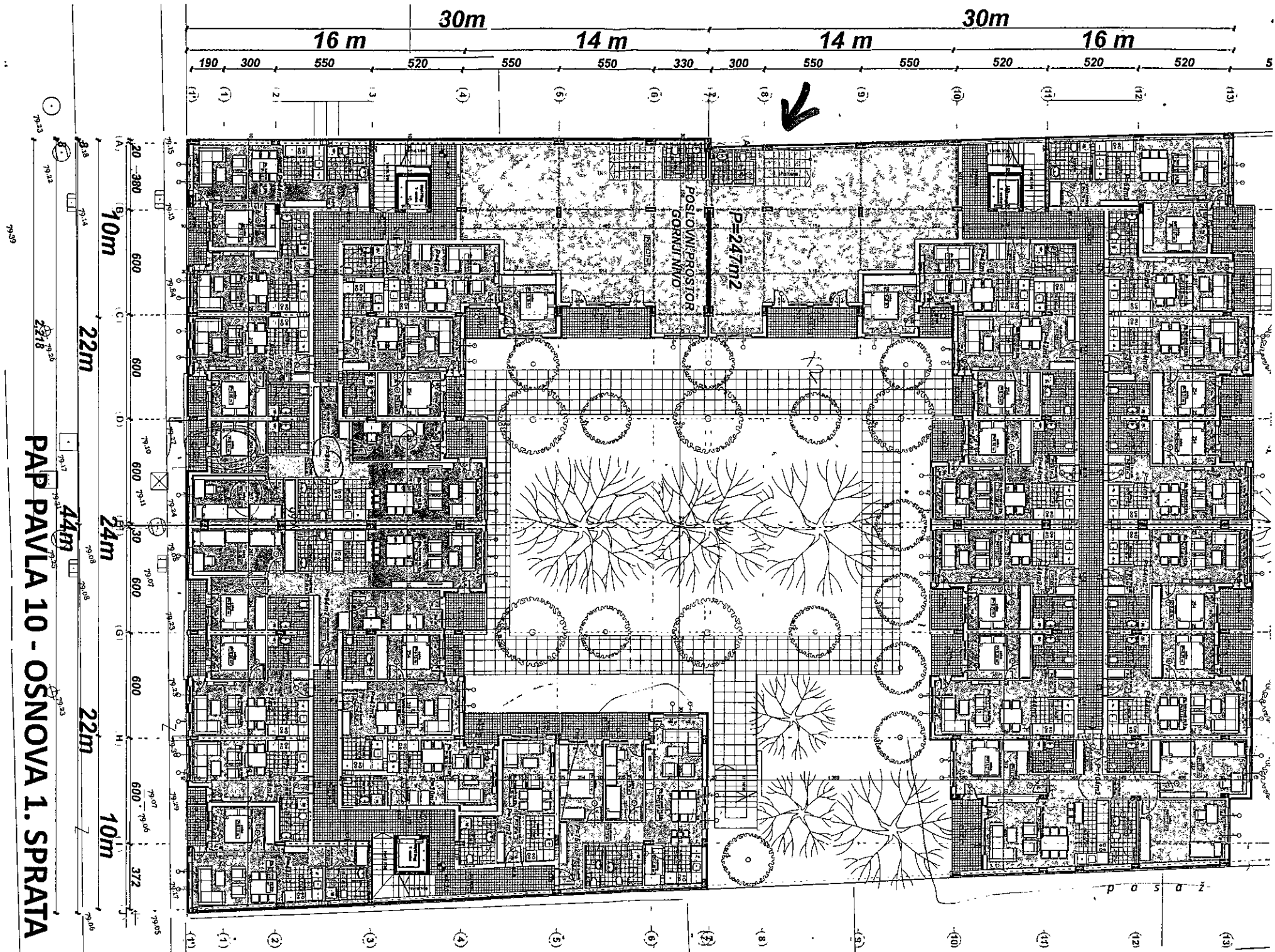
Za DOO ERKER-INŽENJERING NOVI SAD



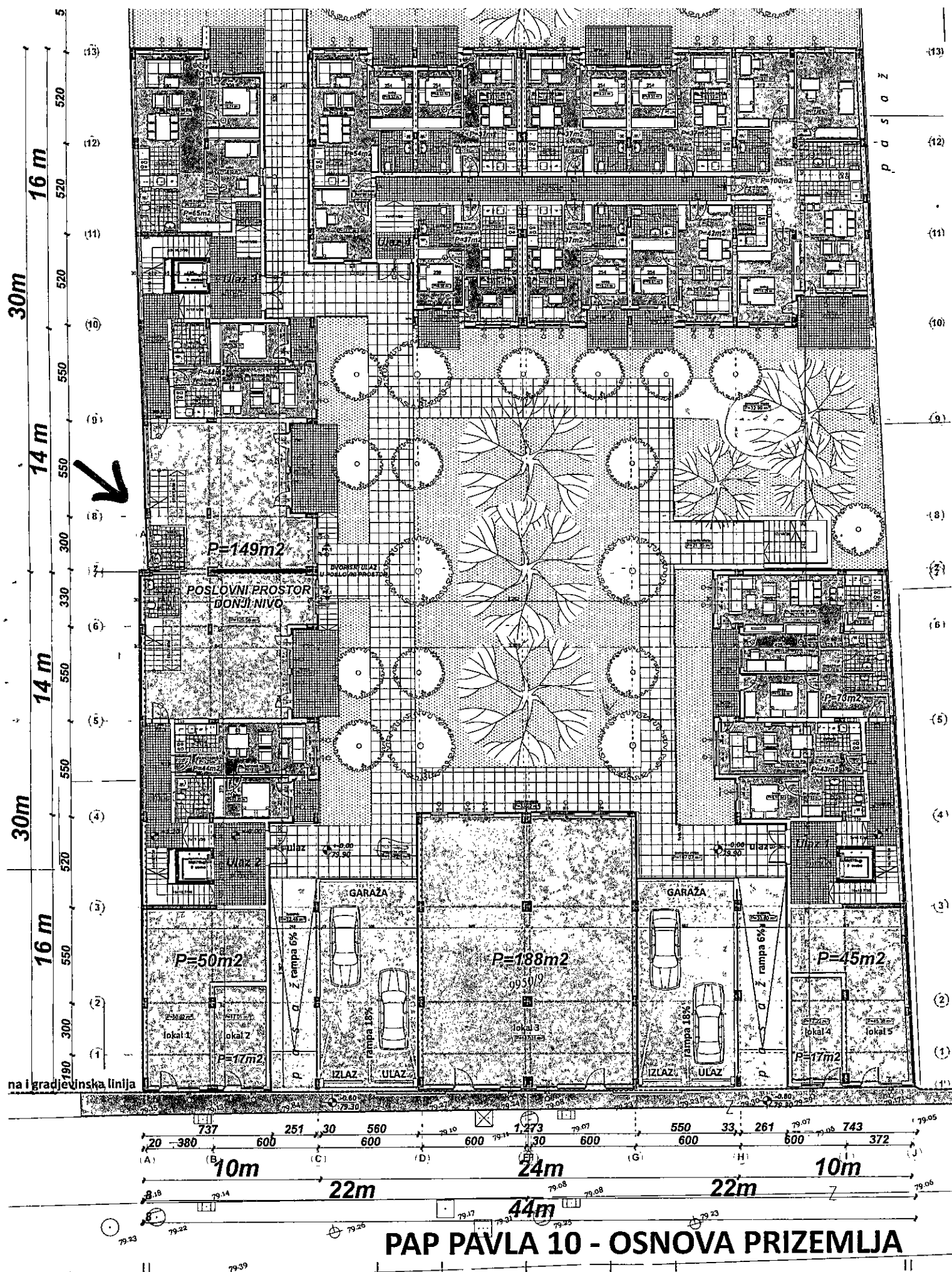
Arsenije Pejić
Direktor Arsenije Pejić

Prilog:

- Skica poslovnog prostora koji će se nalaziti u Pavlu Pijani 40.



PAP PAVLA 10 - OSNOVA 1. SPRATA



Г р а д Н о в и С а д
Г Р А Д С К А У П Р А В А З А О П Ш Т Е П О С Л О В Е
Б И З Н Е С И Н А

Примљено	14-08-2019
Б.р.б.	19

GRADSKA UPRAVA ZA IMOVINU I IMOVINSKO-PRAVNE ODNOSI

NOVI SAD

Predmet: Zahtev za zamenu nepokretnosti na parcelama u ulici Pap Pavla 10 u Novom Sadu.

Na parcelama 9950/8, 9950/9 i 9951 ko Novi Sad I Erker inženjering je izvršio zamenu i kupovinu sa svim vlasnicima na parcelama u cilju formiranja jedinstvene parcele i izgradnje stambeno-poslovnog prostora.

Na parceli 9950/9, br zgrade 1, br posebnog dela 1, nalazi se jedna neetažirana prostorija za koju nije utvrđena delatnost u vlasništvu Grada Novog Sada, takođe na parceli 9950/9 br zgrade 2, br posebnog dela 1 nalazi se neetažirano garažno mesto u vlasništvu Republike Srbije, korisnik Opština Novi Sad.

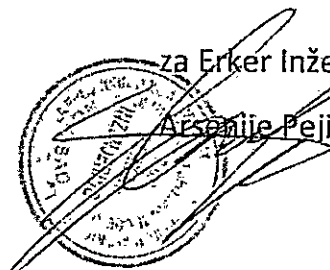
Na parceli 9950/8 br zgrade 2 nalazi se deo stambene jedinice u vlasništvu Republike Srbije, korisnik grad a objekat je izgrađen bez građevinske dozvole. U prirodi je to deo jednog stana gde je vlasnica napravila kupatilo a Republika se upisala nekom odlukom na objektu izgrađenom bez građevinske dozvole. Mi pokušavamo u ovom slučaju veštačenjem da dokažemo da je u pitanju jedna stambena jedinica i da je Republika nelegalno upisana na predmetnu nepokretnost koja je nelegalno izgrađena.

Za obezbeđenje ovog posla zamene sa Gradom nudimo poslovni prostor na Bulevaru Oslobođenja 66c od 400m2 u kom se nalazi Aik Banka.

U zamenu nudimo nepokretnost na budućoj parceli u Pap Pavla 10 a u svemu prema pravilniku Gradske uprave za imovinu i imovinsko pravne odnose.

U Novom Sadu, 14.08.2019.

za Erker inženjering
Arsenije Pejić





**КОМИСИЈА ЗА ПРИБАВЉАЊЕ
НЕПОКРЕТНОСТИ У ЈАВНУ СВОЈИНУ
ГРАДА НОВОГ САДА НЕПОСРЕДНОМ ПОГОДБОМ
ПУТЕМ РАЗМЕНЕ НЕПОКРЕТНОСТИ СА ИНВЕСТИТОРОМ
DOO „ERKER – INŽENJERING“ NOVI SAD**

Број: XXV-020-388/19

Дана: 1. децембра 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 DOO „ERKER – INŽENJERING“ NOVI SAD (у даљем тексту: Комисија) одржане 1. децембра 2023. године у просторијама Градске управе за имовину и имовинско – правне послове у Новом Саду, улица Народног фронта број 53, са почетком у 9,00 часова.

Седници присуствују:

1. Весна Бабић, председник,
2. Вера Зорић, члан и
3. Маријана Јарић, заменик члана

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

Комисија је утврдила следећи

Дневни ред

1. Разматрање Записника о процени тржишне вредности непокретности без изласка на терен Министарства финансија, Пореска управа, Сектор за издвојене активности, Одељење за контролу издвојених активности великих локација Нови Сад број 2232-464-08-02102/2023-0010 од 1. новембра 2023. године,

Наведеним Записником процењена је тржишна вредност непокретности на којима инвеститор нуди успостављање хипотеке као средства обезбеђења у поступку предметне размене, и то непокретности у својини DOO „ERKER – INŽENJERING“ NOVI SAD који се налазе у стамбено – пословној згради број 2, израђеној на катастарској парцели број 7209 КО Нови Сад I, у Новом Саду, Булевар ослобођења број 686, и то:

-гаража у сутерену, евиденциони број 1, број посебног дела 13, корисне површине 12 м²,

-гаража у сутерену, евиденциони број 2, број посебног дела 14, корисне површине 12 м²,

-пословни простор за који није утврђена делатност, у приземљу, евиденциони број 9, број посебног дела 3, корисне површине 111 м²,

-пословни простор за који није утврђена делатност, на првом спрату, евиденциони број 15, број посебног дела 1, подброј посебног дела *, корисне површине 36 м²,

-пословни простор за који није утврђена делатност, на првом спрату, евиденциони број 16, број посебног дела 2, подброј посебног дела *, корисне површине 23 м²,

-пословни простор за који није утврђена делатност, на првом спрату, евиденциони број 19, број посебног дела 5, подброј посебног дела *, корисне површине 22 м2,
-пословни простор за који није утврђена делатност, на првом спрату, евиденциони број 20, број посебног дела 6, подброј посебног дела *, корисне површине 25 м2,
-пословни простор за који није утврђена делатност, на првом спрату, евиденциони број 21, број посебног дела 7, подброј посебног дела *, корисне површине 31 м2,
-пословни простор за који није утврђена делатност, на првом спрату, евиденциони број 22, број посебног дела 8, подброј посебног дела *, корисне површине 29 м2.

Наведеним Записником утврђена је тржишна вредност за обе горе наведене гараже у износу од 128.921,43 динара /м2, односно укупна вредност за обе гараже износи 3.094.114,32 динара.

Наведеним Записником утврђена је тржишна вредност пословног простора у износу од 381.458,50 динара/м2, односно укупна вредност за седам пословних простора износи 105.664.004,50 динара.

Увидом у податке Народне банке Србије, утврђено је да средњи курс еура на дан израде горе наведеног Записника (1. новембар 2023. године) износи 1 еуро = 117,1701.

Имајући у виду наведено, укупна тржишна вредност свих горе наведених непокретности износи 108.758.118,82 динара, односно 928.207,10 еура.

2. Разматрање Обавештења Министарства финансија, Пореска управа, Сектор за издвојене активности, Одељење за контролу издвојених активности великих локација Нови Сад број 2232-464-08-02523/2023-0010 од 30. октобра 2023. године

Увидом у горе наведено Обавештење Министарства финансија, Пореска управа, утврђено је да Одељење за контролу издвојених активности великих локација Нови Сад не врши процену будућих објеката.

3.Разматрање Извештаја о процени тржишне вредности пословног простора 1 пројектоване нето површине 208,56 м2 у два нивоа (Пр+1), пословног простора 2 пројектоване нето површине 202,01 у два нивоа (Пр+1), гаражног места G.43, пројектоване површине 18,28 м2, гаражног места G.44, пројектоване површине 17,54 м2, оба на етажи подрум -1 и гаражног места G.132, на етажи подрум -2, пројектоване површине 18,73 м2, у стамбено – пословном комплексу који је предвиђен да се гради на катастарским парцелама бр. 9950/9, 9950/8 и 9951, све у КО Нови Сад I, улица Пап Павла 10, 10а, 10б, 10в, у Новом Саду од 15. новембра 2023. године, израђен од стране Агенције за процене покретности, већачења и инжинјеринг B&B Real Estate Novi Sad, потписан од стране Биљане Гајдобрански, дипл.инж.грађ-мастер, лиценцирани проценитељ.

Увидом у наведени Извештај утврђено је да тржишна вредност предметних непокретности износи:

- Пословни простор ПП1 – 345.330,00 еура,
- Пословни простор ПП2 – 334.487,00 еура,
- Гаражни простор G.43 – 19.200,00 еура,
- Гаражни простор G.44 – 18.400,00 еура,
- Гаражни простор G.132 – 19.700,00 еура.

Имајући у виду наведено, укупна тржишна вредност свих непокретности које Инвеститор нуди Граду Новом Саду на име размене непокретности износи 737.117,00 еура.

Имајући у виду све наведено, Комисија је сагласна да се заснује хипотека у циљу извршења обавеза инвеститора на непокретностима у својини ДОО „ERKER – INŽENJERING“ NOVI SAD који се налазе у стамбено – пословној згради број 2, израђеној на катастарској парцели број 7209 КО Нови Сад I, у Новом Саду, Булевар ослобођења број 686, и то:

-гаража у сутерену, евиденциони број 1, број посебног дела 13, корисне површине 12 м²,

-гаража у сутерену, евиденциони број 2, број посебног дела 14, корисне површине 12 м²,

-пословни простор за који није утврђена делатност, у приземљу, евиденциони број 9, број посебног дела 3, корисне површине 111 м²,

-пословни простор за који није утврђена делатност, на првом спрату, евиденциони број 15, број посебног дела 1, подброј посебног дела *, корисне површине 36 м²,

-пословни простор за који није утврђена делатност, на првом спрату, евиденциони број 16, број посебног дела 2, подброј посебног дела *, корисне површине 23 м²,

-пословни простор за који није утврђена делатност, на првом спрату, евиденциони број 19, број посебног дела 5, подброј посебног дела *, корисне површине 22 м²,

-пословни простор за који није утврђена делатност, на првом спрату, евиденциони број 20, број посебног дела 6, подброј посебног дела *, корисне површине 25 м²,

-пословни простор за који није утврђена делатност, на првом спрату, евиденциони број 21, број посебног дела 7, подброј посебног дела *, корисне површине 31 м²,

-пословни простор за који није утврђена делатност, на првом спрату, евиденциони број 22, број посебног дела 8, подброј посебног дела *, корисне површине 29 м².

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 и 79/23), 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, 27/22, 32/22, 61/22 и 51/23), Одлуке Градског већа Града Новог Сада број 020-388/2019-II од 22. маја 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 ДОО „ERKER – INŽENJERING“ NOVI SAD број 020-388/2019-II од 16. јуна 2023. године, Комисија за прибављање непокретности у јавну својину Града Новог Сада непосредном погодбом путем размене непокретности са инвеститором ДОО „ERKER – INŽENJERING“ NOVI SAD, на седници одржаној дана 1. децембра 2023. године, сачинила је:

**ПРЕДЛОГ
ЗА ПРИБАВЉАЊЕ НЕПОКРЕТНОСТИ У
ЈАВНУ СВОЈИНУ ГРАДА НОВОГ САДА НЕПОСРЕДНОМ ПОГОДБОМ
ПУТЕМ РАЗМЕНЕ НЕПОКРЕТНОСТИ СА ИНВЕСТИТОРОМ ДОО „ERKER –
INŽENJERING“ NOVI SAD**

Комисија за прибављање непокретности у јавну својину Града Новог Сада непосредном погодбом путем размене непокретности са инвеститором ДОО „ERKER – INŽENJERING“ NOVI SAD (у даљем тексту Комисија) предлаже прибављање путем размене непокретности непосредном погодбом са инвеститором ДОО „ERKER – INŽENJERING“ NOVI SAD, Булевар ослобођења број 66Б, Нови Сад, матични број 08606536, ПИБ 100713535 (у даљем тексту: инвеститор), и то:

- пословни простор за који није утврђена делатност број 1, евиденцијски број 17, корисне површине 345м², улаз број 10, у приземљу и поткровљу стамбено - пословне зграде број 1, у јавној својини Града Новог Сада у целости, гаража број 1, евиденцијски број 4, корисне површине 47 м², улаз број 10/1, у приземљу стамбене зграде за колективно становање број 2 у јавној својини Града Новог Сада у целости, са припадајућим заједничким уделом на стамбено пословној згради број 1, укупне површине у габариту 1040 м², са припадајућим заједничким уделом на стамбеној згради за колективно становање број 2, укупне површине у габариту 237 м² и са припадајућим заједничким уделом на градском грађевинском земљишту укупне површине 1277 м², све саграђено на катастарској парцели број 9950/9 КО Нови Сад I, у Новом Саду, улица Павла Папа број 10, 10В.

за:

- пословни простор 1 (ПП 1) укупне корисне површине 202,30 м², укупне нето површине 208,56 м² (од тога 87,08 м² на приземљу и 121,48 м² на првом спрату), пословни простор 2 (ПП 2) укупне корисне површине 195,95 м², укупне нето површине 202,01 (од тога 84,13 м² на приземљу и 117,88 м² на првом спрату), гаражно место G.43, укупне корисне површине 18,28 м², у подруму, на нивоу -1, гаражно место G.44, укупне корисне површине 17,54 м², у подруму, на нивоу -1 и гаражно место G.132, укупне корисне површине 18,73 м², у подруму на нивоу -2, све према Изводу из Идејног решења за стамбено – пословни објекат 2По+П+3+Пк у улици Пап Павла 10, у Новом Саду, број Е-01/2023 од 25. августа 2023. године израђен од стране Arhitektonskog studija KUZMANOV AND PARTNERS Novi Sad, потписан од стране одговорног пројектанта мр Лазара Кузманов, дипл.инж.арх., који ће бити изграђени у будућем стамбено – пословном објекту 2По+П+3+Пк, у улици Пап Павла 10, у Новом Саду, на катастарским парцелама бр. 9950/9, 9950/8 и 9951, све у КО Нови Сад I.

Обавезе инвеститора су:

1. Да инвеститор будући новоизграђени стамбено – пословни објекат 2По+П+3+Пк, у улици Пап Павла 10, у Новом Саду, на катастарским парцелама бр. 9950/9, 9950/8 и 9951, све у КО Нови Сад I заврши у року од 24 месеца од добијања грађевинске дозволе, а најкасније у року од 36 месеци од дана закључења овог уговора преда у посед Граду Новом Саду новоизграђени пословни простор 1 (ПП 1) укупне корисне површине 202,30 м², укупне нето површине 208,56 м² (од тога 87,08 м² на приземљу и 121,48 м² на првом спрату), пословни простор 2 (ПП 2) укупне корисне површине 195,95 м², укупне нето

површине 202,01 (од тога 84,13 м² на приземљу и 117,88 м² на првом спрату), гаражно место G.43, укупне корисне површине 18,28 м², у подруму, на нивоу -1, гаражно место G.44, укупне корисне површине 17,54 м², у подруму, на нивоу -1 и гаражно место G.132, укупне корисне површине 18,73 м², у подруму на нивоу -2, све према Изводу из Идејног решења за стамбено – пословни објекат 2По+П+3+Пк у улици Пап Павла 10, у Новом Саду, број Е-01/2023 од 25. августа 2023. године израђен од стране Архитектонског студиа KUZMANOV AND PARTNERS Novi Sad, потписан од стране одговорног пројектанта мр Лазара Кузманов, дипл.инж.арх., који ће бити изграђени у будућем стамбено – пословном објекту 2По+П+3+Пк, у улици Пап Павла 10, у Новом Саду, на катастарским парцелама бр. 9950/9, 9950/8 и 9951, све у КО Нови Сад I, а за које је донето правоснажно решење о издавању употребне дозволе.

2. Да инвеститор пословне просторе, из претходне тачке преда Градској управи за имовину и имовинско – правне послове, потпуно грађевински завршене у стандарном квалитету: зидови са унутрашње стране изглетовани и окречени у бело, подови обложени керамичким плочицама, завршно обрађени спуштени плафони, уграђена комплетна унутрашња столарија и браварија, изведени сви инсталатерски радови (водовод, канализација, централно грејање, електро и телекомуникационе и сигналне инсталације), са завршним монтажама елемената (радијатори, прекидачи, расветна тела, санитарна галантерија), и инсталираним бројилима (даљинско грејање преко ЈКП „Новосадска топлана“ Нови Сад са инсталираним калориментром, електро трофазно двотарифно бројило и водомер).

Да инвеститор гаражна места из претходне тачке преда Градској управи за имовину и имовинско – правне послове, потпуно грађевински завршене у складу са правилима струке и нормативима за те просторе са пратећим заједничким инсталацијама неопходним за употребну подземне гараже.

3. Да инвеститор обезбеди заснивање хипотеке у висини процењене тржишне вредности будуће новоизграђене непокретности - пословни простор 1 (ПП 1) укупне корисне површине 202,30 м², укупне нето површине 208,56 м² (од тога 87,08 м² на приземљу и 121,48 м² на првом спрату), пословни простор 2 (ПП 2) укупне корисне површине 195,95 м², укупне нето површине 202,01 (од тога 84,13 м² на приземљу и 117,88 м² на првом спрату), гаражно место G.43, укупне корисне површине 18,28 м², у подруму, на нивоу -1, гаражно место G.44, укупне корисне површине 17,54 м², у подруму, на нивоу -1 и гаражно место G.132, укупне корисне површине 18,73 м², у подруму на нивоу -2, све према Изводу из Идејног решења за стамбено – пословни објекат 2По+П+3+Пк у улици Пап Павла 10, у Новом Саду, број Е-01/2023 од 25. августа 2023. године израђен од стране Архитектонског студиа KUZMANOV AND PARTNERS Novi Sad, потписан од стране одговорног пројектанта мр Лазара Кузманов, дипл.инж.арх., који ће бити изграђени у будућем стамбено – пословном објекту 2По+П+3+Пк, у улици Пап Павла 10, у Новом Саду, на катастарским парцелама бр. 9950/9, 9950/8 и 9951, све у КО Нови Сад I, а према Извештају о процени тржишне вредности пословног простора 1 пројектоване нето површине 208,56 м² у два нивоа (Пр+1), пословног простора 2 пројектоване нето површине 202,01 у два нивоа (Пр+1), гаражног места G.43, пројектоване површине 18,28 м², гаражног места G.44, пројектоване површине 17,54 м², оба на етажи подрум -1 и гаражног места G.132, на етажи подрум -2, пројектоване површине 18,73 м², у стамбено – пословном комплексу који је предвиђен да се гради на катастарским парцелама бр. 9950/9, 9950/8 и 9951, све у КО Нови Сад I, улица Пап Павла 10, 10а, 10б, 10в, у Новом Саду од 15. новембра 2023. године, израђен од стране Агенције за процене непокретности, већачења и инжинјеринг B&B

Real Estate Novi Sad, потписан од стране Биљане Гајдобрански, дипл.инж.грађ-мастер, лиценцирани проценитељ.

4. Да инвеститор, Градској управи за имовину и имовинско-правне послове Града Новог Сада, омогући сваковремени увид у реализацију и динамику изградње објекта.

6. Да инвеститор будуће новоизграђене пословне просторе и гаражна места по завршетку изградње укњижи као посебне делове у новоизграђеном објекту.

7. 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 DOO „ERKER – INŽENJERING“ NOVI SAD Булевар ослобођења број 66Б, Нови Сад, матични број 08606536, ПИБ 100713535 за размену непокретности непосредном погодбом Комисија је утврдила следеће:

1. Увидом у податке Републичког геодетског завода, надлежне службе за катастар непокретности, утврђено је да су уписане непокретности на парцели број 9950/8 КО Нови Сад I, и то:

- градско грађевинско земљиште, у површини од 1508 м², у заједничкој својини власника посебних делова уписани у В Лист 2. део на објектима,

- помоћна зграда број 1, површине у габариту 48 м², у заједничкој својини власника зграда 1-6,

- породична стамбена зграда број 3, површине у габариту 40 м², породична стамбена зграда број 4, површине у габариту 30 м², помоћна зграда број 5, површине у габариту 28 м², породична стамбена зграда број 6, површине у габариту 22 м², породична стамбена зграда број 7, површине у габариту 20 м², корисне површине 14 м², и помоћна зграда број 8, површине у габариту 8 м², корисне површине 7м², све у приватној својини Доо Еркер - Инжењеринг Нови Сад, са уделом 1/1.

Увидом у податке Републичког геодетског завода, надлежне службе за катастар непокретности, утврђено је да су уписане непокретности на парцели број 9950/9 КО Нови Сад I, и то:

- градско грађевинско земљиште, у површини од 1277 м², у Новом Саду, улица Павла Папа 10, у заједничкој својини власника посебних делова,

- стамбено - пословна зграда број 1, површине у габариту 1040 м², у заједничкој својини власника посебних делова зграде,

- једноособан стан број 1, корисне површине 1 м², двособан стан број 2, корисне површине 1 м², двособан стан број 3, корисне површине 1 м², једноипособан стан број 4/1, корисне површине 45 м², двособан стан број 4/2, корисне површине 40 м², стан дуплекс број 5, корисне површине 101 м², двособан стан број 6, корисне површине 69 м², једноособан стан број 7, корисне површине 1 м², двособан стан број 8, корисне површине 50 м², једноособан стан број 9, корисне површине 24 м², двоипособан стан број

10, корисне површине 57 м², једноособан стан број 11/1, корисне површине 36 м², стан број 11/2, корисне површине 36 м², стан број 12/1, корисне површине 31 м², стан број 13, корисне површине 30 м² и једноипособан стан број 12/2, корисне површине 31 м², све у стамбено - пословној згради 1, у приватној својини Доо Еркер - Инжењеринг Нови Сад, са уделом 1/1,

- пословни простор за који није утврђена делатност број 1, корисне површине 345м², у приземљу и поткровљу стамбено - пословне зграде број 1, у јавној својини Града Новог Сада, са уделом 1/1,

- стамбена зграда за колективно становање број 2, површине у габариту 237 м², у заједничкој својини власника посебних делова зграде,

- стан број 1, корисне површине 1 м², једноособан стан број 2, корисне површине 1 м², двособан стан број 3, корисне површине 1 м², све у стамбеној згради за колективно становање број 2, у приватној својини Доо Еркер - Инжењеринг Нови Сад, са уделом 1/1,

- гаража број 1, корисне површине 47 м², у јавној својини Града Новог Сада, са уделом 1/1.

Увидом у податке Републичког геодетског завода, надлежне службе за катастар непокретности, утврђено је да су уписане непокретности на парцели број 9951 КО Нови Сад I, и то:

- градско грађевинско земљиште, површине 319 м², у заједничкој својини власника посебних делова,

- гаража број 1, корисне површине 18 м², помоћна зграда број 2, корисне површине 9 м², гаража број 3, корисне површине 9 м², гаража број 4, корисне површине 15 м², у Новом Саду, у улици Павла Папа, све у приватној својини Доо Еркер - Инжењеринг Нови Сад, са уделом 1/1.

2. Да је према напред наведеном Град Нови Сад мањински власник на непокретностима које су предмет размене, док је инвеститор већински власник предметних непокретности.

3. Увидом у Информацију о локацији - супструктура за парцеле 9950/8, 9950/9 и 9951 КО Нови Сад I, у Новом Саду, улица Павла Павла број 10, број: V-353-610/19 од 14. октобра 2019. године, издату од стране Градске управе за урбанизам и грађевинске послове, утврђено је, између осталог, да је намена земљишта зона изградње вишепородичног стамбено пословног објекта спратности П+1+Пк, П+2+Пк и П+3+Пк, као и да је услов за изградњу рушење свих постојећих објеката на предметним парцелама.

Увидом у Информацију о локацији - супструктура за парцеле 9950/8, 9950/9 и 9951 КО Нови Сад I, у Новом Саду, улица Павла Папа број 10, број: 136 567/19 од 12. септембра 2019. године, издату од стране Јавног предузећа „Урбанизам“ Завод за урбанизам Нови Сад, утврђено је, између осталог, да је намена земљишта зона изградње вишепородичног стамбено пословног објекта спратности П+1+Пк, П+2+Пк и П+3+Пк, као и да је услов за изградњу рушење свих постојећих објеката на предметним парцелама.

4. Увидом у Обавештење Агенције за реституцију број: 446-06-021-004617/2022-01 од 22. фебруара 2023. године, утврђено је да није поднет захтев за враћање одузете имовине, односно обештећење за непокретности које се налазе на катастарској парцели број 9950/9 КО Нови Сад I.

5. Да је инвеститор понудио Граду Новом Саду:

- пословни простор 1 (ПП 1) укупне корисне површине 202,30 м², укупне нето површине 208,56 м² (од тога 87,08 м² на приземљу и 121,48 м² на првом спрату), пословни простор 2 (ПП 2) укупне корисне површине 195,95 м², укупне нето површине 202,01 (од тога 84,13 м² на приземљу и 117,88 м² на првом спрату), гаражно место G.43, укупне корисне површине 18,28 м², у подруму, на нивоу -1, гаражно место G.44, укупне корисне површине 17,54 м², у подруму, на нивоу -1 и гаражно место G.132, укупне корисне површине 18,73 м², у подруму на нивоу -2, све према Изводу из Идејног решења за стамбено – пословни објекат 2По+П+3+Пк у улици Пап Павла 10, у Новом Саду, број Е-01/2023 од 25. августа 2023. године израђен од стране Арhитеkтoнскoг студиа KUZMANOV AND PARTNERS Novi Sad, потписан од стране одговорног пројектанта мр Лазара Кузманов, дипл.инж.арх., који ће бити изграђени у будућем стамбено – пословном објекту 2По+П+3+Пк, у улици Пап Павла 10, у Новом Саду, на катастарским парцелама бр. 9950/9, 9950/8 и 9951, све у КО Нови Сад I.

6. Да су понуђене непокретности, по површини веће за више од 15% од непокретности које 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" бр. 16/18 и 79/23).

7. Да је инвеститор сагласан да се као средство обезбеђења заснује хипотека на непокретностима које су у приватној својини DOO „ERKER – INŽENJERING“ NOVI SAD који се налазе у стамбено – пословној згради број 2, израђеној на катастарској парцели број 7209 КО Нови Сад I, у Новом Саду, Булевар ослобођења број 686, и то:

-гаражи у сутерену, евиденциони број 1, број посебног дела 13, корисне површине 12 м²,

-гаражи у сутерену, евиденциони број 2, број посебног дела 14, корисне површине 12 м²,

-пословном простору за који није утврђена делатност, у приземљу, евиденциони број 9, број посебног дела 3, корисне површине 111 м²,

-пословном простору за који није утврђена делатност, на првом спрату, евиденциони број 15, број посебног дела 1, подброј посебног дела *, корисне површине 36 м²,

-пословном простору за који није утврђена делатност, на првом спрату, евиденциони број 16, број посебног дела 2, подброј посебног дела *, корисне површине 23 м²,

-пословном простору за који није утврђена делатност, на првом спрату, евиденциони број 19, број посебног дела 5, подброј посебног дела *, корисне површине 22 м²,

-пословном простору за који није утврђена делатност, на првом спрату, евиденциони број 20, број посебног дела 6, подброј посебног дела *, корисне површине 25 м²,

-пословном простору за који није утврђена делатност, на првом спрату, евиденциони број 21, број посебног дела 7, подброј посебног дела *, корисне површине 31 м²,

-пословном простору за који није утврђена делатност, на првом спрату, евиденциони број 22, број посебног дела 8, подброј посебног дела *, корисне површине

29 м2, а све према Извештају о процени тржишне вредности пословног простора 1 пројектоване нето површине 208,56 м2 у два нивоа (Пр+1), пословног простора 2 пројектоване нето површине 202,01 у два нивоа (Пр+1), гаражног места G.43, пројектоване површине 18,28 м2, гаражног места G.44, пројектоване површине 17,54 м2, оба на етажи подрум -1 и гаражног места G.132, на етажи подрум -2, пројектоване површине 18,73 м2, у стамбено – пословном комплексу који је предвиђен да се гради на катастарским парцелама бр. 9950/9, 9950/8 и 9951, све у КО Нови Сад I, улица Пап Павла 10, 10а, 10б, 10в, у Новом Саду од 15. новембра 2023. године, израђен од стране Агенције за просене непокретности, већачења и инжињеринг B&B Real Estate Novi Sad, потписан од стране Биљане Гајдобрански, дипл.инж.грађ-мастер, лиценцирани проценитељ.

8. Да би предметна размена била сврсисходна и економски корисна за Град Нови Сад из разлога што су предметне непокретности које Град Нови Сад отуђује из јавне својине старије градње и лошијег изгледа.

Такође, Комисија је констатовала да би предметна размена била сврсисходна јер добијањем нових пословних простора и гаражних места створиће се савременији и модернији услови за пословање, као и бољи грађевински квалитет предметних понуђених непокретности, док ће Град Нови Сад добити савременији урбани изглед у складу са стратегијом развоја Града и важећим елементима просторног планирања.

Чланом 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 и 79/23), 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 односу на површину непокретности у јавној својини која се даје на име размене.

Члан 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, 61/22 и 51/23) прописано је да се прибављањем у јавну својину Града, у смислу ове одлуке, сматра и 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 15% када је Град мањински 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.

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 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 и 79/23), 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, 27/22, 32/22, 61/22 и 51/23), Одлуке Градског већа Града Новог Сада 020-388/2019-II од 22. маја 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 DOO „ERKER – INŽENJERING“ NOVI SAD број број 020-388/2019-II од 16. јуна 2023. године, и образложеног Предлога Комисије за прибављање непокретности у јавну својину Града Новог Сада непосредном погодбом путем размене непокретности са инвеститором DOO „ERKER – INŽENJERING“ NOVI SAD од 1. децембра 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 DOO „ERKER – INŽENJERING“ NOVI SAD

I.

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

- пословни простор за који није утврђена делатност број 1, евиденцијски број 17, корисне површине 345м², улаз број 10, у приземљу и поткровљу стамбено - пословне зграде број 1, у јавној својини Града Новог Сада у целости, гаража број 1, евиденцијски број 4, корисне површине 47 м², улаз број 10/1, у приземљу стамбене зграде за колективно становање број 2 у јавној својини Града Новог Сада у целости, са припадајућим заједничким уделом на стамбено пословној згради број 1, укупне површине у габариту 1040 м², са припадајућим заједничким уделом на стамбеној згради за колективно становање број 2, укупне површине у габариту 237 м² и са припадајућим заједничким уделом на градском грађевинском земљишту укупне површине 1277 м², све саграђено на катастарској парцели број 9950/9 КО Нови Сад I, у Новом Саду, улица Павла Папа број 10, 10В.

II.

Прибављају се непокретности у јавну својину Града Новог Сада и то:

- пословни простор 1 (ПП 1) укупне корисне површине 202,30 м², укупне нето површине 208,56 м² (од тога 87,08 м² на приземљу и 121,48 м² на првом спрату), пословни простор 2 (ПП 2) укупне корисне површине 195,95 м², укупне нето површине 202,01 (од тога 84,13 м² на приземљу и 117,88 м² на првом спрату), гаражно место G.43, укупне корисне површине 18,28 м², у подруму, на нивоу -1, гаражно место G.44, укупне корисне површине 17,54 м², у подруму, на нивоу -1 и гаражно место G.132, укупне корисне површине 18,73 м², у подруму на нивоу -2, све према Изводу из Идејног решења за стамбено – пословни објекат 2По+П+3+Пк у улици Пап Павла 10, у Новом Саду, број Е-01/2023 од 25. августа 2023. године израђен од стране Arhitektonskog studia KUZMANOV AND PARTNERS Novi Sad, потписан од стране одговорног пројектанта мр Лазара Кузманов, дипл.инж.арх., који ће бити изграђени у будућем стамбено – пословном објекту 2По+П+3+Пк, у улици Пап Павла 10, у Новом Саду, на катастарским парцелама бр. 9950/9, 9950/8 и 9951, све у КО Нови Сад I.

III.

Обавезе DOO „ERKER – INŽENJERING“ NOVI SAD су:

1. Да будући новоизграђени стамбено – пословни објекат 2По+П+3+Пк, у улици Пап Павла 10, у Новом Саду, на катастарским парцелама бр. 9950/9, 9950/8 и 9951, све у КО Нови Сад I заврши у року од 24 месеца од добијања грађевинске дозволе, а најкасније у року од 36 месеци од дана закључења овог уговора преда у посед Граду Новом Саду новоизграђени пословни простор 1 (ПП 1) укупне корисне површине 202,30 м², укупне нето површине 208,56 м² (од тога 87,08 м² на приземљу и 121,48 м² на првом спрату), пословни простор 2 (ПП 2) укупне корисне површине 195,95 м², укупне нето површине 202,01 (од тога 84,13 м² на приземљу и 117,88 м² на првом спрату), гаражно место G.43, укупне корисне површине 18,28 м², у подруму, на нивоу -1, гаражно место G.44, укупне корисне површине 17,54 м², у подруму, на нивоу -1 и гаражно место G.132, укупне корисне површине 18,73 м², у подруму на нивоу -2, све према Изводу из Идејног решења за стамбено – пословни објекат 2По+П+3+Пк у улици Пап Павла 10, у Новом Саду, број Е-01/2023 од 25. августа 2023. године израђен од стране Arhitektonskog studia KUZMANOV AND PARTNERS Novi Sad, потписан од стране одговорног пројектанта мр Лазара Кузманов, дипл.инж.арх., који ће бити изграђени у будућем стамбено – пословном објекту 2По+П+3+Пк, у улици Пап Павла 10, у Новом Саду, на катастарским парцелама бр. 9950/9, 9950/8 и 9951, све у КО Нови Сад I, а за које је донето правоснажно решење о издавању употребне дозволе.

2. Да инвеститор пословне просторе, из претходне тачке преда Градској управи за имовину и имовинско – правне послове, потпуно грађевински завршене у стандардном квалитету: зидови са унутрашње стране изглетовани и окречени у бело, подови обложени керамичким плочицама, завршно обрађени спуштени плафони, уграђена комплетна унутрашња столарија и браварија, изведени сви инсталатерски радови (водовод, канализација, централно грејање, електро и телекомуникационе и сигналне инсталације), са завршним монтажама елемената (радијатори, прекидачи, расветна тела, санитарна

галантерија), и инсталираним бројилима (даљинско грејање преко ЈКП „Новосадска топлана“ Нови Сад са инсталираним калориментром, електро трофазно двотарифно бројило и водомер).

Да инвеститор гаражна места из претходне тачке преда Градској управи за имовину и имовинско – правне послове, потпуно грађевински завршене у складу са правилима струке и нормативима за те просторе са пратећим заједничким инсталацијама неопходним за употребну подземне гараже.

3. Да обезбеди заснивање хипотеке у висини процењене тржишне вредности будуће новоизграђене непокретности - пословни простор 1 (ПП 1) укупне корисне површине 202,30 м², укупне нето површине 208,56 м² (од тога 87,08 м² на приземљу и 121,48 м² на првом спрату), пословни простор 2 (ПП 2) укупне корисне површине 195,95 м², укупне нето површине 202,01 (од тога 84,13 м² на приземљу и 117,88 м² на првом спрату), гаражно место G.43, укупне корисне површине 18,28 м², у подруму, на нивоу -1, гаражно место G.44, укупне корисне површине 17,54 м², у подруму, на нивоу -1 и гаражно место G.132, укупне корисне површине 18,73 м², у подруму на нивоу -2, све према Изводу из Идејног решења за стамбено – пословни објекат 2По+П+3+Пк у улици Пап Павла 10, у Новом Саду, број Е-01/2023 од 25. августа 2023. године израђен од стране Архитектонског студиа KUZMANOV AND PARTNERS Novi Sad, потписан од стране одговорног пројектанта мр Лазара Кузманов, дипл.инж.арх., који ће бити изграђени у будућем стамбено – пословном објекту 2По+П+3+Пк, у улици Пап Павла 10, у Новом Саду, на катастарским парцелама бр. 9950/9, 9950/8 и 9951, све у КО Нови Сад I, а према Извештају о процени тржишне вредности пословног простора 1 пројектоване нето површине 208,56 м² у два нивоа (Пр+1), пословног простора 2 пројектоване нето површине 202,01 у два нивоа (Пр+1), гаражног места G.43, пројектоване површине 18,28 м², гаражног места G.44, пројектоване површине 17,54 м², оба на етажи подрум -1 и гаражног места G.132, на етажи подрум -2, пројектоване површине 18,73 м², у стамбено – пословном комплексу који је предвиђен да се гради на катастарским парцелама бр. 9950/9, 9950/8 и 9951, све у КО Нови Сад I, улица Пап Павла 10, 10а, 10б, 10в, у Новом Саду од 15. новембра 2023. године, израђен од стране Агенције за процене непокретности, већачења и инжинјеринг В&В Real Estate Novi Sad, потписан од стране Биљане Гајдобрански, дипл.инж.грађ-мастер, лиценцирани проценитељ.

4. Да инвеститор, Градској управи за имовину и имовинско-правне послове Града Новог Сада, омогући сваковремени увид у реализацију и динамику изградње објекта.

5. Да инвеститор будуће новоизграђене пословне просторе и гаражна места по завршетку изградње укњижи као посебне делове у новоизграђеном објекту.

6. 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.

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 DOO „ERKER – INŽENJERING“

NOVI SAD, Булевар ослобођења број 66Б, Нови Сад, матични број 08606536, ПИБ 100713535, а којим ће се регулисати међусобна права и обавезе уговорних страна.

V.

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 и 79/23), 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, 27/22, 32/22, 61/22 и 51/23) 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. **ДОО „ERKER – INŽENJERING“ NOVI SAD**, Булевар ослобођења број 66Б, Нови Сад, матични број 08606536, ПИБ 100713535 (у даљем тексту: **инвеститор**), кога заступа _____, директор, ЈМБГ: _____, са друге стране

Уговорне стране сагласно констатују:

1. Да је увидом у податке Републичког геодетског завода, надлежне службе за катастар непокретности, утврђено да су уписане непокретности на парцели број 9950/8 КО Нови Сад I, и то:

- градско грађевинско земљиште, у површини од 1508 м², у заједничкој својини власника посебних делова уписани у В Лист 2. део на објектима,
- помоћна зграда број 1, површине у габариту 48 м², у заједничкој својини власника зграда 1-6,
- породична стамбена зграда број 3, површине у габариту 40 м², породична стамбена зграда број 4, површине у габариту 30 м², помоћна зграда број 5, површине у габариту 28 м², породична стамбена зграда број 6, површине у габариту 22 м², породична стамбена зграда број 7, површине у габариту 20 м², корисне површине 14 м², и помоћна зграда број 8, површине у габариту 8 м², корисне површине 7 м², све у приватној својини ДОО Еркер - Инжењеринг Нови Сад, са уделом 1/1.

Увидом у податке Републичког геодетског завода, надлежне службе за катастар непокретности, утврђено је да су уписане непокретности на парцели број 9950/9 КО Нови Сад I, и то:

- градско грађевинско земљиште, у површини од 1277 м², у Новом Саду, улица Павла Папа 10, у заједничкој својини власника посебних делова,
- стамбено - пословна зграда број 1, површине у габариту 1040 м², у заједничкој својини власника посебних делова зграде,
- једноособан стан број 1, корисне површине 1 м², двособан стан број 2, корисне површине 1 м², двособан стан број 3, корисне површине 1 м², једноипособан стан број 4/1, корисне површине 45 м², двособан стан број 4/2, корисне површине 40 м², стан дуплекс број 5, корисне површине 101 м², двособан стан број 6, корисне површине 69 м², једноособан стан број 7, корисне површине 1 м², двособан стан број 8, корисне

површине 50 м2, једноособан стан број 9, корисне површине 24 м2, двоипособан стан број 10, корисне површине 57 м2, једноособан стан број 11/1, корисне површине 36 м2, стан број 11/2, корисне површине 36 м2, стан број 12/1, корисне површине 31 м2, стан број 13, корисне површине 30 м2 и једноипособан стан број 12/2, корисне површине 31 м2, све у стамбено - пословној згради 1, у приватној својини Доо Еркер - Инжењеринг Нови Сад, са уделом 1/1,

- пословни простор за који није утврђена делатност број 1, корисне површине 345м2, у приземљу и поткровљу стамбено - пословне зграде број 1, у јавној својини Града Новог Сада, са уделом 1/1,

- стамбена зграда за колективно становање број 2, површине у габариту 237 м2, у заједничкој својини власника посебних делова зграде,

- стан број 1, корисне површине 1 м2, једноособан стан број 2, корисне површине 1 м2, двособан стан број 3, корисне површине 1 м2, све у стамбеној згради за колективно становање број 2, у приватној својини Доо Еркер - Инжењеринг Нови Сад, са уделом 1/1,

- гаража број 1, корисне површине 47 м2, у јавној својини Града Новог Сада, са уделом 1/1.

Увидом у податке Републичког геодетског завода, надлежне службе за катастар непокретности, утврђено је да су уписане непокретности на парцели број 9951 КО Нови Сад I, и то:

- градско грађевинско земљиште, површине 319 м2, у заједничкој својини власника посебних делова,

- гаража број 1, корисне површине 18 м2, помоћна зграда број 2, корисне површине 9 м2, гаража број 3, корисне површине 9 м2, гаража број 4, корисне површине 15 м2, у Новом Саду, у улици Павла Папа, све у приватној својини Доо Еркер – Инжењеринг Нови Сад, са уделом 1/1.

2. Да је према напред наведеном Град Нови Сад мањински власник на непокретностима које су предмет размене, док је инвеститор већински власник.

3. Да ће инвеститор изградити стамбено – пословни објект 2По+П+3+Пк, у улици Пап Павла 10, у Новом Саду, на катастарским парцелама бр. 9950/9, 9950/8 и 9951, све у КО Нови Сад I у којем се налазе пословни простор 1 (ПП 1) укупне корисне површине 202,30 м2, укупне нето површине 208,56 м2 (од тога 87,08 м2 на приземљу и 121,48 м2 на првом спрату), пословни простор 2 (ПП 2) укупне корисне површине 195,95 м2, укупне нето површине 202,01 (од тога 84,13 м2 на приземљу и 117,88 м2 на првом спрату), гаражно место G.43, укупне корисне површине 18,28 м2, у подруму, на нивоу -1, гаражно место G.44, укупне корисне површине 17,54 м2, у подруму, на нивоу -1 и гаражно место G.132, укупне корисне површине 18,73 м2, у подруму на нивоу -2, све према Изводу из Идејног решења за стамбено – пословни објект 2По+П+3+Пк у улици Пап Павла 10, у Новом Саду, број Е-01/2023 од 25. августа 2023. године израђен од стране Архитектонског студиа KUZMANOV AND PARTNERS Novi Sad, потписан од стране одговорног пројектанта мр Лазара Кузманов, дипл.инж.арх.,

4. Да је Скупштина Града Новог Сада на _____ седници одржаној дана _____ године, донела Решење, број: _____ од _____ године, да се путем размене непокретности непосредном погодбом прибави у јавну својину Града Новог Сада:

- пословни простор 1 (ПП 1) укупне корисне површине 202,30 м2, укупне нето површине 208,56 м2 (од тога 87,08 м2 на приземљу и 121,48 м2 на првом спрату), пословни простор 2 (ПП 2) укупне корисне површине 195,95 м2, укупне нето површине

202,01 (од тога 84,13 м² на приземљу и 117,88 м² на првом спрату), гаражно место G.43, укупне корисне површине 18,28 м², у подруму, на нивоу -1, гаражно место G.44, укупне корисне површине 17,54 м², у подруму, на нивоу -1 и гаражно место G.132, укупне корисне површине 18,73 м², у подруму на нивоу -2, све према Изводу из Идејног решења за стамбено – пословни објекат 2По+П+3+Пк у улици Пап Павла 10, у Новом Саду, број Е-01/2023 од 25. августа 2023. године израђен од стране Архитектонског студиа KUZMANOV AND PARTNERS Novi Sad, потписан од стране одговорног пројектанта мр Лазара Кузманов, дипл.инж.арх., који ће бити изграђени у будућем стамбено – пословном објекту 2По+П+3+Пк, у улици Пап Павла 10, у Новом Саду, на катастарским парцелама бр. 9950/9, 9950/8 и 9951, све у КО Нови Сад I,

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

- пословни простор за који није утврђена делатност број 1, евиденцијски број 17, корисне површине 345м², улаз број 10, у приземљу и поткровљу стамбено - пословне зграде број 1, у јавној својини Града Новог Сада у целости, гаража број 1, евиденцијски број 4, корисне површине 47 м², улаз број 10/1, у приземљу стамбене зграде за колективно становање број 2 у јавној својини Града Новог Сада у целости, са припадајућим заједничким уделом на стамбено пословној згради број 1, укупне површине у габариту 1040 м², са припадајућим заједничким уделом на стамбеној згради за колективно становање број 2, укупне површине у габариту 237 м² и са припадајућим заједничким уделом на градском грађевинском земљишту укупне површине 1277 м², све саграђено на катастарској парцели број 9950/9 КО Нови Сад I, у Новом Саду, улица Павла Папа број 10, 10В.

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: пословном простору за који није утврђена делатност број 1, евиденцијски број 17, корисне површине 345м², улаз број 10, у приземљу и поткровљу стамбено - пословне зграде број 1, у јавној својини Града Новог Сада у целости, гаражи број 1, евиденцијски број 4, корисне површине 47 м², улаз број 10/1, у приземљу стамбене зграде за колективно становање број 2, у јавној својини Града Новог Сада у целости, са припадајућим заједничким уделом на стамбено пословној згради број 1, укупне површине у габариту 1040 м², са припадајућим заједничким уделом на стамбеној згради за колективно становање број 2, укупне површине у габариту 237 м² и са припадајућим заједничким уделом на градском грађевинском земљишту укупне површине 1277 м², све саграђено на катастарској парцели број 9950/9 КО Нови Сад I, у Новом Саду, улица Павла Папа број 10, 10В.

Ради прибављања у јавну својину Града Новог Сада путем размене непокретности инвеститор преноси право својине ГРАДУ НОВОМ САДУ на пословном простору 1 (ПП 1) укупне корисне површине 202,30 м², укупне нето површине 208,56 м² (од тога 87,08 м² на приземљу и 121,48 м² на првом спрату), пословном простору 2 (ПП 2) укупне корисне површине 195,95 м², укупне нето површине 202,01 (од тога 84,13 м² на приземљу и 117,88 м² на првом спрату), гаражном месту G.43, укупне корисне површине 18,28 м², у подруму, на нивоу -1, гаражном месту G.44, укупне корисне површине 17,54 м², у подруму, на нивоу -1 и гаражном месту G.132, укупне корисне површине 18,73 м², у подруму на нивоу -2, све према Изводу из Идејног решења за

стамбено – пословни објекат 2По+П+3+Пк у улици Пап Павла 10, у Новом Саду, број Е-01/2023 од 25. августа 2023. године израђен од стране Арhitektonskog studia KUZMANOV AND PARTNERS Novi Sad, потписан од стране одговорног пројектанта мр Лазара Кузманов, дипл.инж.арх., који ће бити изграђени у будућем стамбено – пословном објекту 2По+П+3+Пк, у улици Пап Павла 10, у Новом Саду, на катастарским парцелама бр. 9950/9, 9950/8 и 9951, све у КО Нови Сад I.

Члан 2.

Град Нови Сад даје неопозиву и безусловну сагласност да се без даљег знања, питања и одобрења инвеститор, на основу овог уговора, може укњижити као власник у катастарским и другим јавним књигама на непокретностима из члана 1. став 1. овог уговора (clausula intabulandi).

Члан 3.

Обавезује се Град Нови Сад да непокретности из члана 1. став 1. овог Уговора преда инвеститору, у „виђењом стању“ најкасније у року од 15 (петнаест) дана од дана закључења и овере овог Уговора.

Примопредаја поседа ће се извршити записнички.

Члан 4.

Град Нови Сад није у обавези да инвеститору накнади евентуалну разлику површине, уколико површина пословних простора и гаражних места које инвеститор преда Граду Новом Саду буду веће површине од површине пословних простора и гаражних места из члана 1. став 2. овог уговора.

За случај да инвеститор изгради пословне просторе и гаражна места мање површине и другачије структуре од уговорене из члана 1. став 2. овог уговора, сматраће се да инвеститор није испунио уговорну обавезу, због чега ће Град Нови Сад предузети мере ради наплате потраживања на начин предвиђен чланом 11. овог уговора.

Члан 5.

Обавезује се Инвеститор да ће будући стамбено – пословни објекат 2По+П+3+Пк, у улици Пап Павла 10, у Новом Саду, на катастарским парцелама бр. 9950/9, 9950/8 и 9951, све у КО Нови Сад I завршити у року од 24 месеца од добијања грађевинске дозволе.

Обавезује се инвеститор да најкасније у року од 36 месеци од дана закључења овог уговора преда у посед новоизграђене пословне просторе и гаражна места из члана 1. став 2. овог уговора Граду Новом Саду који су потпуно грађевински завршени у складу са чланом 7. овог уговора а за које је донето правоснажно решење о издавању употребне дозволе.

Обавезује се инвеститор да будуће новоизграђене пословне просторе и гаражна места по завршетку изградње укњижи као посебне делове у новоизграђеном објекту.

Члан 6.

Обавезује се инвеститор да о свом трошку прибави дозволу за рушење постојећих објеката, грађевинску дозволу, пријаву радова и другу документацију неопходну за изградњу, да заврши радове на изградњи новог објекта и прибави употребну дозволу за новоизграђени објекат.

Инвеститор је дужан да приликом извођења радова на рушењу постојећих објеката изврши обезбеђење суседних објеката, у складу са пројектно техничком документацијом и правилима струке за ту врсту радова.

Члан 7.

Обавезује се инвеститор да пословне просторе из члана 1. став 2. овог уговора преда Граду Новом Саду, потпуно грађевински завршене у стандардном квалитету: зидови са унутрашње стране изглетовани и окречени у бело, подови обложени керамичким плочицама, завршно обрађени спуштени плафони, уграђена комплетна унутрашња столарија и браварија, изведени сви инсталатерски радови (водовод, канализација, централно грејање, електро и телекомуникационе и сигналне инсталације), са завршним монтажама елемената (радијатори, прекидачи, расветна тела, санитарна галантерија), и инсталираним бројилима (даљинско грејање преко ЈКП „Новосадска топлана“ Нови Сад са инсталираним калориментром, електро трофазно двотарифно бројило и водомер).

Обавезује се инвеститор да гаражна места из члана 1. став 2. овог уговора преда Граду Новом Саду, потпуно грађевински завршене у складу са правилима струке и нормативима за те просторе са пратећим заједничким инсталацијама неопходним за употребну подземне гараже.

Члан 8.

Инвеститор је дужан да омогући Градској управи за имовину и имовинско – правне послове да у име и за рачун Града Новог Сада изврши сваковремени увид у реализацију и динамику изградње објекта.

Овлашћено лице Града Новог Сада, Градске управе за имовину и имовинско – правне послове, све примедбе писмено ће доставити инвеститору који је дужан да о свом трошку утврђене недостатке отклони.

Члан 9.

Утврђује се уговорна казна у износу 1‰ (један промил) дневно, од укупне процењене тржишне вредности пословних простора и гаражних места из члана 10. став 2. овог уговора, с тим што укупан износ тако одређене уговорне казне не може прећи 10% (десет процената) од укупне тржишне вредности будуће предметне непокретности, коју ће инвеститор платити Граду Новом Саду у случају доцње у изградњи и предаји пословних простора и гаражних места из члана 1. став 2. овог уговора, односно уколико инвеститор Граду Новом Саду не преда пословне просторе и гаражна места у складу са чланом 5. став 2. овог уговора.

Члан 10.

Уговорне стране сагласно констатују да надлежно Министарство финансија - Пореска управа није у могућности да да процену будуће новоизграђене непокретности коју Град Нови Сад прибавља разменом, која се захтева сагласно члану 4. став 1. алинеја 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 и 79/23) због чега се тржишна цена м2 будуће новоизграђене непокретности узима процена тржишне вредности која је утврђена Извештајем о процени тржишне вредности пословног простора 1 пројектоване нето површине 208,56 м2 у два нивоа (Пр+1), пословног простора 2 пројектоване нето

површине 202,01 у два нивоа (I+1), гаражног места G.43, пројектоване површине 18,28 м², гаражног места G.44, пројектоване површине 17,54 м², оба на етажи подрум -1 и гаражног места G.132, на етажи подрум -2, пројектоване површине 18,73 м², у стамбено – пословном комплексу који је предвиђен да се гради на катастарским парцелама бр. 9950/9, 9950/8 и 9951, све у КО Нови Сад I, улица Пап Павла 10, 10а, 10б, 10в, у Новом Саду од 15. новембра 2023. године, израђен од стране Агенције за процене непокретности, већачења и инжињеринг B&B Real Estate Novi Sad, потписан од стране Биљане Гајдобрански, дипл.инж.грађ-мастер, лиценцирани проценитељ.

Извештајем из става 1. овог члана утврђено је да тржишна вредност будућих непокретности износи:

- Пословни простор ПП1 – 345.330,00 еура,
- Пословни простор ПП2 – 334.487,00 еура,
- Гаражни простор G.43 – 19.200,00 еура,
- Гаражни простор G.44 – 18.400,00 еура,
- Гаражни простор G.132 – 19.700,00 еура.

Уговорне стране сагласно констатују да укупна тржишна вредност будућих непокретности у складу са Извештајем из става 2. овог члана износи 737.117,00 еура.

Члан 11.

Уговорне стране сагласно констатују да ће Инвеститор обезбедити да се на основу оверене једностране заложне изјаве, а која ће се приложити приликом закључења овог уговора и која чини његов саставни део, у надлежни катастар непокретности у висини процењене тржишне вредности будуће новоизграђене непокретности која је утврђена Извештајем из члана 10. став 1. овог уговора, као средство обезбеђења уписати хипотека у корист Града Новог Сада на непокретностима које су у приватној својини ДОО „ERKER – INŽENJERING“ NOVI SAD које се налазе у стамбено – пословној згради број 2, израђеној на катастарској парцели број 7209 КО Нови Сад I, у Новом Саду, Булевар ослобођења број 68б, и то:

-гаражи у сутерену, евиденциони број 1, број посебног дела 13, корисне површине 12 м²,

-гаражи у сутерену, евиденциони број 2, број посебног дела 14, корисне површине 12 м²,

-пословном простору за који није утврђена делатност, у приземљу, евиденциони број 9, број посебног дела 3, корисне површине 111 м²,

-пословном простору за који није утврђена делатност, на првом спрату, евиденциони број 15, број посебног дела 1, подброј посебног дела *, корисне површине 36 м²,

-пословном простору за који није утврђена делатност, на првом спрату, евиденциони број 16, број посебног дела 2, подброј посебног дела *, корисне површине 23 м²,

-пословном простору за који није утврђена делатност, на првом спрату, евиденциони број 19, број посебног дела 5, подброј посебног дела *, корисне површине 22 м²,

-пословном простору за који није утврђена делатност, на првом спрату, евиденциони број 20, број посебног дела 6, подброј посебног дела *, корисне површине 25 м²,

-пословном простору за који није утврђена делатност, на првом спрату, евиденциони број 21, број посебног дела 7, подброј посебног дела *, корисне површине 31 м²,

-пословном простору за који није утврђена делатност, на првом спрату, евиденциони број 22, број посебног дела 8, подброј посебног дела *, корисне површине 29 м², а чија тржишна вредност је утврђена Записником о процени тржишне вредности непокретности без изласка на терен Министарства финансија, Пореска управа, Сектор за издвојене активности, Одељење за контролу издвојених активности великих локација Нови Сад број 2232-464-08-02102/2023-0010 од 1. новембра 2023. године из које вредности хипотековане непокретности ће Град Нови Сад као хипотекарни поверилац намирити потраживање обезбеђено хипотеком, на начин и у поступку прописаним законом, у случају да инвеститор не преда у посед Граду Новом Саду пословни простор из члана 1. став 2. овог уговора у року од 36 месеци од дана закључења овог уговора.

У случају да инвеститор не испуни своју обавезу из члана 5. став 2. овог уговора, Град Нови Сад ће предузети мере ради наплате потраживања обезбеђеног хипотеком из вредности непокретности из става 1. овог члана.

Члан 12.

Инвеститор се обавезује да Граду Новом Саду преда све веродостојне исправе потребне за упис права јавне својине на непокретности које Град Нови Сад стиче у својину по основу овог уговора, одмах по испуњењу уговорне обавезе из члана 5. став 2. овог уговора, а најкасније у року од 10 дана од дана уписа посебних делова објекта у јавне књиге о евиденцији непокретности, како би Град Нови Сад, путем Градске управе за имовину и имовинско – правне послове извршио упис јавне својине Града Новог Сада.

Уговорне стране су сагласне да право јавне својине које Град Нови Сад стиче на основу овог уговора, Град Нови Сад може уписати у јавне књиге о евиденцији непокретности и правима на њима без сагласности и присуства друге уговорне стране.

Члан 13.

Уговорне стране су сагласне да ће се коначна квадратура и ознака пословног простора из члана 1. став 2. овог уговора, утврдити након завршетка изградње објекта и уредити Анексом овог уговора, након чега ће се на истој непокретности уписати право јавне својине у корист Града Новог Сада у складу са чланом 12. овог уговора.

Члан 14.

Инвеститор се обавезује да о свакој промени која се тиче предметне локације и градње предметног објекта или било којих других чињеница које могу бити од значаја за реализацију овог уговора, одмах обавести Град Нови Сад, а најкасније у року од три дана од дана наступања такве чињенице, односно промене.

Инвеститор се обавезује да, након закључења овог Уговора, новоизграђене пословне просторе и гаражна места из члана 1. став 2. овог уговора неће отуђити, дати у закуп трећим лицима или оптеретити предметну непокретност.

Члан 15.

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

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

Члан 16.

Уговор се потписује уз претходно прибављено мишљење Правобранилаштва Града Новог Сада, број _____ од _____ године, у складу са чланом 37. став 1. 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).

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, 95/18 и 153/20).

Члан 17.

Извод из Идејног решења за стамбено – пословни објекат 2По+П+3+Пк у улици Пап Павла 10, у Новом Саду, број Е-01/2023 од 25. августа 2023. године израђен од стране Арhитеkтoнског студиа KUZMANOV AND PARTNERS Novi Sad, потписан од стране одговорног пројектанта мр Лазара Кузманов, дипл.инж.арх., у коме су исказани будући пословни простор 1 (ПП 1) укупне корисне површине 202,30 м2, укупне нето површине 208,56 М2 (од тога 87,08 м2 на приземљу и 121,48 м2 на првом спрату), пословни простор 2 (ПП 2) укупне корисне површине 195,95 м2, укупне нето површине 202,01 (од тога 84,13 м2 на приземљу и 117,88 м2 на првом спрату), гаражно место G.43, укупне корисне површине 18,28 м2, у подруму, на нивоу -1, гаражно место G.44, укупне корисне површине 17,54 м2, у подруму, на нивоу -1 и гаражно место G.132, укупне корисне површине 18,73 м2, у подруму на нивоу -2, који ће бити изграђени у будућем стамбено – пословном објекту 2По+П+3+Пк, у улици Пап Павла 10, у Новом Саду, на катастарским парцелама бр. 9950/9, 9950/8 и 9951, све у КО Нови Сад I, чини саставни део овог уговора.

Члан 18.

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

Члан 19.

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 DOO „ERKER – INŽENJERING“
NOVI SAD

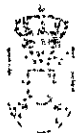
Састанак Комисије окончан је у 11,00 часова.

**КОМИСИЈА ЗА ПРИБАВЉАЊЕ
НЕПОКРЕТНОСТИ У ЈАВНУ СВОЈИНУ
ГРАДА НОВОГ САДА
НЕПОСРЕДНОМ ПОГОДБОМ
ПУТЕМ РАЗМЕНЕ НЕПОКРЕТНОСТИ
СА ИНВЕСТИТОРОМ
DOO „ERKER – INŽENJERING“ NOVI SAD
Број: XXV-020-388/19
Нови Сад**

Весна Бабић,
председник

Вера Зорић, члан

Маријана Јарић, заменик члана



**КОМИСИЈА ЗА ПРИБАВЉАЊЕ
НЕПОКРЕТНОСТИ У ЈАВНУ СВОЈИНУ
ГРАДА НОВОГ САДА НЕПОСРЕДНОМ ПОГОДБОМ
ПУТЕМ РАЗМЕНЕ НЕПОКРЕТНОСТИ СА ИНВЕСТИТОРОМ
ДОО „ЕРКЕР – ИНЖЕНЈЕРИНГ“ НОВИ САД**

Број: XXV-020-388/19

Дана: 16. октобра 2023. године

Нови Сад

З А П И С Н И К

Са III. седнице Комисије за прибављање непокретности у јавну својине Града Новог Сада непосредном погодбом путем размене непокретности са инвеститором ДОО „ЕРКЕР – ИНЖЕНЈЕРИНГ“ НОВИ САД (у даљем тексту: Комисија) одржане дана 16. октобра 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. Вера Зорић, члан
3. Маријана Јарић, заменики члана,

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

Комисија је утврдила следећи

Дневни ред

1. Разматрање Одговора инвеститора од 5. октобра 2023. године, у чијем прилогу је достављен Извод из Идејног решења за стамбено – пословни објекат 2По+П+3+Пк у улици Пап Павла 10, у Новом Саду, број Е-01/2023 од 25. августа 2023. године израђен од стране Архитектонског студиа KUZMANOV AND PARTNERS Novi Sad, потписан од стране одговорног пројектанта мр Лазара Кузманов, дипл.инж.арх.

Предходно се констатује да је Комисија на I. седници 11. јула 2023. године утврдила да је Град Нови Сад мањински власник непокретности на предметној катастарској парцели, те да је инвеститор дужан да Граду Новом Саду понуди непокретност која је за најмање 15% веће површине од површине непокретности која је у јавној својини Града, те да је неопходно пословни простор који инвеститор нуди Граду Новом Саду буде најмање корисне површине 397 м², а гараже 54,05 м².

У горе наведеном Одговору, инвеститор је навео да, што се тиче прецизирања података у вези са понуђеним пословним просторима, доставља Извод из главе свеске Идејног решења који садржи податке појединачно за сваки од пословних простора, ПП1 и ПП2, у погледу како корисне површине у приземљу, тако и на првом спрату, као и збирну површину за оба пословна простора која се нуде Граду Новом Саду на име размене непокретности.

Увидом у горе наведени Извод из идејног решења, Комисија је утврдила да инвеститор нуди Граду Новом Саду на име размене непокретности два послова простора и то:

- пословни простор 1 (ПП 1) укупне корисне површине 202,30 м², укупне нето површине 208,56 м² (од тога 87,08 м² на приземљу и 121,48 м² на првом спрату), који се састоји из локала, терасе, претпростора и тоалета, и
- пословни простор 2 (ПП 2) укупне корисне површине 195,95 м², укупне нето површине 202,01 (од тога 84,13 м² на приземљу и 117,88 м² на првом спрату), који се састоји из локала, терасе, претпростора и тоалета.

Комисија констатује да укупна корисна површина понуђених пословних простора износи 398,25 м² а што је више од 15% од површине пословног простора који се отуђује из јавне својине Града Новог Сада на име размене непокретности.

У горе наведеном Одговору, инвеститор је навео да, у погледу гаражних места нуди Граду Новом Саду нова гаражна места означена бројем G.43, G.44, основа подрум -1, и G. 132 основа подрум -2, а све у укупној површини од 54,55 м².

Увидом у горе наведени Извод из идејног решења, Комисија је утврдила да :

- се гаражно место G.43, укупне корисне површине 18,28 м², налази у подруму, на нивоу -1,
- се гаражно место G.44, укупне корисне површине 17,54 м², налази у подруму, на нивоу -1, и
- се гаражно место G.132, укупне корисне површине 18,73 м², налази у подруму на нивоу -2.

Комисија констатује да укупна корисна површина понуђених гаражних места износи 54,55 м² а што је више од 15% од површине гараже која се отуђује из јавне својине Града Новог Сада на име размене непокретности.

Имајући у виду површину пословних простора и гаражних места, њихов положај и структуру Комисија је сагласна да су пословни простор 1 (ПП 1) укупне корисне површине 202,30 м², укупне нето површине 208,56 м² (од тога 87,08 м² на приземљу и 121,48 м² на првом спрату), пословни простор 2 (ПП 2) укупне корисне површине 195,95 м², укупне нето површине 202,01 (од тога 84,13 м² на приземљу и 117,88 м² на првом спрату), гаражно место G.43, укупне корисне површине 18,28 м², у подруму, на нивоу -1, гаражно место G.44, укупне корисне површине 17,54 м², у подруму, на нивоу -1 и гаражно место G.132, укупне корисне површине 18,73 м², у подруму на нивоу -2, све према Изводу из Идејног решења за стамбено – пословни објекат 2По+П+3+Пк у улици Пап Павла 10, у Новом Саду, број Е-01/2023 од 25. августа 2023. године израђен од стране Архитектонског студиа KUZMANOV AND PARTNERS Novi Sad, потписан од стране одговорног пројектанта мр Лазара Кузманов, дипл.инж.арх., одговарајући да се дају Граду Новом Саду у својину на име размене непокретности.

Комисија констатује да је потребно да Градска управа за имовину и имовинско – правне послове од Министарства финансија - Пореске управе, Сектора за издвојене активности у Новом Саду прибави процену тржишне вредности пословних простора и гаражних места из предходног става.

Имајући у виду наведено потребно је да Градска управа за имовину и имовинско – правне послове путем дописа обавести привредно друштво DOO „ERKER – INŽENJERING“ NOVI SAD, да је Комисија утврдила:

1. да су пословни простор 1 (ПП 1) укупне корисне површине 202,30 м2, укупне нето површине 208,56 М2 (од тога 87,08 м2 на приземљу и 121,48 м2 на првом спрату), пословни простор 2 (ПП 2) укупне корисне површине 195,95 м2, укупне нето површине 202,01 (од тога 84,13 м2 на приземљу и 117,88 м2 на првом спрату), гаражно место G.43, укупне корисне површине 18,28 м2, у подруму, на нивоу -1, гаражно место G.44, укупне корисне површине 17,54 м2, у подруму, на нивоу -1 и гаражно место G.132, укупне корисне површине 18,73 м2, у подруму на нивоу -2, све према Изводу из Идејног решења за стамбено – пословни објекат 2По+П+3+Пк у улици Пап Павла 10, у Новом Саду, број Е-01/2023 од 25. августа 2023. године израђен од стране Архитектонског студиа KUZMANOV AND PARTNERS Novi Sad, потписан од стране одговорног пројектанта мр Лазара Кузманов, дипл.инж.арх., одговарајући да се дају Граду Новом Саду у својину на име размене непокретности

2. да ће Градска управа за имовину и имовинско - правне послове од Министарства финансија - Пореске управе, Сектора за издвојене активности у Новом Саду прибавити процену тржишне вредности непокретности и то:

-пословног простора 1 (ПП 1) укупне корисне површине 202,30 м2, укупне нето површине 208,56 М2 (од тога 87,08 м2 на приземљу и 121,48 м2 на првом спрату),
-пословног простора 2 (ПП 2) укупне корисне површине 195,95 м2, укупне нето површине 202,01 (од тога 84,13 м2 на приземљу и 117,88 м2 на првом спрату),
-гаражног места G.43, укупне корисне површине 18,28 м2, у подруму, на нивоу -1,
-гаражног места G.44, укупне корисне површине 17,54 м2, у подруму, на нивоу -1, и
-гаражног места G.132, укупне корисне површине 18,73 м2, у подруму, на нивоу -2,
све према Изводу из Идејног решења за стамбено – пословни објекат 2По+П+3+Пк у улици Пап Павла 10, у Новом Саду, број Е-01/2023 од 25. августа 2023. године израђен од стране Архитектонског студиа KUZMANOV AND PARTNERS Novi Sad, потписан од стране одговорног пројектанта мр Лазара Кузманов, дипл.инж.арх., који ће бити изграђени у будућем стамбено – пословном објекту 2По+П+3+Пк, у улици Пап Павла 10, у Новом Саду, на катастарским парцелама бр. 9950/9, 9950/8 и 9951, све у КО Нови Сад I.

Председник Комисије закључује седницу у 12.30 часова.

Весна Бабић, председник

Вера Зорић, члан

Маријана Јарић, заменик члана

**КОМИСИЈА ЗА ПРИБАВЉАЊЕ
НЕПОКРЕТНОСТИ У ЈАВНУ СВОЈИНУ
ГРАДА НОВОГ САДА НЕПОСРЕДНОМ ПОГОДБОМ
ПУТЕМ РАЗМЕНЕ НЕПОКРЕТНОСТИ СА ИНВЕСТИТОРОМ
DOO „ERKER – INŽENJERING“ NOVI SAD**

Број: XXV-020-388/19

Дана: 28. августа 2023. године

Нови Сад

З А П И С Н И К

Са II седнице Комисије за прибављање непокретности у јавну својине Града Новог Сада непосредном погодбом путем размене непокретности са инвеститором DOO „ERKER – INŽENJERING“ NOVI SAD (у даљем тексту: Комисија) одржане дана 28. августа 2023. године, у просторијама Градске управе за имовину и имовинско - правне послове у Новом Саду, улица Народног фронта број 53, са почетком у 12.00 часова.

Седници присуствују:

1. Весна Бабић, председник,
2. Вера Зорић, члан
3. Гордана Костић, члан,

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

Комисија је утврдила следећи

Дневни ред

1. Разматрање Одговора инвеститора од 25. јула 2023. године, у чијем прилогу је достављен Извод из Идејног решења за стамбено – пословни објекат 2По+П+3+Пк у улици Пап Павла 10, у Новом Саду, број Е-01/2023 од јула 2023. године израђен од стране Арhитеkтонског studia KUZMANOV AND PARTNERS Novi Sad, потписан од стране мр Лазар Кузманов, дипл.инж.арх..

Увидом у горе наведени Одговор и Извод из Идејног решења Комисија је констатовала да предметно Идејно решење не садржи прецизне податке о пословим просторима бр. 1 и 2 који се нуде Граду Новом Саду у погледу њихове корисне површине. Наиме, у предметном Идејном решењу за приземље, наведена је укупна корисна површина која обухвата и локале који нису предмет овог поступка. Такође, за основу 1. спрата, приказана је корисна површина заједно за оба пословна простора које инвеститор нуди Граду Новом Саду на име размене непокретности. Комисија је сагласна да је ради одлучивања неопходно да инвеститор достави Извод из идејног решења које ће садржати податке појединачно за сваки од пословних простора који се нуде Граду Новом Саду на име размене непокретности у погледу како корисне површине у приземљу, тако и на 1. спрату, као и њихову појединачну корисну површину.

Такође, Комисија је констатовала да инвеститор за гаражу број 1, корисне површине 47 м², у приземљу стамбене зграде за колективно становање број 2, на катастарској парцели број 9950/9 КО Нови Сад I, а која је у јавној својини Града Новог Сада у целости, нуди гаражу број G. 112, која се налази у подруму будућег објекта, а у којој се могу паркирати два возила, корисне површине 54,64 м², а што је за више од 15% већа корисна површина у односу на корисну површину гараже коју Град Нови Сад отуђује из јавне својине на име размене непокретности.

Увидом у достављени Извод из Идејног решења, Комисија је утврдила да понуђена гаража обухвата део заједничке комуникације-саобраћајнице који се једино може користити приликом паркирања возила на гаражна места у оквиру понуђене гараже, те је због наведеног, као и свог положаја нефункционална, и из наведеног разлога скоро 1/3 њене корисне површине се не може искористити, и Комисија је сагласна да наведена понуђена гаража није одговарајућа да се да Граду Новом Саду на име размене непокретности – гараже коју Град Нови Сад отуђује из јавне својине на име размене непокретности.

Комисија констатује да је инвеститор прецизирао непокретности на којима нуди успостављање хипотеке као средства обезбеђења у поступку размене, и то непокретности у својини DOO „ERKER – INŽENJERING“ NOVI SAD који се налазе у стамбено – пословној згради број 2, израђеној на катастарској парцели број 7209 КО Нови Сад I, уписаној у Лист непокретности број 8364 КО Нови Сад I, и то:

- гаража у сутерену, евиденциони број 1, број посебног дела 13, корисне површине 12 м²,
- гаража у сутерену, евиденциони број 2, број посебног дела 14, корисне површине 12 м²,
- пословни простор за који није утврђена делатност, у приземљу, евиденциони број 9, број посебног дела 3, корисне површине 111 м²,
- пословни простор за који није утврђена делатност, на првом спрату, евиденциони број 15, број посебног дела 1, подброј посебног дела *, корисне површине 36 м²,
- пословни простор за који није утврђена делатност, на првом спрату, евиденциони број 16, број посебног дела 2, подброј посебног дела *, корисне површине 23 м²,
- пословни простор за који није утврђена делатност, на првом спрату, евиденциони број 19, број посебног дела 5, подброј посебног дела *, корисне површине 22 м²,
- пословни простор за који није утврђена делатност, на првом спрату, евиденциони број 20, број посебног дела 6, подброј посебног дела *, корисне површине 25 м²,
- пословни простор за који није утврђена делатност, на првом спрату, евиденциони број 21, број посебног дела 7, подброј посебног дела *, корисне површине 31 м²,
- пословни простор за који није утврђена делатност, на првом спрату, евиденциони број 22, број посебног дела 8, подброј посебног дела *, корисне површине 29 м².

Даље је увидом у Одговор инвеститора утврђено да наведене непокретности на којима инвеститор нуди успостављање хипотеке као средства обезбеђења у природи представљају један пословни простор који се налази на три етаже, а који је овде инвеститор DOO „ERKER – INŽENJERING“ NOVI SAD издао „AIK BANKA“ АД Београд у дугорочни закуп закључењем Уговора о закупу од дана 30.12.2014. године, те да је на основу наведеног Уговора, „AIK BANKA“ АД Београд пред Републичким геодетским заводом - Службом за катастар непокретности Нови Сад 2, дана 01.06.2021. године, покренула поступак за упис терета-забележка постојања уговора о закупу, који је евидентиран под пословним бројем 952-02-13-226-14846/2021, а који још увек није

спроведен. Надаље је, наведено да упис наведеног терета не представља сметњу за упис хипотеке првог реда у корист Града Новог Сада, као и да инвеститор „DOO „ERKER – INŽENJERING“ NOVI SAD гарантује да на предметним непокретностима трећа лица немају никаквих стварних или облигационих потраживања, терета, нити су непокретности предмет судског, управног или било каквог другог поступка, те да не постоје сметње да се изврши упис хипотеке првог реда у корист Града Новог Сада.

Имајући у виду наведено потребно је да Градска управа за имовину и имовинско – правне послове путем дописа обавести привредно друштво DOO „ERKER – INŽENJERING“ NOVI SAD, да је Комисија утврдила:

1. Увидом у Извод из Идејног решења за стамбено – пословни објекат 2По+П+3+Пк у улици Пап Павла 10, у Новом Саду, број Е-01/2023 од јула 2023. године израђен од стране Архитектонског студиа KUZMANOV AND PARTNERS Novi Sad, потписан од стране мр Лазар Кузманов, дипл.инж.арх., утврђено је да не садржи прецизне податке о пословим просторима бр. 1 и 2 који се нуде Граду Новом Саду у погледу њихове корисне површине. Наиме, у предметном Идејном решењу за приземље, наведена је укупна корисна површина која обухвата и локале који нису предмет овог поступка. Такође, за основу 1. спрата, приказана је корисна површина заједно за оба пословна простора које инвеститор нуди Граду Новом Саду на име размене непокретности. Због наведеног, потребно је да инвеститор достави Извод из идејног решења које ће садржати податке појединачно за сваки од пословних простора који се нуде Граду Новом Саду на име размене непокретности у погледу како корисне површине у приземљу, тако и на 1. спрату, као и њихову појединачну корисну површину.

2. Да понуђена гаража број G. 112, у подруму, корисне површине 54,64 м2, према Изводу из Идејног решења за стамбено – пословни објекат 2По+П+3+Пк у улици Пап Павла 10, у Новом Саду, број Е-01/2023 од јула 2023. године израђен од стране Архитектонског студиа KUZMANOV AND PARTNERS Novi Sad, потписан од стране мр Лазар Кузманов, дипл.инж.арх. која ће бити изграђена у будућем стамбено – пословном објекту 2По+П+3+Пк, у улици Пап Павла 10, на катастарским парцелама бр. 9950/9, 9950/8 и 9951, све у КО Нови Сад I, није одговарајућа да се пренесе у својину Града Новог Сада на име размене за непокретност – гаражу коју Град Нови Сад отуђује из јавне својине на име размене непокретности, обзиром да понуђена гаража обухвата део заједничке комуникације-саобраћајнице који се једино може користити приликом паркирања возила на гаражна места у оквиру понуђене гараже, те је због наведеног, као и свог положаја нефункционална, и из наведеног разлога скоро 1/3 њене корисне површине се не може искористити. Због наведеног, потребно је да инвеститор достави нову понуду за размену непокретности за гаражу коју Град Нови отуђује из јавне својине на име размене непокретности.

3. Да ће Градска управа за имовину и имовинско – правне послове од Министарства финансија - Пореске управе, Сектора за издвојене активности у Новом Саду прибавити процену тржишне вредности непокретности и то:

- гаража у сутерену, евиденциони број 1, број посебног дела 13, корисне површине 12 м2,

-гаража у сутерену, евиденциони број 2, број посебног дела 14, корисне површине 12 м2,

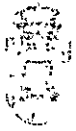
-пословни простор за који није утврђена делатност, у приземљу, евиденциони број 9, број посебног дела 3, корисне површине 111 м²,
-пословни простор за који није утврђена делатност, на првом спрату, евиденциони број 15, број посебног дела 1, подброј посебног дела *, корисне површине 36 м²,
-пословни простор за који није утврђена делатност, на првом спрату, евиденциони број 16, број посебног дела 2, подброј посебног дела *, корисне површине 23 м²,
-пословни простор за који није утврђена делатност, на првом спрату, евиденциони број 19, број посебног дела 5, подброј посебног дела *, корисне површине 22 м²,
-пословни простор за који није утврђена делатност, на првом спрату, евиденциони број 20, број посебног дела 6, подброј посебног дела *, корисне површине 25 м²,
-пословни простор за који није утврђена делатност, на првом спрату, евиденциони број 21, број посебног дела 7, подброј посебног дела *, корисне површине 31 м²,
-пословни простор за који није утврђена делатност, на првом спрату, евиденциони број 22, број посебног дела 8, подброј посебног дела *, корисне површине 29 м²,
све у стамбено – пословној згради број 2, израђеној на катастарској парцели број 7209 КО Нови Сад I, уписаној у Лист непокретности број 8364 КО Нови Сад I, у Новом Саду, Булевар Ослобођења број 68Б, у приватној својини Доо Еркер – Инжењеринг Нови Сад, са уделом 1/1, на којима инвеститор изградње објекта нуди заснивање хипотеке, као средство обезбеђења у предметном поступку размене непокретности.

Председник Комисије закључује седницу у 12.30 часова.

Весна Бабић, председник

Вера Зорић, члан

Гордана Костић, члан



**КОМИСИЈА ЗА ПРИБАВЉАЊЕ
НЕПОКРЕТНОСТИ У ЈАВНУ СВОЈИНУ
ГРАДА НОВОГ САДА НЕПОСРЕДНОМ ПОГОДБОМ
ПУТЕМ РАЗМЕНЕ НЕПОКРЕТНОСТИ СА ИНВЕСТИТОРОМ
DOO „ERKER – INŽENJERING“ NOVI SAD**

Број: XXV-020-388/19

Дана: 11. јула 2023. године

Нови Сад

ЗАПИСНИК

Са I седнице Комисије за прибављање непокретности у јавну својине Града Новог Сада непосредном погодбом путем размене непокретности са инвеститором DOO „ERKER – INŽENJERING“ NOVI SAD (у даљем тексту: Комисија) одржане дана 11. 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. Вера Зорић, члан
3. Гордана Костић, члан,

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

Комисија је утврдила следећи

Дневни ред

1. Разматрање Захтева за замену непокретности на парцелама бр. 9950/8, 9950/9 и 9951 КО Нови Сад I, у Новом Саду, у улици Павла Папа број 10, са инвеститором DOO „ERKER – INŽENJERING“ NOVI SAD од 14. августа 2019. године, , Понуде за размену непокретности од 28. јула 2022. године, Допуне Понуде за размену непокретности од 17. јануара 2023. године, Понуде за размену непокретности од 25. априла 2023. године I и Допуне понуде од 3. јула 2023. године, у чијем прилогу је достављен Извод из главне свеске Идејног решења за стамбено – пословни објекат 2По+П+3+Пк у улици Пап Павла 10, у Новом Саду, број Е-01/2023 од маја 2023. године израђен од стране Арhитеkтoнског студиа KUZMANOV AND PARTNERS Novi Sad, потписан од стране мр Лазар Кузманов, дипл.инж.арх..

DOO „ERKER – INŽENJERING“ NOVI SAD обратио се дана 14. августа 2019. године Градској управи за имовину и имовинско - правне послове са Захтевом за замену непокретности на парцелама бр. 9950/8, 9950/9 и 9951 КО Нови Сад I, у Новом Саду, у улици Павла Папа број 10. У захтеву је наведено да се на парцели 9950/9, број зграде 1, број посебног дела 1, налази једна неетажирана просторија за коју није утврђена делатност у власништву Града Новог Сада, као и број зграде 2, број посебног дела 1, у којој се налази неетажирано гаражно место у власништву Републике Србије, корисник је Општина Нови Сад. На парцели 9950/8, број зграде 2 налази се део стамбене јединице у власништву Републике Србије, корисник је Град, та да је објекат је изграђен без грађевинске дозволе, као и да у природи то представља део стана где је власница истог

направила купатило. Надаље, наводи да инвеститор Граду нуди у размену непокретност на будућој парцели у Павла Папа број 10.

Увидом у Информацију о локацији - супструктура за парцеле 9950/8, 9950/9 и 9951 КО Нови Сад I, у Новом Саду, улица Павла Павла број 10, број: V-353-610/19 од 14. октобра 2019. године, издату од стране Градске управе за урбанизам и грађевинске послове, утврђено је, између осталог, да је намена земљишта зона изградње вишепородичног стамбено пословног објекта спратности П+1+Пк, П+2+Пк и П+3+Пк, као и да је услов за изградњу рушење свих постојећих објеката на предметним парцелама.

Увидом у Информацију о локацији - супструктура за парцеле 9950/8, 9950/9 и 9951 КО Нови Сад I, у Новом Саду, улица Павла Папа број 10, број: 136 567/19 од 12. септембра 2019. године, издату од стране Јавног предузећа „Урбанизам“ Завод за урбанизам Нови Сад, утврђено је, између осталог, да је намена земљишта зона изградње вишепородичног стамбено пословног објекта спратности П+1+Пк, П+2+Пк и П+3+Пк, као и да је услов за изградњу рушење свих постојећих објеката на предметним парцелама.

Увидом у Информацију о локацију за парцелу 9950/10 КО Нови Сад I, број: V-353-282/21 од 01. априла 2021. године, издату од стране Градске управе за урбанизам и грађевинске послове, утврђено је, између осталог, да је целина односно зона у којој се налази гараже за јавно коришћење спратности Су+П+2, као и да је услов за изградњу рушење свих објеката на предметној парцели.

Увидом у Информацију о локацији - супструктура за парцелу 9950/10 КО Нови Сад I, у Новом Саду, улица Павла Папа, број: 143 192/21 од 19. марта 2021. године, издату од стране Јавног предузећа „Урбанизам“ Завод за урбанизам Нови Сад, утврђено је, између осталог, да је целина односно зона у којој се налази гараже за јавно коришћење спратности Су+П+2, као и да је услов за изградњу рушење свих објеката на предметној парцели.

DOO „ERKER – INŽENJERING“ NOVI SAD обратио се дана 13. априла 2022. године Градској управи за имовину и имовинско - правне послове Позивом за придруживање захтеву за поделу објекта кроз озакоњење. Између осталог, у Позиву је наведено да је дана 02. фебруара 2022. године поднет Захтев за поделу објекта кроз озакоњење који је заведен под бројем V-351-00165/2022. Даље је наведено да је предметни објекат пословни простор за који није утврђена делатност, у приземљу и поткровљу, број посебног дела 1, евиденциони број 17, корисне површине 421 м², који се налази у приземљу стамбено пословне зграде број 1, а која се налази на парцели 9950/9 КО Нови Сад I, уписано у Лист непокретности број 16383, чији је власник 1/1 Град Нови Сад, те да се објекат делимично налази на парцели 9950/9, а делимично на парцели 9950/10. Имајући у виду да инвеститор планира изградњу стамбено-пословног објекта на парцели која ће настати спајањем парцела 9950/9, 9950/8 и 9951 КО Нови Сад I, те из наведеног разлога је поднело Захтев, а како би након поделе објекта био закључен Уговор о промету непокретности са Градом Новим Садам, чији би предмет био новоформиран објекат који се налази на парцели 9950/9, те из тог разлога су упутили позив Градској управи за имовину и имовинско-правне послове како би се иста придружила поднетом захтеву.

Након наведеног, Градска управа за имовину и имовинско - правне послове је увидом у Извештај о затеченом стању објекта, број L-072/21 од октобра 2021. године који је израђен од стране „PROFECTUM“ doo Projektovanje i inženjering u građevinarstvu, ради поделе стамбено- пословног објекта број 1 на два објекта број парцеле 9950/9 и 9950/10

КО Нови Сад I, утврдила да је предмет озакоњења подела објекта број 1 који се налази на две парцеле 9950/9 и 9950/10 КО Нови Сад I, и то на:

два објекта где пословни простор 1 остаје на катастарској парцели број 9950/9 КО Нови Сад I, а новоформирани објекат на парцели 9950/10 КО Нови Сад I садржи засебни пословни простор број 1. Наведеном поделом настају два нова објекта од чега је објекат број 1 на парцели 9950/9 КО Нови Сад I – стамбено – пословни, док је објекат на парцели 9950/10 КО Нови Сад I – пословни. Такође, у Извештају се наводи да се наведеном поделом, добијају два пословна простора на две парцеле: локал број 1 на катастарској парцели број 9950/9 КО Нови Сад I и локал број 1 на катастарској парцели 9950/10 КО Нови Сад I. У Извештају је наведено и да је обезбеђена стабилност али не и функционалност предметног објекта, али да се може издати решење о озакоњењу објекта.

Увидом у Елаборат геодетских радова посебног дела зграде - зграда број 1, парцела број 9950/9 и 9950/10 КО Нови Сад I, број Е-76/2021 од 12. октобра 2021. године, који је израђен од стране геодетске организације GEO-PRIZMA NS Руменка, у део – Спецификација посебних делова зграде Градска управа за имовину и имовинско-правне послове је утврдила да ће пословни простор број 1 који се налази у згради 1 на парцели 9950/9 КО Нови Сад I имати нето подну површину од 349,02 м² (корисна површина 344,80м²), од тога 144,68м² (корисна површина 140,46 м²) на приземљу и 204,34 м² нето подне површине (корисне површине 204,34) на 1 спрату, док ће пословни простор број 1 који се налази у згради број 1 на парцели 9950/10 КО Нови Сад I имати нето подну површину од 79,62 м² (корисна површина 77,69м²), од чега 38,05 м² (корисна површина 36,12м²) у приземљу и 41,57м² нето подне површине (корисна површина 41,57 м²) у поткровљу.

Имајући у виду Извештај о затеченом стању објекта, број: L-072/21 од октобра 2021. године, Елаборат геодетских радова посебног дела зграде - зграда број 1, парцела број 9950/9 и 9950/10 КО Нови Сад I, број: Е-76/2021 од 12. октобра 2021. године, Информацију о локацији за парцелу 9950/10 КО Нови Сад I, број: V-353-282/21 од 01. априла 2021. године, затим чињеницу да је катастарска парцела 9950/10 КО Нови Сад I, намењена за гараже за јавно коришћење, те да иста због наведеног не може бити предмет размене непокретности са инвеститиrom, Градска управа за имовину и имовинско - правне послове се Дописом, број: XXV-020-388/19 од 13. маја 2022. године изјаснила да се придружују горе наведеном захтеву инвеститора. У прилогу наведеног Дописа, Градској управи за урбанизам и грађевинске послове упућена је и Изјава ДОО „ERKER – INŽENJERING“ NOVI SAD и Града Новог Сада, којом изјављују да заједнички поднесе Захтев за озакоњење у поступку који се води пред наведеном управом под бројем V-353-282/21. Такође, изјављују да пословни простор број 1 који се налази у стамбено – пословном објекту број 1 на парцели 9950/9 Нови Сад I и има нето подну површину од 349,02 м² (корисна површина 344,80 м²), од тога 144,68 м² (корисна површина 140,46 м²) на приземљу и 204,80 м² нето подне површине (корисне површине 204,34м²) на првом спрату, представља јавну својину Града Новог Сада у уделу 1/1, док стамбено – пословни објекат број 1 саграђен на парцели 9950/9 КО Нови Сад I представља заједничку својину ималаца посебних делова.

Даље, изјављују да пословни простор објекат 1, који се налази на парцели 9950/10 КО Нови Сад I, пословни простор број 1 који се налази у пословном објекту 1 и има нето подну површину од 79,62 м² (корисна површина 77,69 м²), од чега 38,05 м² (корисна површина 36,12 м²) у приземљу и 41,57 м² нето подне површине (корисна површина 41,57 м²) у поткровљу, као и парцела 9950/10 КО Нови Сад I, представљају јавну својину Града Новог Сада у уделу 1/1.

Увидом у Решење о озакоњењу број: V-351-165/22 од 06. јуна 2022. године, издато од стране Градске управе за урбанизам и грађевинске послове, утврђено је, између осталог, да је озакоњена подела постојећег стамбено – пословног објекта (у елаборату геодетских радова обележен бројем 1) спратности: приземље, спрат и поткровље и делом спратности приземље и поткровље у Новом Саду, улица Павла Папа број 10, на парцелама 9950/9 и 9950/10 КО Нови Сад I, чији су инвеститори ДОО „ERKER-INŽENJERING“ NOVI SAD и Град Нови Сад. Наведеним Решењем утврђено је да су формирана два објекта и то стамбено пословни објекат спратности приземље, спрат и поткровље и делом спратности приземље и поткровље на парцели 9950/9 КО Нови Сад I, површине под објектом 1039,46 м², чији су инвеститори ДОО „ERKER-INŽENJERING“ NOVI SAD и Град Нови Сад и пословни објекат спратности приземље и поткровље на парцели 9950/10 КО Нови Сад I, површине под објектом 53,42 м², чији је власник Град Нови Сад.

Предметним Решењем о озакоњењу пословни простор број 1, у оквиру објекта 1 подељен је на два новоформирана пословна простора и то:

- пословни простор број 1, нето површине 344,80 м², у приземљу и поткровљу стамбено – пословног објекта број 1 на парцели 9950/9 КО Нови Сад I, чији је власник Град Нови Сад и
- пословни простор број 1, нето површине 77,69 м², у приземљу и поткровљу пословног објекта број 1 на парцели број 9950/10 КО Нови Сад I, чији је власник Град Нови Сад.

ДОО „ERKER – INŽENJERING“ NOVI SAD обратио се дана 28. јула 2022. године Градској управи за имовину и имовинско - правне послове Понудом за размену непокретности које су у власништву Града Новог Сада. Између осталог, у Понуди је наведено да је ДОО „ERKER-INŽENJERING“ NOVI SAD након закључења уговора о размени/купопродаји непокретности за објекте који се налазе на парцелама 9950/9, 9950/8 и 9951 све у КО Нови Сад I, постало власник 1/1 свих објеката на овим парцелама осим објекта и то: пословни простор број 1, површине 344,80 м², који се налази у приземљу и поткровљу стамбено - пословног објекта број 1, и гараже број посебног дела број 1, евиденциони број 4, корисне површине 47 м², која се налази у приземљу стамбене зграде за колективно становање број 2, све на парцели 9950/9 КО Нови Сад I. За наведене непокретности које су у јавној својини Града Новог Сада, Граду у размену нуди непокретности које ће се изградити на истој локацији, и то пословни простор у површини од 396 м² на приземљу и првом спрату и 4 гаражна места укупне површине 56 м². Увидом у Листове непокретности Градска управа за имовину и имовинско-правне послове је утврдила да су у истом уписане забележбе о постојању терета.

ДОО „ERKER – INŽENJERING“ NOVI SAD обратио се дана 17. јануара 2023. године Градској управи за имовину и имовинско - правне послове са Допуном Понуде за размену непокретности које су у власништву Града Новог Сада. Између осталог, наведено је да путем ове Понуде ревидирају своју Понуду, на начин што уместо локала од 396 м² нуди Граду Новом Саду локал од 407 м² у два нивоа, односно 62 м², више у односу на локал који је тренутно у власништву Града Новог Сада. Даље је, између осталог, наведено да у прилогу Понуде достављају и Елаборат геодетских радова број: 952-226-99109/2022 од 09.11.2022. године који је израђен од стране АБ&Со Geosystems Доо којим је констатовано да су објекти 2 и 3 на парцели број 9950/8 КО Нови Сад I, спојени и на терену чине један објекат. Надаље је у допису наведено да сматрају да су се стекли услови да Служба за катастар непокретности 2 обрише забележбе које се односе на предметне парцеле, те да се сагласно члану 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) отпочне поступак размене непокретности.

Градска управа за имовину и имовинско-правне послове је Дописом број: XXV-020-388/19 од 20. јануара 2023. године, имајући у виду наведену Допуну Понуде за размену непокретности од 17. јануара 2023. године, обавестила ДОО „ERKER – INŽENJERING“ NOVI SAD да је увидом у Листове непокретности за предметне парцеле утврдила да су у истом уписане забележбе о постојању терета, те да ће Градска управа за имовину и имовинско-правне послове наставити поступак прибављања непокретности у јавну својину Града Новог Сада непосредном погодбом путем размене непокретности, након што се горе наведени терети буду брисани.

ДОО „ERKER – INŽENJERING“ NOVI SAD обратио се дана 25. априла 2023. године Градској управи за имовину и имовинско - правне послове са Понудом за размену непокретности, у којој је између осталог, наведено да инвеститор обавештава Градску управу за имовину и имовинско - правне послове да су на катастарским парцелама бр. 9950/8, 9950/9 и 9951 КО Нови Сад I решени сви имовинско правни односи, те да Градска управа за имовину и имовинско-правне послове може предузимати послове из своје надлежности везано за поступак размене непокретности са инвеститором изградње објекта ДОО „ERKER – INŽENJERING“ NOVI SAD. Даље је, између осталог, наведено да у складу са чланом 4. Уредбе инвеститор објекта испуњава потребне критеријуме за случај прибављања путем размене непокретности у јавној својини са инвеститором изградње објекта када је јединица локалне самоуправе носилац права јавне својине на зградама, односно њиховим деловима, који су предвиђени за рушење, у циљу привођења локација планираној намени. Надаље, наведено је да ДОО „ERKER – INŽENJERING“ NOVI SAD испуњава услов у смислу да нуди у размену будуће непокретности које ће имати већу површину за најмање 15% у односу на објекте који су у својини локалне самоуправе, а који су предвиђени за рушење, као и то да су непокретности које се нуде у размену у истој стамбеној зони и да по свом положају, структури, локацији и намени одговарају постојећим непокретностима у јавној својини са којима се размењује. Такође, наведено је да је у складу са чланом 4а Одлуке, у смислу јединства непокретности, инвеститор објекта на име накнаде за поступајуће грађевинско земљиште уз објекат које Град отуђује у поступку прибављања путем размене непокретности заједно са објектом у јавној својини Града, Граду доставља понуду да плати тржишну вредност припадајућег грађевинског земљишта уз објекат.

Увидом у Лист непокретности број 21580 КО Нови Сад I, утврђено је да је у исти уписане непокретности на парцели број 9950/8 КО Нови Сад I, и то:

- градско грађевинско земљиште, у површини од 1508 м², у заједничкој својини власника посебних делова уписани у В Лист 2. део на објектима,

- помоћна зграда број 1, површине у габариту 48 м², у заједничкој својини власника зграда 1-6,

- породична стамбена зграда број 3, површине у габариту 40 м², породична стамбена зграда број 4, површине у габариту 30 м², помоћна зграда број 5, површине у габариту 28 м², породична стамбена зграда број 6, површине у габариту 22 м², породична стамбена зграда број 7, површине у габариту 20 м², корисне површине 14 м², и помоћна зграда број 8, површине у габариту 8 м², корисне површине 7 м², све у приватној својини ДОО Еркер - Инжењеринг Нови Сад, са уделом 1/1.

Увидом у Лист непокретности број 16383 КО Нови Сад I, утврђено је да је у исти уписане непокретности на парцели број 9950/9 КО Нови Сад I, и то:

- градско грађевинско земљиште, у површини од 1277 м², у Новом Саду, улица Павла Папа 10, у заједничкој својини власника посебних делова,

- стамбено - пословна зграда број 1, површине у габариту 1040 м², у заједничкој својини власника посебних делова зграде,

- једноособан стан број 1, корисне површине 1 м², двособан стан број 2, корисне површине 1 м², двособан стан број 3, корисне површине 1 м², једноособан стан број 4/1, корисне површине 45 м², двособан стан број 4/2, корисне површине 40 м², стан дулекс број 5, корисне површине 101 м², двособан стан број 6, корисне површине 69 м², једноособан стан број 7, корисне површине 1 м², двособан стан број 8, корисне површине 50 м², једноособан стан број 9, корисне површине 24 м², двоипособан стан број 10, корисне површине 57 м², једноособан стан број 11/1, корисне површине 36 м², стан број 11/2, корисне површине 36 м², стан број 12/1, корисне површине 31 м², стан број 13, корисне површине 30 м² и једноипособан стан број 12/2, корисне површине 31 м², све у стамбено - пословној згради 1, у приватној својини Доо Еркер - Инжењеринг Нови Сад, са уделом 1/1,

- пословни простор за који није утврђена делатност број 1, корисне површине 345 м², у приземљу и поткровљу стамбено - пословне зграде број 1, у јавној својини Града Новог Сада, са уделом 1/1,

- стамбена зграда за колективно становање број 2, површине у габариту 237 м², у заједничкој својини власника посебних делова зграде,

- стан број 1, корисне површине 1 м², једноособан стан број 2, корисне површине 1 м², двособан стан број 3, корисне површине 1 м², све у стамбеној згради за колективно становање број 2, у приватној својини Доо Еркер - Инжењеринг Нови Сад, са уделом 1/1,

- гаража број 1, корисне површине 47 м², у јавној својини Града Новог Сада, са уделом 1/1.

Увидом у Лист непокретности број 16383 КО Нови Сад I, утврђено је да је у исти уписане непокретности на парцели број 9951 КО Нови Сад I, и то:

- градско грађевинско земљиште, површине 319 м², у заједничкој својини власника посебних делова,

- гаража број 1, корисне површине 18 м², помоћна зграда број 2, корисне површине 9 м², гаража број 3, корисне површине 9 м², гаража број 4, корисне површине 15 м², у Новом Саду, у улици Павла Папа, све у приватној својини Доо Еркер - Инжењеринг Нови Сад, са уделом 1/1.

Увидом у Лист непокретности број 16383 КО Нови Сад I, утврђено је да је у исти уписане непокретности на парцели број 9950/10 КО Нови Сад I, и то:

- градско грађевинско земљиште, у површини од 53 м², у заједничкој својини власника посебних делова,

- зграда пословних услуга број 2, површине у габариту 53 м², у јавној својини Града Новог Сада, са уделом 1/1, у којој се налази пословни простор за који није утврђена делатност број 1, корисне површине 78 м², у приземљу и поткровљу, у јавној својини Града Новог Сада, са уделом 1/1.

Увидом у Потврду Агенције за реституцију број: 446-06-021-004617/2022-01 од 22. фебруара 2023. године, утврђено је да није поднет захтев за враћање одузете имовине, односно обештећење за непокретности које се налазе на катастарској парцели број 9950/9 КО Нови Сад I.

Градско веће Града Новог Сада донело је Одлуку, број: 020-388/2019-II од 22. маја 2023. године, којом је покренут поступак прибављања непокретности у јавну својину Града Новог Сада непосредном погодбом путем размене непокретности са инвеститором DOO „ERKER-INŽENJERING“ NOVI SAD ради привођења простора планираној урбанистичкој намени, у Новом Саду, улица Павла Папа број 10, на катастарској парцели број 9950/9 КО Нови Сад I.

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.

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.

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.

Имајући у виду све горе наведено, Комисија констатује да је мањински власник непокретности на парцели број 9950/9 КО Нови Сад I, а које су предмет размене непокретности, те је инвеститор дужан да Граду Новом Саду понуди непокретност која је за најмање 15% већа од површине непокретности које су у јавној својини Града Новог Сада, а све у складу са горе цитираним одредбама позитивно – правних прописа.

Наиме, Комисија је увидом у Лист непокретности број 16383 КО Нови Сад I, утврдила да је на катастарској парцели број 9950/9 КО Нови Сад I и јавној својини Града Новог Сада следеће:

- пословни простор за који није утврђена делатност број 1, корисне површине 345 м², у приземљу и поткровљу стамбено - пословне зграде број 1, са уделом 1/1,
- гаража број 1, корисне површине 47 м², у приземљу стамбене зграде за колективно становање број 2, са уделом 1/1.

Имајући у виду наведено, неопходно је да непокретност коју инвеститор нуди на име размене буде најмање корисне површине 397 м² инвеститора за пословни простор, корисне површине најмање 54,05 м² за гаражу, уз испуњење осталих услова предвиђених горе цитираним прописима.

Увидом у понуде инвеститора, Комисија је утврдила да исти за пословни простор за који није утврђена делатност број 1, корисне површине 345 м², у приземљу и поткровљу стамбено - пословне зграде број 1 Граду Новом Саду у поступку размене непокретности нуди локал од 407 м² у два нивоа, у будућем објекту, а за гаражу- 4 гаражна места укупне површине 56 м², такође на истој локацији.

Увидом у Извод из главне свеске Идејног решења за стамбено – пословни објекат 2По+П+3+Пк у улици Пап Павла 10, у Новом Саду, број Е-01/2023 од маја 2023. године израђен од стране Арhитеkтoнскoг студиа KUZMANOV AND PARTNERS Novi Sad, потписан од стране мр Лазар Кузманов, дипл.инж.арх., Комисија је утврдила да инвеститор Граду нуди пословни простор на два нивоа, и то у приземљу канцеларијски простор ПП1 нето површине 167, 14 м², и на првом спрату канцеларијски простор нето површине 240,31 м², а што чини укупну површину од 407,45 м².

У погледу понуђених гаражних места, увидом у наведени Извод Комисија није могла да утврди која су гаражна места у питању, које су ознаке, као и које су површине појединачно.

Имајући у виду горе наведено, Комисија констатује да је потребно да инвеститор прецизира своју понуду, и то у погледу пословног простора који нуди Граду Новом Саду на име размене непокретности тако да наведе његову тачну ознаку имајући у виду да је у Изводу из главне свеске Идејног решења негде наведено „канцеларијски простор“, а негде наведено „пословни простор“, затим да се изјасни да ли се предметни понуђени пословни простор може поделити на два пословна простора обзиром да је у Изводу из главне свеске Идејног решења приказано да по средини предметног пословног простора постоји армирано бетонско-зидно платно које га свакако дели на два одвојена дела, а сваки део има свој посебан улаз, степениште и санитарни чвор. У погледу гаражних места потребно је да инвеститор прецизира податке у погледу ознаке сваког гаражног места, корисне површине сваког гаражног места и да Градској управи за имовину и имовинско – правне послове достави нацрт етаже на којој су гаражна места са јасно обележеним гаражним местима које нуди Граду на име размене. У складу са свим горе наведеним, потребно је да инвеститор усклади и Извод из главне свеске Идејног решења и достави Градској управи.

Такође, у погледу непокретности на којима инвестор нуди успостављање хипотеке у циљу обезбеђења будуће непокретности, у Понуди за размену непокретности од 28. јула 2022. године, Комисија исте није могла да идентификује у листу непокретности, обзиром да постоје разлике у погледу тачне адресе, површине и остало, те је неопходно да их инвеститор прецизира а у складу са подацима из катастра непокретности (парцела, број посебног дела, тачна адреса,...и др).

Имајући у виду наведено, Комисија предлаже да Градска управа за имовину и имовинско – правне послове упуту допис подносиоцу захтева и обавести га да је потребно да:

- инвеститор прецизира своју понуду, и то у погледу пословног простора који нуди Граду Новом Саду на име размене непокретности тако да наведе његову тачну ознаку имајући у виду да је у Изводу из главне свеске Идејног решења негде наведено „канцеларијски простор“, а негде наведено „пословни простор“, затим да се изјасни да ли се предметни понуђени пословни простор може поделити на два пословна простора обзиром да је у Изводу из главне свеске Идејног решења приказано да по средини предметног пословног простора постоји армирано бетонско-зидно платно које га свакако дели на два одвојена дела, а сваки део има свој посебан улаз, степениште и санитарни чвор. У погледу гаражних места потребно је да инвеститор прецизира податке у погледу ознаке сваког гаражног места, корисне површине сваког гаражног места и да Градској управи за имовину и имовинско – правне послове достави нацрт етаже на којој су гаражна места са јасно обележеним гаражним местима које нуди Граду на име размене. У складу са свим горе наведеним, потребно је да инвеститор усклади и Извод из главне свеске Идејног решења и достави Градској управи, и

- инвеститор прецизира поднету понуду у погледу непокретности на којима инвестор нуди успостављање хипотеке у циљу обезбеђења будуће непокретности, а у складу са подацима из катастра непокретности (парцела, број посебног дела, тачна адреса,...и др).

Председник Комисије закључује седницу у 12.30 часова.

Весна Бабић, председник

Вера Зорић, члан

Гордана Ђостић, члан

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 и 9/21 – др. одлука, 27/22, 32/22 и 61/22), Градско веће Града Новог Сада на _____ 58. _____ седници од _____ 16.06. 2023. године, доноси

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 СА ИНВЕСТИТОРОМ ДОО „ERKER – INŽENJERING“
NOVI SAD

I. Образује се Комисија за прибављање непокретности у јавну својину Града Новог Сада непосредном погодбом путем размене непокретности са инвеститором ДОО „ERKER – INŽENJERING“ NOVI SAD (у даљем тексту: Комисија), ради привођења простора планираној урбанистичкој намени, у Новом Саду, улица Павла Папа број 10, на катастарској парцели број 9950/9 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. Вера Зорић, заменик в.д. начелника 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. Гордана Костић, помоћник начелника за инвестиционе послове у Градској управи за

имовину и имовинско-правне послове и
за заменика:

- Маријана Јарић, извршилац за инвестиционе и текуће послове 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. Ово решење објавити у "Службеном листу Града Новог Сада".

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ГРАД НОВИ САД
ГРАДСКО ВЕЋЕ ГРАДА НОВОГ САДА
Број: 020-388/2019-III
Дана: 16.06.2023. године
НОВИ САД



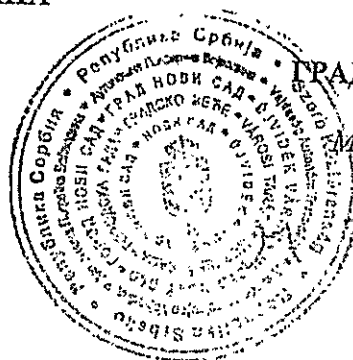
На основу чл. 3. и 4. Одлуке о прибављању, располагању и управљању непокретностима у јавној својини Града Новог Сада ("Службени лист Града Новог Сада", бр. 31/19, 61/19, 9/21, 9/21- др. одлука, 27/22, 32/22 и 61/22), Градско веће Града Новог Сада на 54. седници од 22. маја 2023. године, доноси

ОДЛУКУ

Град Нови Сад
Градска управа за имовину
и имовинско-правне послове
Број: 392
Датум: 23-05-2023
Нови Сад

Покреће се поступак прибављања непокретности у јавну својину Града Новог Сада непосредном погодбом путем размене непокретности са инвеститором ДОО „ERKER – INŽENJERING“ NOVI SAD ради привођења простора планираној урбанистичкој намени, у Новом Саду, улица Павла Папа број 10, на катастарској парцели број 9950/9 КО Нови Сад I.

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ГРАД НОВИ САД
ГРАДСКО ВЕЋЕ ГРАДА НОВОГ САДА
Број: 020-388/2019-II
Дана: 22. маја 2023. године
НОВИ САД



ГРАДОНАЧЕЛНИК

Милан Бурић