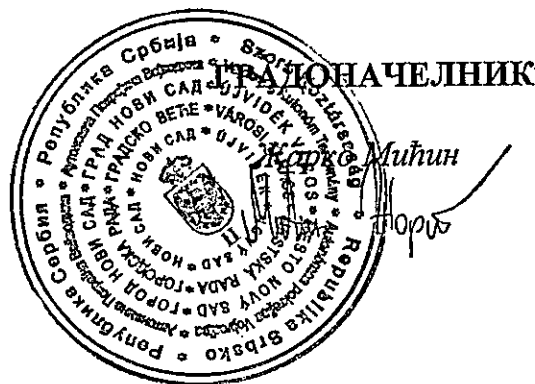


РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ГРАД НОВИ САД
ГРАДСКО ВЕЋЕ
Број: 361-403/2023-II
Дана: 17. марта 2025. године
НОВИ САД

**ПРЕДСЕДНИЦИ
СКУПШТИНЕ ГРАДА НОВОГ САДА**

На основу члана 84. став 6. 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 PRONIX DOO NOVI SAD, са Образложењем и Закључком Градског већа Града Новог Сада, број: 361-403/2023-II од 17. марта марта 2025. године, с молбом да се дневни ред VII седнице Скупштине Града Новог Сада, заказане за 18. март 2025. године, допуни разматрањем Предлога решења о прибављању непокретности у јавну својину Града Новог Сада непосредном погодбом путем размене непокретности између Града Новог Сада и инвеститора PRONIX DOO NOVI SAD, и да Скупштина донесе ово решење у предложеном тексту, како би се омогућила правовремена реализација Решења.



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 PRONIX DOO NOVI SAD, на 7. седници од 17. марта 2025. 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 PRONIX DOO NOVI SAD.

II. На основу члана 84. став 6. 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 PRONIX DOO NOVI SAD и предлаже да Скупштина Града Новог Сада донесе Решење у предложеном тексту.

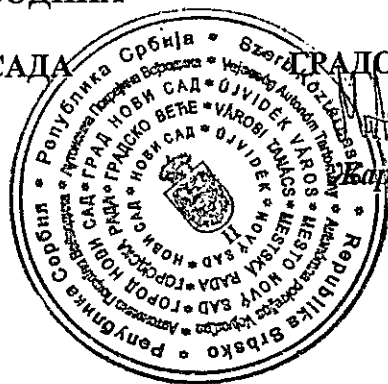
III. За представника предлагача на седници Скупштине Града Новог Сада и њених радних тела одређује се:

- Мирјана Марковић, члан Градског већа Града Новог Сада

а за повереника:

- Вера Зорић, в.д. заменика начелника Градске управе за имовину и имовинско-правне послове

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ГРАД НОВИ САД
ГРАДСКО ВЕЋЕ ГРАДА НОВОГ САДА
Број: 361-403/2023-II
Дана: 17. марта 2025. године
НОВИ САД



ГРАДОНАЧЕЛНИК
Барко Мићин

ПРЕДЛОГ

На основу чл. 4., 46 и 5. Одлуке о прибављању, располагању и управљању непокретностима у јавној својини Града Новог Сада ("Службени лист Града Новог Сада", бр. 31/19, 61/19, 9/21, 9/21 – др. одлука, 27/22, 32/22, 61/22 и 51/23) по захтеву инвеститора PRONIX DOO 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 PRONIX DOO NOVI SAD

I.

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

- 2/4 идеалног дела пословног простора прехранбене индустрије и производње пића број 1, укупне корисне површине 37м2, на приземљу стамбено-пословне зграде број 1 и 2/4 идеалног дела пословног простора трговине, број посебног дела 2, укупне корисне површине 61 м2, на приземљу стамбено-пословне зграде број 1, са припадајућим заједничким уделом Града Новог Сада на стамбено-пословној згради број 1, површине у габариту 247 м2, и са припадајућим заједничким уделом Града Новог Сада на градском грађевинском земљишту укупне површине 247 м2 све на катастарској парцели број 9849/2 КО Нови Сад I, у улици Војводе Шупљикца број 2, у Новом Саду.

II.

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

- пословни простор, локал 1, корисне површине 56,52м2, који ће бити изграђен у приземљу у будућем стамбеном објекту По+Пр+4+наглашени угао и По+Пр+3+Пк - дуплекс, у улици Војводе Шупљикца број 2 и 4, у Новом Саду, на катастарским парцелама бр. 9846, 9849/1 и 9849/2, све у КО Нови Сад I, све према Изводу из Идејног решења, број Е-799/23-IDR од јула 2024. године, израђен од стране STUDIO I BIRO ZA PROJEKTOVANJE I INŽENJERING, NOVI SAD, оверен печатом Инжењерске коморе Србије, Милан С. Ковачевић, дипл.инж.арх..

III.

Обавезе PRONIX DOO NOVI SAD су:

1. Да инвеститор будући новоизграђени стамбени објекат По+Пр+4+наглашени угао и По+Пр+3+Пк - дуплекс, у улици Војводе Шупљикца број 2 и 4, у Новом Саду, на катастарским парцелама бр. 9846, 9849/1 и 9849/2, 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, локал 1, корисне површине 56,52м2, који ће бити изграђен у приземљу у будућем стамбеном објекту По+Пр+4+наглашени угао и По+Пр+3+Пк - дуплекс, у улици Војводе Шупљикца број 2 и 4, у Новом Саду, на катастарским парцелама бр. 9846, 9849/1 и 9849/2, све у КО Нови Сад I, све према Изводу из Идејног решења, број Е-799/23-IDR

од јула 2024. године, израђен од стране STUDIO I BIRO ZA PROJEKTOVANJE I INŽENJERING, NOVI SAD, оверен печатом Инжењерске коморе Србије, Милан С. Ковачевић, дипл.инж.арх., а за које је донето правоснажно решење о издавању употребне дозволе.

2. Да инвеститор пословни простор, из тачке II овог решења 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).

3. Да инвеститор обезбеди заснивање хипотеке у висини процењене тржишне вредности будуће новоизграђене непокретности и то: пословног простора, локал 1, корисне површине 56,52м², који ће бити изграђен у приземљу у будућем стамбеном објекту По+Пр+4+наглашени угао и По+Пр+3+Пк - дуплекс, у улици Војводе Шупљикца број 2 и 4, у Новом Саду, на катастарским парцелама бр. 9846, 9849/1 и 9849/2, све у КО Нови Сад I, све према Изводу из Идејног решења, број Е-799/23-IDR од јула 2024. године, израђен од стране STUDIO I BIRO ZA PROJEKTOVANJE I INŽENJERING, NOVI SAD, оверен печатом Инжењерске коморе Србије, Милан С. Ковачевић, дипл.инж.арх., а према Извештају о процени тржишне вредности пословног простора- локал 1, пројектоване ознаке локал 1- пројектоване површине 56,52м², у приземљу стамбене зграде спратности делом По+Пр+4, делом По+Пр+3+Пк, који је предвиђен да се гради на катастарским парцелама бр. 9846, 9849/1 и 9849/2, све у КО Нови Сад I, угао улице Војводе Шупљикца и улице Војводе Бојовића у Новом Саду, од 04. новембра 2024. године израђен од стране Агенције за процене непокретности, већаћења 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.

5. Да инвеститор будући новоизграђени пословни простор по завршетку изградње укњижи као посебан део у новоизграђеном објекту.

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

IV.

Даје се сагласност на текст Уговора о размени непокретности који ће се на основу овог решења закључити између Града Новог Сада, кога заступа Градоначелник Града Новог Сада или лице које он овласти и PRONIX DOO ZA KONSALTING I INVESTICIJE NOVI SAD Улица Толстојева број 39, стан број 4, Нови Сад, матични број 20097426, ПИБ 104122545, 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
Дина Вучинић**

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 PRONIX DOO 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.

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, 153/20 и 94/24), 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 361-403/2023-II од 10. маја 2024.. године, којом је покренут поступак прибављања непокретности у јавну својину Града Новог Сада непосредном погодбом путем размене непокретности са инвеститором PRONIX DOO NOVI SAD.

Решењем Градског већа Града Новог Сада, број: 361-403/2023-II од 30. маја 2024. године, образована је и именована Комисија за прибављање непокретности у јавну својину Града Новог Сада непосредном погодбом путем размене непокретности са инвеститором PRONIX DOO NOVI SAD.

Комисија за прибављање непокретности у јавну својину Града Новог Сада непосредном погодбом путем размене непокретности са инвеститором PRONIX DOO NOVI SAD (у даљем тексту: Комисија) разматрајући Захтев за замену пословног простора у улици Војводе Шупљикца 2, Нови Сад, са инвеститором PRONIX DOO NOVI SAD од 15. новембра 2023. године, Одговора инвеститора од 20. августа 2024. године и Одговора инвеститора од 01. новембра 2024. године донела је образложен Предлог за прибављање непокретности у јавну својину Града Новог Сада непосредном погодбом путем размене непокретности са инвеститором са инвеститором PRONIX DOO ZA KONSALTING I INVESTICIJE NOVI SAD Улица Толстојева број 39, стан број 4, Нови Сад, матични број 20097426, ПИБ 104122545 са нацртом решења и текстом уговора, којим је предложила прибављање путем размене непокретности непосредном погодбом и то:

- 2/4 идеалног дела пословног простора прехранбене индустрије и производње пића број 1, укупне корисне површине 37м2, на приземљу стамбено-пословне зграде број 1 и 2/4 идеалног дела пословног простора трговине, број посебног дела 2, укупне корисне површине 61 м2, на приземљу стамбено-пословне зграде број 1, са припадајућим заједничким уделом Града Новог Сада на стамбено-пословној згради број 1, површине у габариту 247 м2, и са припадајућим заједничким уделом Града Новог Сада на градском грађевинском земљишту укупне површине 247 м2 све на катастарској парцели број 9849/2 КО Нови Сад I, у улици Војводе Шупљикца број 2, у Новом Саду,

за

- пословни простор, локал 1, корисне површине 56,52м2, који ће бити изграђен у приземљу у будућем стамбеном објекту По+Пр+4+наглашени угао и По+Пр+3+Пк - дуплекс, у улици Војводе Шупљикца број 2 и 4, у Новом Саду, на катастарским парцелама бр. 9846, 9849/1 и 9849/2, све у КО Нови Сад I, све према Изводу из Идејног

решења, број Е-799/23-IDR од јула 2024. године, израђен од стране STUDIO I BIRO ZA PROJEKTOVANJE I INŽENJERING, NOVI SAD, оверен печатом Инжењерске коморе Србије, Милан С. Ковачевић, дипл.инж.арх..

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

1. Увидом у податке надлежне Службе за катастар непокретности Републичког геодетског завода од 02. децембра 2024. године, утврђено је да је да су уписане непокретности на парцели број 9849/2 КО Нови Сад I, и то:

- градско грађевинско земљиште, површине 247 м², у заједничкој својини власника посебних делова зграде уписани у В лист 2. део,
- стамбено-пословна зграда број 1, површине у габариту 247 м², у заједничкој својини власника посебних делова зграде уписани у В лист 2. део,
- пословни простор прехранбене индустрије и производње пића број 1, корисне површине 37м², на приземљу стамбено-пословне зграде број 1, у јавној својини Града Новог Сада у 2/4 идеалног дела и у приватној својини PRONIX DOO ZA KONSALTING I INVESTICIJE NOVI SAD у 2/4 идеалног дела,
- пословни простор трговине, број посебног дела 2, корисне површине 61 м², на приземљу стамбено-пословне зграде број 1 у јавној својини Града Новог Сада у 2/4 идеалног дела и у приватној својини PRONIX DOO ZA KONSALTING I INVESTICIJE NOVI SAD у 2/4 идеалног дела,
- трособан стан број 1, корисне површине 74 м², на приземљу стамбено-пословне зграде број 1, у приватној својини PRONIX DOO ZA KONSALTING I INVESTICIJE NOVI SAD, са уделом 1/1,
- стан број 2, корисне површине 161 м², на првом спрату стамбено-пословне зграде број 1, у приватној својини PRONIX DOO ZA KONSALTING I INVESTICIJE NOVI SAD, са уделом 1/1,
- стан број 3, корисне површине 22 м², на првом спрату стамбено-пословне зграде број 1, у приватној својини PRONIX DOO ZA KONSALTING I INVESTICIJE NOVI SAD са уделом 1/1, све наведено у улици Војводе Шупљикца број 2, у Новом Саду.

Увидом у податке надлежне Службе за катастар непокретности Републичког геодетског завода од 02. децембра 2024. године, утврђено је да је да су уписане непокретности на парцели број 9846 КО Нови Сад I, и то:

- градско грађевинско земљиште, површине 281 м², у Новом Саду, у улици Војводе Шупљикца, у приватној својини PRONIX DOO ZA KONSALTING I INVESTICIJE NOVI SAD са уделом 1/1,
- породична стамбена зграда број 1, површине у габариту 137 м², у Новом Саду, у улици Војводе Шупљикца број 4, у приватној својини PRONIX DOO ZA KONSALTING I INVESTICIJE NOVI SAD са уделом 1/1,
- помоћна зграда број 2, површине у габариту 5 м², у Новом Саду, у улици Војводе Шупљикца, у приватној својини PRONIX DOO ZA KONSALTING I INVESTICIJE NOVI SAD са уделом 1/1, и
- помоћна зграда број 3, површине у габариту 15 м², у улици Војводе Шупљикца, у приватној својини PRONIX DOO ZA KONSALTING I INVESTICIJE NOVI SAD са уделом 1/1.

Увидом у податке надлежне Службе за катастар непокретности Републичког геодетског завода од 02. децембра 2024. године, утврђено је да је да су уписане непокретности на парцели број 9849/1 КО Нови Сад I, и то:

-градско грађевинско земљиште, површине 164 м², у Новом Саду, у улици Војводе Шупљикца, у јавној својини Града Новог Сада у 1/2 идеалног дела и у приватној својини PRONIX DOO ZA KONSALTING I INVESTICIJE NOVI SAD у 1/2 идеалног дела.

2. Да је према напред наведеном Град Нови Сад мањински власник на непокретностима које су предмет размене на парцели 9849/2 КО Нови Сад I, док је инвеститор већински власник предметних непокретности.

3. Увидом у Информацију о локацији – супструктура коју је израдило ЈП „УРБАНИЗАМ“ Завод за урбанизам Нови Сад, број 153 830/23 од 23. новембра 2023. године за катастарске парцеле парцеле број 9846, 9849/1 и 9849/2 КО Нови Сад I, у Новом Саду, улица Војводе Шупљикца утврђено је, између осталог, да је целина односно зона у којој се налази општеградски и линијски центри, а да је намена земљишта планирани стамбени, стамбено-пословни, пословно-стамбени или пословни објекат, спратности По+П+3+Пк и По+П+4 и По - гаража. Такође, увидом у исту утврђено је да је потребна израда пројекта парцелације, као и да је услов за изградњу рушење свих постојећих објеката на предметним парцелама.

4. Градска управа за грађевинско земљиште и инвестиције је Дописом број XXIV-351-1/24-211 од 22. априла 2024. године, обавестила Градску управу за имовину и имовинско-правне послове да се код Градске управе за грађевинско земљиште и инвестиције обављају послови отуђења у складу са Одлуком о отуђењу грађевинског земљишта у јавној својини Града Новог Сада („Службени лист Града Новог Сада“, бр. 11/15, 8/16, 74/16, 38/18, 45/18 и 31/19), те да се у складу са истом, утврђују услови отуђења на нивоу будуће, планиране грађевинске парцеле која се формира од катастарских парцела бр. 9846, 9849/1 и 9849/2 све у КО Нови Сад I, у складу са условима из важеће планске документације. Даље је, између осталог, наведено да се поступак отуђења парцеле број 9849/1 КО Нови Сад I, спроводи ради изградње планираног објекта, а да у случају отуђења наведене парцеле неће се омогућити издавање грађевинске дозволе јер нису решени имовинско-правни односи на катастарским парцелама које чине грађевинску парцелу, и да је неопходно прво спровести поступак размене непокретности јер је то претходно питање.

5. Увидом у Потврду Агенције за реституцију број: 446-06-021-000039/2024-01 од 22. јануара 2024. године, утврђено је да је поднет захтев за реституцију број: 46-002754/2013, који се односи за пословни простор прехранбене индустрије и производње пића број 1, корисне површине 37м², пословни простор трговине, број посебног дела 2, корисне површине 62 м², пословне зграде 1 и градско грађевинско земљиште површине 247 м². Даље је наведено да је по предметном захтеву број: 46-002754/2013 донето правоснажно решење дана 14. априла 2014. године по којем је враћена имовина и утврђено је право својине у уделу ½ идеалних делова.

6. Да је инвеститор понудио Граду Новом Саду:

-пословни простор, локал 1, корисне површине 56,52м², који ће бити изграђен у приземљу у будућем стамбеном објекту По+Пр+4+наглашени угао и По+Пр+3+Пк - дуплекс, у улици Војводе Шупљикца број 2 и 4, у Новом Саду, на катастарским

парцелама бр. 9846, 9849/1 и 9849/2, све у КО Нови Сад I, све према Изводу из Идејног решења, број E-799/23-IDR од јула 2024. године, израђен од стране STUDIO I BIRO ZA PROJEKTOVANJE I INŽENJERING, NOVI SAD, оверен печатом Инжењерске коморе Србије, Милан С. Ковачевић, дипл.инж.арх.

7. Да је понуђена непокретности, по површини већа за 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).

8. Да је инвеститор сагласан да се као средство обезбеђења заснује хипотека на непокретностима које су у приватној својини и то:

- стану број 4, евиденцијски број 10, корисне површине 64м², који се налази у приземљу стамбене зграде за колективно становање број 12,
- гаражи број Г5, евиденцијски број 5, корисне површине 26м², у сутерену стамбене зграде за колективно становање број 12,
- гаражи број Г6, евиденцијски број 6, корисне површине 19м², у сутерену стамбене зграде за колективно становање број 12,

све на катастарској парцели број 1576 КО Нови Сад II у Новом Саду, Улица Толстојева број 39 у приватној својини PRONIX DOO ZA KONSALTING I INVESTICIJE NOVI SAD.

9. 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 новог пословног простора 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.

Имајући у виду наведено, Предлогом решења утврђено је да се отуђују непокретности из јавне својине Града Новог Сада и то: 2/4 идеалног дела пословног простора прехранбене индустрије и производње пића број 1, укупне корисне површине 37м², на приземљу стамбено-пословне зграде број 1 и 2/4 идеалног дела пословног простора трговине, број посебног дела 2, укупне корисне површине 61 м², на приземљу стамбено-пословне зграде број 1, са припадајућим заједничким уделом Града Новог Сада на стамбено-пословној згради број 1, површине у габариту 247 м², и са припадајућим заједничким уделом Града Новог Сада на градском грађевинском земљишту укупне површине 247 м² све на катастарској парцели број 9849/2 КО Нови Сад I, у улици Војводе Шупљикца број 2, у Новом Саду.

Предлогом решења утврђено је да се прибавља непокретност у јавну својину Града Новог Сада и то: пословни простор, локал 1, корисне површине 56,52м², који ће бити изграђен у приземљу у будућем стамбеном објекту По+Пр+4+наглашени угао и По+Пр+3+Пк - дуплекс, у улици Војводе Шупљикца број 2 и 4, у Новом Саду, на

катастарским парцелама бр. 9846, 9849/1 и 9849/2, све у КО Нови Сад I, све према Изводу из Идејног решења, број E-799/23-IDR од јула 2024. године, израђен од стране STUDIO I BIRO ZA PROJEKTOVANJE I INŽENJERING, NOVI SAD, оверен печатом Инжењерске коморе Србије, Милан С. Ковачевић, дипл.инж.арх..

Предлогом решења утврђене 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 PRONIX DOO 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 M-832/2024 од 05. децембра 2024. године, у коме је наведено да нацрт Уговора о размени непокретности између PRONIX DOO NOVI SAD и Града Новог Сада, који треба да закључи Град Нови Сад и PRONIX DOO NOVI SAD, након доношења Решења Скупштине Града Новог Сада 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-832/2024
ДАНА: 5.12.2024.
НОВИ САД

ГРАДСКА УПРАВА ЗА ИМОВИНУ И ИМОВИНСКО-ПРАВНЕ ПОСЛОВЕ
На број: XXV-361-403/23

ПРЕДМЕТ: *Мишљење на Предлог Уговора о размени непокретности који се закључује између Града Новог Сада и PRONIX DOO ZA KONSALTING I INVESTICIJE NOVI SAD*

Поводом дописа Градске управе за имовину и имовинско-правне послове, број XXV-361-403/23 од 04.12.2024. године Правобранилаштво Града Новог Сада размотрило је текст достављеног Предлога Уговора о размени непокретности који се закључује између Града Новог Сада и PRONIX DOO ZA KONSALTING I INVESTICIJE NOVI SAD, те доставља следеће правно мишљење:

Полазећи од садржине достављеног Предлога Уговора о размени непокретности, не улазећи у целисходност закључења Уговора, Правобранилаштво Града Новог Сада сматра да је достављени предлог Уговора о размени непокретности, формално – правно ваљан.

ЗАМЕНИК ГРАДСКОГ ПРАВОБРАНИОЦА



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, 153/20 и 94/24), 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. **PRONIX DOO ZA KONSALTING I INVESTICIJE NOVI SAD** Улица Толстојева број 39, стан број 4, Нови Сад, матични број 20097426, ПИБ 104122545 (у даљем тексту: **инвеститор**), кога заступа _____, директор, ЈМБГ: _____, са друге стране

Уговорне стране сагласно констатују:

1. Увидом у податке надлежне Службе за катастар непокретности Републичког геодетског завода од 02. децембра 2024. године, утврђено је да је да су уписане непокретности на парцели број 9849/2 КО Нови Сад I, и то:

- градско грађевинско земљиште, површине 247 м², у заједничкој својини власника посебних делова зграде уписани у В лист 2. део,
- стамбено-пословна зграда број 1, површине у габариту 247 м², у заједничкој својини власника посебних делова зграде уписани у В лист 2. део,
- пословни простор прехранбене индустрије и производње пића број 1, корисне површине 37м², на приземљу стамбено-пословне зграде број 1, у јавној својини Града Новог Сада у 2/4 идеалног дела и у приватној својини PRONIX DOO ZA KONSALTING I INVESTICIJE NOVI SAD у 2/4 идеалног дела,
- пословни простор трговине, број посебног дела 2, корисне површине 61 м², на приземљу стамбено-пословне зграде број 1 у јавној својини Града Новог Сада у 2/4 идеалног дела и у приватној својини PRONIX DOO ZA KONSALTING I INVESTICIJE NOVI SAD у 2/4 идеалног дела,
- трособан стан број 1, корисне површине 74 м², на приземљу стамбено-пословне зграде број 1, у приватној својини PRONIX DOO ZA KONSALTING I INVESTICIJE NOVI SAD, са уделом 1/1,
- стан број 2, корисне површине 161 м², на првом спрату стамбено-пословне зграде број 1, у приватној својини PRONIX DOO ZA KONSALTING I INVESTICIJE NOVI SAD, са уделом 1/1,

- стан број 3, корисне површине 22 м², на првом спрату стамбено-пословне зграде број 1, у приватној својини PRONIX DOO ZA KONSALTING I INVESTICIJE NOVI SAD са уделом 1/1, све наведено у улици Војводе Шупљикца број 2, у Новом Саду.

Увидом у податке надлежне Службе за катастар непокретности Републичког геодетског завода од 02. децембра 2024. године, утврђено је да је да су уписане непокретности на парцели број 9846 КО Нови Сад I, и то:

-градско грађевинско земљиште, површине 281 м², у Новом Саду, у улици Војводе Шупљикца, у приватној својини PRONIX DOO ZA KONSALTING I INVESTICIJE NOVI SAD са уделом 1/1,

-породична стамбена зграда број 1, површине у габариту 137 м², у Новом Саду, у улици Војводе Шупљикца број 4, у приватној својини PRONIX DOO ZA KONSALTING I INVESTICIJE NOVI SAD са уделом 1/1,

-помоћна зграда број 2, површине у габариту 5 м², у Новом Саду, у улици Војводе Шупљикца, у приватној својини PRONIX DOO ZA KONSALTING I INVESTICIJE NOVI SAD са уделом 1/1, и

-помоћна зграда број 3, површине у габариту 15 м², у улици Војводе Шупљикца, у приватној својини PRONIX DOO ZA KONSALTING I INVESTICIJE NOVI SAD са уделом 1/1.

Увидом у податке надлежне Службе за катастар непокретности Републичког геодетског завода од 02. децембра 2024. године, утврђено је да је да су уписане непокретности на парцели број 9849/1 КО Нови Сад I, и то:

-градско грађевинско земљиште, површине 164 м², у Новом Саду, у улици Војводе Шупљикца, у јавној својини Града Новог Сада у 1/2 идеалног дела и у приватној својини PRONIX DOO ZA KONSALTING I INVESTICIJE NOVI SAD у 1/2 идеалног дела.

2. Да је према напред наведеном Град Нови Сад мањински власник на непокретностима које су предмет размене на парцели 9849/2 КО Нови Сад I, док је инвеститор већински власник предметних непокретности.

3. Да ће инвеститор изградити стамбени објекат По+Пр+4+наглашени угао и По+Пр+3+Пк - дуплекс, у улици Војводе Шупљикца број 2 и 4, у Новом Саду, на катастарским парцелама бр. 9846, 9849/1 и 9849/2, све у КО Нови Сад I, у којем се налази пословни простор, локал 1, корисне површине 56,52м², који ће бити изграђен у приземљу у будућем стамбеном објекту, све према Изводу из Идејног решења, број Е-799/23-IDR од јула 2024. године, израђен од стране STUDIO I BIRO ZA PROJEKTOVANJE I INŽENJERING, NOVI SAD, оверен печатом Инжењерске коморе Србије, Милан С. Ковачевић, 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, локал 1, корисне површине 56,52м², који ће бити изграђен у приземљу у будућем стамбеном објекту По+Пр+4+наглашени угао и По+Пр+3+Пк - дуплекс, у улици Војводе Шупљикца број 2 и 4, у Новом Саду, на катастарским парцелама бр. 9846, 9849/1 и 9849/2, све у КО Нови Сад I, све према Изводу из Идејног решења, број

Е-799/23-IDR од јула 2024. године, израђен од стране STUDIO I BIRO ZA PROJEKTOVANJE I INŽENJERING, NOVI SAD, оверен печатом Инжењерске коморе Србије, Милан С. Ковачевић, дипл.инж.арх.,

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

- 2/4 идеалног дела пословног простора прехранбене индустрије и производње пића број 1, укупне корисне површине 37м², на приземљу стамбено-пословне зграде број 1 и 2/4 идеалног дела пословног простора трговине, број посебног дела 2, укупне корисне површине 61 м², на приземљу стамбено-пословне зграде број 1, са припадајућим заједничким уделом Града Новог Сада на стамбено-пословној згради број 1, површине у габариту 247 м², и са припадајућим заједничким уделом Града Новог Сада на градском грађевинском земљишту укупне површине 247 м² све на катастарској парцели број 9849/2 КО Нови Сад I, у улици Војводе Шупљикца број 2, у Новом Саду.

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: 2/4 идеалног дела пословног простора прехранбене индустрије и производње пића број 1, укупне корисне површине 37м², на приземљу стамбено-пословне зграде број 1 и 2/4 идеалног дела пословног простора трговине, број посебног дела 2, укупне корисне површине 61 м², на приземљу стамбено-пословне зграде број 1, са припадајућим заједничким уделом Града Новог Сада на стамбено-пословној згради број 1, површине у габариту 247 м², и са припадајућим заједничким уделом Града Новог Сада на градском грађевинском земљишту укупне површине 247 м² све на катастарској парцели број 9849/2 КО Нови Сад I, у улици Војводе Шупљикца број 2, у Новом Саду.

Ради прибављања у јавну својину Града Новог Сада путем размене непокретности инвеститор преноси право својине ГРАДУ НОВОМ САДУ на пословном простору, локал 1, корисне површине 56,52м², који ће бити изграђен у приземљу у будућем стамбеном објекту По+Пр+4+наглашени угао и По+Пр+3+Пк - дуплекс, у улици Војводе Шупљикца број 2 и 4, у Новом Саду, на катастарским парцелама бр. 9846, 9849/1 и 9849/2, све у КО Нови Сад I, све према Изводу из Идејног решења, број Е-799/23-IDR од јула 2024. године, израђен од стране STUDIO I BIRO ZA PROJEKTOVANJE I INŽENJERING, NOVI SAD, оверен печатом Инжењерске коморе Србије, Милан С. Ковачевић, дипл.инж.арх..

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 пословног простора који инвеститор преда Граду Новом Саду буду веће површине од површине пословног простора из члана 1. став 2. овог уговора.

За случај да инвеститор изгради пословни простор 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 стамбени објекат По+Пр+4+наглашени угао и По+Пр+3+Пк - дуплекс, у улици Војводе Шупљикца број 2 и 4, у Новом Саду, на катастарским парцелама бр. 9846, 9849/1 и 9849/2, 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 новоизграђени пословни простор из члана 1. став 2. овог уговора Граду Новом Саду који је 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 будући новоизграђени пословни простор из члана 1. став 2. овог уговора, а по завршетку изградње укњижи као посебан део 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 послови простор 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, осветна тела, санитарна галантерија), и инсталираним бројилима (даљинско грејање преко ЈКП „Новосадска топлана“ Нови Сад са инсталираним калориментром, електро трофазно двотарифно бројило и водомер).

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 пословног простора 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 пословног простора из члана 1. став 2. овог уговора, односно уколико инвеститор Граду Новом Саду не преда пословни простор 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- локал 1, пројектоване ознаке локал 1- пројектоване површине 56,52м2, у приземљу стамбене зграде спратности делом По+Пр+4, делом По+Пр+3+Пк, који је предвиђен да се гради на катастарским парцелама бр. 9846, 9849/1 и 9849/2, све у КО Нови Сад I, угао улице Војводе Шупљикца и улице Војводе Бојовића у Новом Саду, од 04. новембра 2024. 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.

Уговорне стране сагласно констатују да тржишна вредност будуће непокретности у складу са Извештајем из става 1. овог члана износи 177.800,00 евра.

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 PRONIX DOO ZA KONSALTING I INVESTICIJE NOVI SAD и то:

- стану број 4, евиденцијски број 10, корисне површине 64м2, који се налази у приземљу стамбене зграде за колективно становање број 12,
- гаражи број Г5, евиденцијски број 5, корисне површине 26м2, у сутерену стамбене зграде за колективно становање број 12,
- гаражи број Г6, евиденцијски број 6, корисне површине 19м2, у сутерену стамбене зграде за колективно становање број 12,

све на катастарској парцели број 1576 КО Нови Сад II у Новом Саду, Улица Толстојева број 39, а чија тржишна вредност је утврђена Записником о процени тржишне вредности непокретности Министарства финансија, Пореска управа, Сектор за издвојене активности, Одељење за контролу издвојених активности великих локација Нови Сад број 2232-464-08-02502/2024-0010 од 05. јануара 2024. 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, новоизграђени пословни простор 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-832/2024 од 05. децембра 2024. 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, 95/18, 153/20 и 94/24).

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, 153/20 и 94/24).

Члан 17.

Извод из Идејног решења, број Е-799/23-IDR од јула 2024. године, израђен од стране STUDIO I BIRO ZA PROJEKTOVANJE I INŽENJERING, NOVI SAD, оверен печатом Инжењерске коморе Србије, Милан С. Ковачевић, дипл.инж.арх., у коме је исказан и будући пословни простор, локал 1, корисне површине 56,52м2, који ће бити изграђен у приземљу у будућем стамбеном објекту По+Пр+4+наглашени угао и По+Пр+3+Пк - дуплекс, у улици Војводе Шупљикца број 2 и 4, у Новом Саду, на катастарским парцелама бр. 9846, 9849/1 и 9849/2, све у КО Нови Сад I, чини саставни део овог уговора.

Члан 18.

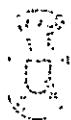
У случају спора по одредбама овог уговора уговорне стране признају надлежност стварно надлежног суда у Новом Саду.

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 PRONIX DOO ZA KONSALTING I
INVESTICIJE NOVI SAD



**КОМИСИЈА ЗА ПРИБАВЉАЊЕ
НЕПОКРЕТНОСТИ У ЈАВНУ СВОЈИНУ
ГРАДА НОВОГ САДА НЕПОСРЕДНОМ ПОГОДБОМ
ПУТЕМ РАЗМЕНЕ НЕПОКРЕТНОСТИ СА ИНВЕСТИТОРОМ
PRONIX DOO NOVI SAD
Број: XXV-361-403/23
Дана: 3. децембра 2024. године
Нови Сад**

ЗАПИСНИК

Са IV седнице Комисије за прибављање непокретности у јавну својине Града Новог Сада непосредном погодбом путем размене непокретности са инвеститором PRONIX DOO NOVI SAD (у даљем тексту: Комисија) одржане дана 3. децембра 2024. 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. Јована Поповић, члан и
3. Маријана Јарић, члан.

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

Комисија је утврдила следећи

Дневни ред

1. Разматрање Одговора инвеститора од 13. новембра 2024. године на Допис број 01. новембра 2024. године

Увидом у достављени Одговор Комисија је утврдила да инвеститор изградње будућег објекта на локацији у Новом Саду ул. Војводе Шупљикца бр. 2 и 4, на катастарским парцелама 9846, 9849/1 и 9849/2, све у КО Нови Сад I, као средство обезбеђења у предметном поступку размене нуди успостављање хипотеке на непокретностима и то:

- стану број 4, корисне површине 64м², који се налази у приземљу стамбене зграде за колективно становање број 12,
 - гаражи број Г5, корисне површине 26м², у сутерену стамбене зграде за колективно становање број 12,
 - гаражи број Г6, корисне површине 19м², у сутерену стамбене зграде за колективно становање број 12,
- све на катастарској парцели број 1576 КО Нови Сад II у Новом Саду, Улица Толстојева број 39 у приватној својини PRONIX DOO ZA KONSALTING I INVESTICIJE NOVI SAD.

Увидом у податке Републичког геодетског завода од дана 02. децембра 2024. године утврђено је да се наведене непокретности налазе у приватној својини PRONIX DOO ZA KONSALTING I INVESTICIJE NOVI SAD.

2. Разматрање Записника о процени тржишне вредности непокретности Министарства финансија, Пореска управа, Сектор за издвојене активности, Одељење за контролу издвојених активности великих локација Нови Сад број 2232-464-08-02502/2024-0010 од 05. јануара 2024. године

Наведеним Записником процењена је тржишна вредност непокретности на којима инвеститор нуди успостављање хипотеке као средства обезбеђења у поступку предметне размене, и то:

- стана број 4, корисне површине 64м², који се налази у приземљу стамбене зграде за колективно становање број 12,
- гараже број Г5, корисне површине 26м², у сутерену стамбене зграде за колективно становање број 12,
- гараже број Г6, корисне површине 19м², у сутерену стамбене зграде за колективно становање број 12,

све на катастарској парцели број 1576 КО Нови Сад II у Новом Саду, Улица Толстојева број 39 у приватној својини PRONIX DOO ZA KONSALTING I INVESTICIJE NOVI SAD.

Наведеним Записником утврђена је тржишна вредност за обе горе наведене гараже у износу од 108.677,28 динара /м², односно укупна вредност за обе гараже износи 4.890.477,6 динара.

Наведеним Записником утврђена је тржишна вредност стана у износу од 274.137,46 динара/м², односно укупна вредност за износи 17.544.797,44 динара.

Такође, у Записнику је наведено да средњи курс евра на дан 21. новембар 2024. године износи 1 евро = 116,9952 динара.

Имајући у виду наведено, укупна тржишна вредност свих горе наведених непокретности износи 22.435.275,04 динара, односно 191.762,35 еура.

3. Разматрање Извештаја о процени тржишне вредности пословног простора- локал 1, пројектоване ознаке локал 1- пројектоване површине 56,52м², у приземљу стамбене зграде спратности делом По+Пр+4, делом По+Пр+3+Пк, који је предвиђен да се гради на катастарским парцелама бр. 9846, 9849/1 и 9849/2, све у КО Нови Сад I, угао улице Војводе Шупљикца и улице Војводе Бојовића у Новом Саду, од 04. новембра 2024. године израђен од стране Агенције за процене непокретности, већаштво 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 предметне непокретности износи 177.800,00 евра, што по средњем курсу НБС (1евро= 117,0166 РСД) износи 20.805.551,50 динара.

Имајући у виду све наведено, Комисија је сагласна да се заснује хипотека у циљу извршења обавеза инвеститора на непокретностима, и то:

- стану број 4, корисне површине 64м², који се налази у приземљу стамбене зграде за колективно становање број 12,
 - гаражи број Г5, корисне површине 26м², у сутерену стамбене зграде за колективно становање број 12,
 - гаражи број Г6, корисне површине 19м², у сутерену стамбене зграде за колективно становање број 12,
- све на катастарској парцели број 1576 КО Нови Сад II у Новом Саду, Улица Толстојева број 39 у приватној својини PRONIX DOO ZA KONSALTING I INVESTICIJE NOVI SAD.

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 361-403/2023-II од 10. маја 2024. 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 PRONIX DOO NOVI SAD број 361-403/2023-II од 30. маја 2024. године, Комисија за прибављање непокретности у јавну својину Града Новог Сада непосредном погодбом путем размене непокретности са инвеститором PRONIX DOO NOVI SAD, на седници одржаној дана 03. децембра 2024. године, сачинила је:

**ПРЕДЛОГ
ЗА ПРИБАВЉАЊЕ НЕПОКРЕТНОСТИ У
ЈАВНУ СВОЈИНУ ГРАДА НОВОГ САДА НЕПОСРЕДНОМ ПОГОДБОМ
ПУТЕМ РАЗМЕНЕ НЕПОКРЕТНОСТИ СА ИНВЕСТИТОРОМ PRONIX DOO
NOVI SAD**

Комисија за прибављање непокретности у јавну својину Града Новог Сада непосредном погодбом путем размене непокретности са инвеститором PRONIX DOO NOVI SAD (у даљем тексту Комисија) предлаже прибављање путем размене непокретности непосредном погодбом са инвеститором PRONIX DOO NOVI SAD, Толстојева 39, Нови Сад, матични број 20097426, ПИБ 104122545 (у даљем тексту: инвеститор), и то:

- пословни простор прехранбене индустрије и производње пића број 1, корисне површине 37м², на приземљу стамбено-пословне зграде број 1, у јавној својини Града Новог Сада у 2/4 идеалног дела и у приватној својини PRONIX DOO ZA KONSALTING I INVESTICIJE NOVI SAD у 2/4 идеалног дела, на парцели број 9849/2 КО Нови Сад I, и

- пословни простор трговине, број посебног дела 2, корисне површине 61 м², на приземљу стамбено-пословне зграде број 1 у јавној својини Града Новог Сада у 2/4 идеалног дела и у приватној својини PRONIX DOO ZA KONSALTING I INVESTICIJE NOVI SAD у 2/4 идеалног дела, на парцели број 9849/2 КО Нови Сад I,

за:

-пословни простор, локал 1, корисне површине 56,52м², који ће бити изграђен у приземљу у будућем стамбеном објекту По+Пр+4+наглашени угао и По+Пр+3+Пк - дуплекс, у улици Војводе Шупљикца број 2 и 4, у Новом Саду, на катастарским парцелама бр. 9846, 9849/1 и 9849/2, све у КО Нови Сад I, све према Изводу из Идејног решења, број Е-799/23-IDR од јула 2024. године, израђен од стране STUDIO I BIRO ZA PROJEKTOVANJE I INŽENJERING, NOVI SAD, оверен печатом Инжењерске коморе Србије, Милан С. Ковачевић, дипл.инж.арх.

Обавезе инвеститора су:

1. Да инвеститор будући новоизграђени стамбени објект По+Пр+4+наглашени угао и По+Пр+3+Пк - дуплекс, у улици Војводе Шупљикца број 2 и 4, у Новом Саду, на катастарским парцелама бр. 9846, 9849/1 и 9849/2, 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 пословног простор, локал 1, корисне површине 56,52м², који ће бити изграђен у приземљу у будућем стамбеном објекту По+Пр+4+наглашени угао и По+Пр+3+Пк - дуплекс, у улици Војводе Шупљикца број 2 и 4, у Новом Саду, на катастарским парцелама бр. 9846, 9849/1 и 9849/2, све у КО Нови Сад I, све према Изводу из Идејног решења, број Е-799/23-IDR од јула 2024. године, израђен од стране STUDIO I BIRO ZA PROJEKTOVANJE I INŽENJERING, NOVI SAD, оверен печатом Инжењерске коморе Србије, Милан С. Ковачевић, дипл.инж.арх., а за које је донето правоснажно решење о издавању употребне дозволе.

2. Да инвеститор пословни простор, 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).

3. Да инвеститор обезбеди заснивање хипотеке у висини проценене тржишне вредности будуће новоизграђене непокретности и то: пословног простора, локал 1, корисне површине 56,52м², који ће бити изграђен у приземљу у будућем стамбеном објекту По+Пр+4+наглашени угао и По+Пр+3+Пк - дуплекс, у улици Војводе Шупљикца број 2 и 4, у Новом Саду, на катастарским парцелама бр. 9846, 9849/1 и 9849/2, све у КО Нови Сад I, све према Изводу из Идејног решења, број Е-799/23-IDR од јула 2024. године, израђен од стране STUDIO I BIRO ZA PROJEKTOVANJE I INŽENJERING, NOVI SAD, оверен печатом Инжењерске коморе Србије, Милан С.

Ковачевић, дипл.инж.арх., а према Извештају о процени тржишне вредности пословног простора- локал 1, пројектоване ознаке локал 1- пројектоване површине 56,52м², у приземљу стамбене зграде спратности делом По+Пр+4, делом По+Пр+3+Пк, који је предвиђен да се гради на катастарским парцелама бр. 9846, 9849/1 и 9849/2, све у КО Нови Сад I, угао улице Војводе Шупљикца и улице Војводе Бојовића у Новом Саду, од 04. новембра 2024. године израђен од стране Агенције за процене непокретности, већаћења и inžinjeriing 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 будући новоизграђени пословни простор по завршетку изградње укњижи као посебан део 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 PRONIX DOO ZA KONSALTING I INVESTICIJE NOVI SAD Улица Толстојева број 39, стан број 4, Нови Сад, матични број 20097426, ПИБ 104122545 за размену непокретности непосредном погодбом Комисија је утврдила следеће:

1. Увидом у податке надлежне Службе за катастар непокретности Републичког геодетског завода од 02. децембра 2024. године, утврђено је да је да су уписане непокретности на парцели број 9849/2 КО Нови Сад I, и то:

- градско грађевинско земљиште, површине 247 м², у заједничкој својини власника посебних делова зграде уписани у В лист 2. део,

- стамбено-пословна зграда број 1, површине у габариту 247 м², у заједничкој својини власника посебних делова зграде уписани у В лист 2. део,

- пословни простор прехрамбене индустрије и производње пића број 1, корисне површине 37м², на приземљу стамбено-пословне зграде број 1, у јавној својини Града Новог Сада у 2/4 идеалног дела и у приватној својини PRONIX DOO ZA KONSALTING I INVESTICIJE NOVI SAD у 2/4 идеалног дела,

- пословни простор трговине, број посебног дела 2, корисне површине 61 м², на приземљу стамбено-пословне зграде број 1 у јавној својини Града Новог Сада у 2/4 идеалног дела и у приватној својини PRONIX DOO ZA KONSALTING I INVESTICIJE NOVI SAD у 2/4 идеалног дела,

- трособан стан број 1, корисне површине 74 м2, на приземљу стамбено-пословне зграде број 1, у приватној својини PRONIX DOO ZA KONSALTING I INVESTICIJE NOVI SAD, са уделом 1/1,

- стан број 2, корисне површине 161 м2, на првом спрату стамбено-пословне зграде број 1, у приватној својини PRONIX DOO ZA KONSALTING I INVESTICIJE NOVI SAD, са уделом 1/1,

- стан број 3, корисне површине 22 м2, на првом спрату стамбено-пословне зграде број 1, у приватној својини PRONIX DOO ZA KONSALTING I INVESTICIJE NOVI SAD са уделом 1/1, све наведено у улици Војводе Шупљикца број 2, у Новом Саду.

Увидом у податке надлежне Службе за катастар непокретности Републичког геодетског завода од 02. децембра 2024. године, утврђено је да је да су уписане непокретности на парцели број 9846 КО Нови Сад I, и то:

-градско грађевинско земљиште, површине 281 м2, у Новом Саду, у улици Војводе Шупљикца, у приватној својини PRONIX DOO ZA KONSALTING I INVESTICIJE NOVI SAD са уделом 1/1,

-породична стамбена зграда број 1, површине у габариту 137 м2, у Новом Саду, у улици Војводе Шупљикца број 4, у приватној својини PRONIX DOO ZA KONSALTING I INVESTICIJE NOVI SAD са уделом 1/1,

-помоћна зграда број 2, површине у габариту 5 м2, у Новом Саду, у улици Војводе Шупљикца, у приватној својини PRONIX DOO ZA KONSALTING I INVESTICIJE NOVI SAD са уделом 1/1, и

-помоћна зграда број 3, површине у габариту 15 м2, у улици Војводе Шупљикца, у приватној својини PRONIX DOO ZA KONSALTING I INVESTICIJE NOVI SAD са уделом 1/1.

Увидом у податке надлежне Службе за катастар непокретности Републичког геодетског завода од 02. децембра 2024. године, утврђено је да је да су уписане непокретности на парцели број 9849/1 КО Нови Сад I, и то:

-градско грађевинско земљиште, површине 164 м2, у Новом Саду, у улици Војводе Шупљикца, у јавној својини Града Новог Сада у 1/2 идеалног дела и у приватној својини PRONIX DOO ZA KONSALTING I INVESTICIJE NOVI SAD у 1/2 идеалног дела.

2. Да је према напред наведеном Град Нови Сад мањински власник на непокретностима које су предмет размене на парцели 9849/2 КО Нови Сад I, док је инвеститор већински власник предметних непокретности.

3. Увидом у Информацију о локацији – супструктура коју је израдило ЈП „УРБАНИЗАМ“ Завод за урбанизам Нови Сад, број 153 830/23 од 23. новембра 2023. године за катастарске парцеле парцеле број 9846, 9849/1 и 9849/2 КО Нови Сад I, у Новом Саду, улица Војводе Шупљикца утврђено је, између осталог, да је целина односно зона у којој се налази општеградски и линијски центри, а да је намена земљишта планирани стамбени, стамбено-пословни, пословно-стамбени или пословни објекат, спратности

По+П+3+Пк и По+П+4 и По - гаража. Такође, увидом у исту утврђено је да је потребна израда пројекта парцелације, као и да је услов за изградњу рушење свих постојећих објеката на предметним парцелама.

4. Градска управа за грађевинско земљиште и инвестиције је Дописом број XXIV-351-1/24-211 од 22. априла 2024. године, обавестила Градску управу за имовину и имовинско-правне послове да се код Градске управе за грађевинско земљиште и инвестиције обављају послови отуђења у складу са Одлуком о отуђењу грађевинског земљишта у јавној својини Града Новог Сада („Службени лист Града Новог Сада“, бр. 11/15, 8/16, 74/16, 38/18, 45/18 и 31/19), те да се у складу са истом, утврђују услови отуђења на нивоу будуће, планиране грађевинске парцеле која се формира од катастарских парцела бр. 9846, 9849/1 и 9849/2 све у КО Нови Сад I, у складу са условима из важеће планске документације. Даље је, између осталог, наведено да се поступак отуђења парцеле број 9849/1 КО Нови Сад I, спроводи ради изградње планираног објекта, а да у случају отуђења наведене парцеле неће се омогућити издавање грађевинске дозволе јер нису решени имовинско-правни односи на катастарским парцелама које чине грађевинску парцелу, и да је неопходно прво спровести поступак размене непокретности јер је то претходно питање.

5. Увидом у Потврду Агенције за реституцију број: 446-06-021-000039/2024-01 од 22. јануара 2024. године, утврђено је да је поднет захтев за реституцију број: 46-002754/2013, који се односи за пословни простор прехранбене индустрије и производње пића број 1, корисне површине 37м2, пословни простор трговине, број посебног дела 2, корисне површине 62 м2, пословне зграде 1 и градско грађевинско земљиште површине 247 м2. Даље је наведено да је по предметном захтеву број: 46-002754/2013 донето правоснажно решење дана 14. априла 2014. године по којем је враћена имовина и утврђено је право својине у уделу $\frac{1}{2}$ идеалних делова.

6. Да је инвеститор понудио Граду Новом Саду:

- пословни простор, локал 1, корисне површине 56,52м2, који ће бити изграђен у приземљу у будућем стамбеном објекту По+Пр+4+наглашени угао и По+Пр+3+Пк - дуплекс, у улици Војводе Шупљикца број 2 и 4, у Новом Саду, на катастарским парцелама бр. 9846, 9849/1 и 9849/2, све у КО Нови Сад I, све према Изводу из Идејног решења, број Е-799/23-IDR од јула 2024. године, израђен од стране STUDIO I BIRO ZA PROJEKTOVANJE I INŽENJERING, NOVI SAD, оверен печатом Инжењерске коморе Србије, Милан С. Ковачевић, дипл.инж.арх.

7. Да је понуђена непокретности, по површини већа за 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).

8. Да је инвеститор сагласан да се као средство обезбеђења заснује хипотека на непокретностима које су у приватној својини и то:

- стану број 4, евиденцијски број 10, корисне површине 64м2, који се налази у приземљу стамбене зграде за колективно становање број 12,
- гаражи број Г5, евиденцијски број 5, корисне површине 26м2, у сутерену стамбене зграде за колективно становање број 12,

- гаражи број Г6, евиденцијски број 6, корисне површине 19м2, у сутерену стамбене зграде за колективно становање број 12,

све на катастарској парцели број 1576 КО Нови Сад II у Новом Саду, Улица Толстојева број 39 у приватној својини PRONIX DOO ZA KONSALTING I INVESTICIJE NOVI SAD.

9. 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 новог пословног простора 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 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.

НАЦРТ

На основу члана 30. став 1. тачка 1. Закона о јавној својини ("Службени гласник РС", бр. 72/11, 88/13, 105/14, 104/16-др. закона, 108/16, 113/17, 95/18 и 153/20), чл. 3. и 4. Уредбе о условима прибављања и отуђења непокретности непосредном погодбом и давања у закуп ствари у јавној својини, односно прибављања и уступања искоришћавања других имовинских права, као и поступцима јавног надметања и прикупљања писмених понуда ("Службени гласник РС", бр. 16/18 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 361-403/2023-II од 10. маја 2024. 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 PRONIX DOO NOVI SAD број 361-403/2023-II од 30. маја 2024. године и образложеног Предлога Комисије за прибављање непокретности у јавну својину Града Новог Сада непосредном погодбом путем размене непокретности са инвеститором PRONIX DOO NOVI SAD од дана 3. децембра 2024. године, Скупштина Града Новог Сада, на седници одржаној дана _____ 2024. године доноси

РЕШЕЊЕ

ЗА ПРИБАВЉАЊЕ НЕПОКРЕТНОСТИ У ЈАВНУ СВОЈИНУ ГРАДА НОВОГ САДА НЕПОСРЕДНОМ ПОГОДБОМ ПУТЕМ РАЗМЕНЕ НЕПОКРЕТНОСТИ СА ИНВЕСТИТОРОМ PRONIX DOO NOVI SAD

I.

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

- 2/4 идеалног дела пословног простора прехранбене индустрије и производње пића број 1, укупне корисне површине 37м², на приземљу стамбено-пословне зграде број 1 и 2/4 идеалног дела пословног простора трговине, број посебног дела 2, укупне корисне површине 61 м², на приземљу стамбено-пословне зграде број 1, са припадајућим заједничким уделом Града Новог Сада на стамбено-пословној згради број 1, површине у габариту 247 м², и са припадајућим заједничким уделом Града Новог Сада на градском грађевинском земљишту укупне површине 247 м² све на катастарској парцели број 9849/2 КО Нови Сад I, у улици Војводе Шупљикца број 2, у Новом Саду.

II.

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

- пословни простор, локал 1, корисне површине 56,52м², који ће бити изграђен у приземљу у будућем стамбеном објекту По+Пр+4+наглашени угао и По+Пр+3+Пк - дуплекс, у улици Војводе Шупљикца број 2 и 4, у Новом Саду, на катастарским парцелама бр. 9846, 9849/1 и 9849/2, све у КО Нови Сад I, све према Изводу из Идејног решења, број Е-799/23-IDR од јула 2024. године, израђен од стране STUDIO I BIRO ZA

III.

Обавезе PRONIX DOO NOVI SAD су:

1. Да инвеститор будући новоизграђени стамбени објект По+Пр+4+наглашени угао и По+Пр+3+Пк - дуплекс, у улици Војводе Шупљикца број 2 и 4, у Новом Саду, на катастарским парцелама бр. 9846, 9849/1 и 9849/2, 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, локал 1, корисне површине 56,52м², који ће бити изграђен у приземљу у будућем стамбеном објекту По+Пр+4+наглашени угао и По+Пр+3+Пк - дуплекс, у улици Војводе Шупљикца број 2 и 4, у Новом Саду, на катастарским парцелама бр. 9846, 9849/1 и 9849/2, све у КО Нови Сад I, све према Изводу из Идејног решења, број Е-799/23-IDR од јула 2024. године, израђен од стране STUDIO I BIRO ZA PROJEKTOVANJE I INŽENJERING, NOVI SAD, оверен печатом Инжењерске коморе Србије, Милан С. Ковачевић, дипл.инж.арх., а за које је донето правоснажно решење о издавању употребне дозволе.

2. Да инвеститор пословни простор, 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 ЖКП „Новосадска топлана“ Нови Сад са инсталираним калориментром, електро трофазно двотарифно бројило и водомер).

3. Да инвеститор обезбеди заснивање хипотеке у висини процењене тржишне вредности будуће новоизграђене непокретности и то: пословног простора, локал 1, корисне површине 56,52м², који ће бити изграђен у приземљу у будућем стамбеном објекту По+Пр+4+наглашени угао и По+Пр+3+Пк - дуплекс, у улици Војводе Шупљикца број 2 и 4, у Новом Саду, на катастарским парцелама бр. 9846, 9849/1 и 9849/2, све у КО Нови Сад I, све према Изводу из Идејног решења, број Е-799/23-IDR од јула 2024. године, израђен од стране STUDIO I BIRO ZA PROJEKTOVANJE I INŽENJERING, NOVI SAD, оверен печатом Инжењерске коморе Србије, Милан С. Ковачевић, дипл.инж.арх., а према Извештају о процени тржишне вредности пословног простора- локал 1, пројектоване ознаке локал 1- пројектоване површине 56,52м², у приземљу стамбене зграде спратности делом По+Пр+4, делом По+Пр+3+Пк, који је предвиђен да се гради на катастарским парцелама бр. 9846, 9849/1 и 9849/2, све у КО Нови Сад I, угао улице Војводе Шупљикца и улице Војводе Бојовића у Новом Саду, од 04. новембра 2024. године израђен од стране Агенције за процене непокретности, већашчења i inženjering 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 будући новоизграђени пословни простор по завршетку изградње укњижи као посебан део 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 PRONIX DOO ZA KONSALTING I INVESTICIJE NOVI SAD Улица Толстојева број 39, стан број 4, Нови Сад, матични број 20097426, ПИБ 104122545, 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., 46 и 6. Одлуке о прибављању, располагању и управљању непокретностима у јавној својини Града Новог Сада („Службени лист Града Новог Сада“, бр. 31/19, 61/19, 9/21, 9/21 – др. одлука, 27/22, 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. **PRONIX DOO ZA KONSALTING I INVESTICIJE NOVI SAD** Улица Толстојева број 39, стан број 4, Нови Сад, матични број 20097426, ПИБ 104122545 (у даљем тексту: инвеститор), кога заступа _____, директор, ЈМБГ: _____, са друге стране

Уговорне стране сагласно констатују:

1. Увидом у податке надлежне Службе за катастар непокретности Републичког геодетског завода од 02. децембра 2024. године, утврђено је да је да су уписане непокретности на парцели број 9849/2 КО Нови Сад I, и то:

- градско грађевинско земљиште, површине 247 м², у заједничкој својини власника посебних делова зграде уписани у В лист 2. део,

- стамбено-пословна зграда број 1, површине у габариту 247 м², у заједничкој својини власника посебних делова зграде уписани у В лист 2. део,

- пословни простор прехранбене индустрије и производње пића број 1, корисне површине 37м², на приземљу стамбено-пословне зграде број 1, у јавној својини Града Новог Сада у 2/4 идеалног дела и у приватној својини PRONIX DOO ZA KONSALTING I INVESTICIJE NOVI SAD у 2/4 идеалног дела,

- пословни простор трговине, број посебног дела 2, корисне површине 61 м², на приземљу стамбено-пословне зграде број 1 у јавној својини Града Новог Сада у 2/4 идеалног дела и у приватној својини PRONIX DOO ZA KONSALTING I INVESTICIJE NOVI SAD у 2/4 идеалног дела,

- трособан стан број 1, корисне површине 74 м², на приземљу стамбено-пословне зграде број 1, у приватној својини PRONIX DOO ZA KONSALTING I INVESTICIJE NOVI SAD, са уделом 1/1,

- стан број 2, корисне површине 161 м², на првом спрату стамбено-пословне зграде број 1, у приватној својини PRONIX DOO ZA KONSALTING I INVESTICIJE NOVI SAD, са уделом 1/1,

- стан број 3, корисне површине 22 м², на првом спрату стамбено-пословне зграде број 1, у приватној својини PRONIX DOO ZA KONSALTING I INVESTICIJE NOVI SAD са уделом 1/1, све наведено у улици Војводе Шупљикца број 2, у Новом Саду.

Увидом у податке надлежне Службе за катастар непокретности Републичког геодетског завода од 02. децембра 2024. године, утврђено је да је да су уписане непокретности на парцели број 9846 КО Нови Сад I, и то:

-градско грађевинско земљиште, површине 281 м², у Новом Саду, у улици Војводе Шупљикца, у приватној својини PRONIX DOO ZA KONSALTING I INVESTICIJE NOVI SAD са уделом 1/1,

-породична стамбена зграда број 1, површине у габариту 137 м², у Новом Саду, у улици Војводе Шупљикца број 4, у приватној својини PRONIX DOO ZA KONSALTING I INVESTICIJE NOVI SAD са уделом 1/1,

-помоћна зграда број 2, површине у габариту 5 м², у Новом Саду, у улици Војводе Шупљикца, у приватној својини PRONIX DOO ZA KONSALTING I INVESTICIJE NOVI SAD са уделом 1/1, и

-помоћна зграда број 3, површине у габариту 15 м², у улици Војводе Шупљикца, у приватној својини PRONIX DOO ZA KONSALTING I INVESTICIJE NOVI SAD са уделом 1/1.

Увидом у податке надлежне Службе за катастар непокретности Републичког геодетског завода од 02. децембра 2024. године, утврђено је да је да су уписане непокретности на парцели број 9849/1 КО Нови Сад I, и то:

-градско грађевинско земљиште, површине 164 м², у Новом Саду, у улици Војводе Шупљикца, у јавној својини Града Новог Сада у 1/2 идеалног дела и у приватној својини PRONIX DOO ZA KONSALTING I INVESTICIJE NOVI SAD у 1/2 идеалног дела.

2. Да је према напред наведеном Град Нови Сад мањински власник на непокретностима које су предмет размене на парцели 9849/2 КО Нови Сад I, док је инвеститор већински власник предметних непокретности.

3. Да ће инвеститор изградити стамбени објект По+Пр+4+наглашени угао и По+Пр+3+Пк - дуплекс, у улици Војводе Шупљикца број 2 и 4, у Новом Саду, на катастарским парцелама бр. 9846, 9849/1 и 9849/2, све у КО Нови Сад I, у којем се налази пословни простор, локал 1, корисне површине 56,52м², који ће бити изграђен у приземљу у будућем стамбеном објекту, све према Изводу из Идејног решења, број Е-799/23-IDR од јула 2024. године, израђен од стране STUDIO I BIRO ZA PROJEKTOVANJE I INŽENJERING, NOVI SAD, оверен печатом Инжењерске коморе Србије, Милан С. Ковачевић, 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, локал 1, корисне површине 56,52м², који ће бити изграђен у приземљу у будућем стамбеном објекту По+Пр+4+наглашени угао и По+Пр+3+Пк - дуплекс, у улици Војводе Шупљикца број 2 и 4, у Новом Саду, на катастарским парцелама бр. 9846, 9849/1 и 9849/2, све у КО Нови Сад I, све према Изводу из Идејног решења, број Е-799/23-IDR од јула 2024. године, израђен од стране STUDIO I BIRO ZA PROJEKTOVANJE I INŽENJERING, NOVI SAD, оверен печатом Инжењерске коморе Србије, Милан С. Ковачевић, дипл.инж.арх.,

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

- 2/4 идеалног дела пословног простора прехранбене индустрије и производње пића број 1, укупне корисне површине 37м2, на приземљу стамбено-пословне зграде број 1 и 2/4 идеалног дела пословног простора трговине, број посебног дела 2, укупне корисне површине 61 м2, на приземљу стамбено-пословне зграде број 1, са припадајућим заједничким уделом Града Новог Сада на стамбено-пословној згради број 1, површине у габариту 247 м2, и са припадајућим заједничким уделом Града Новог Сада на градском грађевинском земљишту укупне површине 247 м2 све на катастарској парцели број 9849/2 КО Нови Сад I, у улици Војводе Шупљикца број 2, у Новом Саду.

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: 2/4 идеалног дела пословног простора прехранбене индустрије и производње пића број 1, укупне корисне површине 37м2, на приземљу стамбено-пословне зграде број 1 и 2/4 идеалног дела пословног простора трговине, број посебног дела 2, укупне корисне површине 61 м2, на приземљу стамбено-пословне зграде број 1, са припадајућим заједничким уделом Града Новог Сада на стамбено-пословној згради број 1, површине у габариту 247 м2, и са припадајућим заједничким уделом Града Новог Сада на градском грађевинском земљишту укупне површине 247 м2 све на катастарској парцели број 9849/2 КО Нови Сад I, у улици Војводе Шупљикца број 2, у Новом Саду.

Ради прибављања у јавну својину Града Новог Сада путем размене непокретности инвеститор преноси право својине ГРАДУ НОВОМ САДУ на пословном простору, локал 1, корисне површине 56,52м2, који ће бити изграђен у приземљу у будућем стамбеном објекту По+Пр+4+наглашени угао и По+Пр+3+Пк - дуплекс, у улици Војводе Шупљикца број 2 и 4, у Новом Саду, на катастарским парцелама бр. 9846, 9849/1 и 9849/2, све у КО Нови Сад I, све према Изводу из Идејног решења, број Е-799/23-IDR од јула 2024. године, израђен од стране STUDIO I BIRO ZA PROJEKTOVANJE I INŽENJERING, NOVI SAD, оверен печатом Инжењерске коморе Србије, Милан С. Ковачевић, дипл.инж.арх..

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 пословног простора који инвеститор преда Граду Новом Саду буду веће површине од површине пословног простора из члана 1. став 2. овог уговора.

За случај да инвеститор изгради пословни простор 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 стамбени објекат По+Пр+4+наглашени угао и По+Пр+3+Пк - дуплекс, у улици Војводе Шупљикца број 2 и 4, у Новом Саду, на катастарским парцелама бр. 9846, 9849/1 и 9849/2, 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 новоизграђени пословни простор из члана 1. став 2. овог уговора Граду Новом Саду који је 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 будући новоизграђени пословни простор из члана 1. став 2. овог уговора, а по завршетку изградње укњижи као посебан део 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 послови простор из члана 1. став 2. овог уговора преда Граду Новом Саду, 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).

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 пословног простора 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 пословног простора из члана 1. став 2. овог уговора, односно уколико инвеститор Граду Новом Саду не преда пословни простор 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- локал 1, пројектоване ознаке локал 1- пројектоване површине 56,52м2, у приземљу стамбене зграде спратности делом По+Пр+4, делом По+Пр+3+Пк, који је предвиђен да се гради на катастарским парцелама бр. 9846, 9849/1 и 9849/2, све у КО Нови Сад I, угао улице Војводе Шупљикца и улице Војводе Бојовића у Новом Саду, од 04. новембра 2024. 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.

Уговорне стране сагласно констатују да тржишна вредност будуће непокретности у складу са Извештајем из става 1. овог члана износи 177.800,00 евра.

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 PRONIX DOO ZA KONSALTING I INVESTICIJE NOVI SAD и то:

- стану број 4, евиденцијски број 10, корисне површине 64м2, који се налази у приземљу стамбене зграде за колективно становање број 12,
 - гаражи број Г5, евиденцијски број 5, корисне површине 26м2, у сутерену стамбене зграде за колективно становање број 12,
 - гаражи број Г6, евиденцијски број 6, корисне површине 19м2, у сутерену стамбене зграде за колективно становање број 12,
- све на катастарској парцели број 1576 КО Нови Сад II у Новом Саду, Улица Толстојева број 39, а чија тржишна вредност је утврђена Записником о процени тржишне вредности непокретности Министарства финансија, Пореска управа, Сектор за издвојене активности, Одељење за контролу издвојених активности великих локација Нови Сад број 2232-464-08-02502/2024-0010 од 05. јануара 2024. 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, новоизграђени пословни простор 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, 95/18 и 153/20).

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

Члан 17.

Извод из Идејног решења, број E-799/23-IDR од јула 2024. године, израђен од стране STUDIO I BIRO ZA PROJEKTOVANJE I INŽENJERING, NOVI SAD, оверен печатом Инжењерске коморе Србије, Милан С. Ковачевић, дипл.инж.арх., у коме је исказан и будући пословни простор, локал 1, корисне површине 56,52м2, који ће бити изграђен у приземљу у будућем стамбеном објекту По+Пр+4+наглашени угао и По+Пр+3+Пк - дуплекс, у улици Војводе Шупљикца број 2 и 4, у Новом Саду, на катастарским парцелама бр. 9846, 9849/1 и 9849/2, 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.

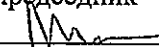
ЗА ГРАД НОВИ САД

ЗА PRONIX DOO ZA KONSALTING I
INVESTICIJE NOVI SAD

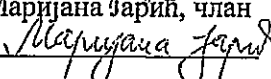
Састанак Комисије окончан је у 13,00 часова.

**КОМИСИЈА ЗА ПРИБАВЉАЊЕ
НЕПОКРЕТНОСТИ У ЈАВНУ СВОЈИНУ
ГРАДА НОВОГ САДА
НЕПОСРЕДНОМ ПОГОДБОМ
ПУТЕМ РАЗМЕНЕ НЕПОКРЕТНОСТИ
СА ИНВЕСТИТОРОМ
PRONIX DOO NOVI SAD
Број: XXV-361-403/23
Нови Сад**

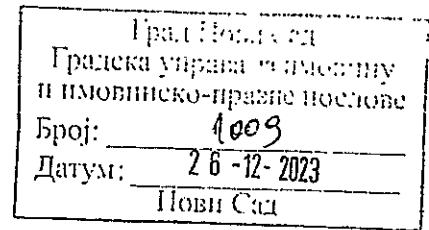
Весна Бабић,
председник


Јована Поповић, члан


Маријана Јарић, члан



РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ГРАД НОВИ САД
ГРАДСКА УПРАВА ЗА УРБАНИЗАМ
И ГРАЂЕВИНСКЕ ПОСЛОВЕ
Број: V-353-1119/23
Дана: 21.12.2023. године
Н О В И С А Д
ЗВ/ЗМ



Градска управа за урбанизам и грађевинске послове Града Новог Сада, на основу члана 53. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", бр. 72/09, 81/09, 64/10-Одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13- Одлука УС, 50/13-Одлука УС, 98/13- Одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19, 09/20, 52/21 и 62/23), Плана генералне регулације новог градског центра са окружењем у Новом Саду ("Службени лист Града Новог Сада" бр. 39/11, 14/14, 8/16, 82/16, 50/17, 42/18, 22/19, 43/19, 24/21-др.план, 52/21-др.план, 16/22, 27/22-др.план, 41/22 и 42/22), Плана детаљне регулације блокова око улице Војводе Бојовића у Новом Саду („Службени лист Града Новог Сада“, број 42/18 и 55/18) 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), поступајући по захтеву

Градске управе за имовину и имовинско правне послове Града Новог Сада, улица Народног фронта број 53, за издавање информације о локацији, издаје

**ИНФОРМАЦИЈУ О ЛОКАЦИЈИ
ЗА ПАРЦЕЛЕ БРОЈ 9846, 9849/1 И 9849/2 К.О. НОВИ САД I
У НОВОМ САДУ, УЛИЦА ВОЈВОДЕ ШУПЉИКЦА**

Целина, односно зона у којој се налази
- Општеградски и линијски центри.

Намена земљишта

- Планирани стамбени, стамбено-пословни, пословно-стамбени или пословни објект, спратности По+П+3+Пк и По+П+4 и По-гаража.

Регулационе и грађевинске линије

- Регулациона линија – према ситуационом плану.
- Грађевинска линија – према ситуационом плану.

Правила грађења

**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 Улице Војводе Бојовића у Новом Саду ("Службени лист Града Новог Сада" број 29/07),

11. МЕРЕ ЗАШТИТЕ КУЛТУРНО – ИСТОРИЈСКИХ СПОМЕНИКА

11.5. Археолошки локалитети

У оквиру границе плана нема археолошких локалитета, већ само део зоне заштите археолошког локалитета која обухвата Старо градско језгро града.

Услови и мере заштите:

- 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 УЛИЦЕ ВОЈВОДЕ БОЈОВИЋА У НОВОМ САДУ

"3. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

3.2. Подела на урбанистичке целине и намена земљишта

3.2.2. Урбанистичка целина 2

Урбанистичка целина 2 обухвата простор између Житног трга и улица Краљевића Марка, Ђурђа Бранковића и зоне заштите амбијента, и има површину око 5,45 ha. Намене које се планирају у оквиру ове целине су: линијски центар уз градску главну саобраћајницу Житни трг и комплекс основне школе (Основна школа „Иво Лола Рибар”), паркинг гаража и вишепородично становање средњих густина, спратности П+2+Пк до П+4+Пк уз градске сабирне саобраћајнице.

У оквиру линијског центра планира се изградња стамбених, стамбено-пословних или пословних објеката, спратности П+3+Пк, уз обавезно пословање у приземљу у делу објекта који је оријентисан ка главној градској саобраћајници.

3.4. Трасе, коридори и капацитети инфраструктуре

3.4.1. Саобраћајна инфраструктура

Мирјући саобраћај

Иако овај део града има створене услове за урбани развој и атрактивност због положаја у окружењу и има нерешен проблем паркирања путничких аутомобила. Реализацију планираних стамбених и пословних објеката мора да прати изградња саобраћајних површина и комуналне инфраструктуре, а нарочито паркинг простора. Планира се решавање овог проблема на више начина и то паркирањем у оквиру попречних профила улица, јавним паркиралиштима и индивидуалним гаражама и паркиралиштима на парцели. Паркирање возила за сопствене потребе власници објеката обезбеђују на

грађевинској парцели изван површине јавног пута а број паркинг места зависи од намене објекта.

3.6. План уређења зелених и слободних површина

Озелењавање слободних површина блокова изграђених по парцелама треба планирати на мин. 15% неизграђеног дела парцеле, што се нарочито односи на поставку вегетације према оградама суседних парцела.

Слободни простори уз пословне објекте и општеградски центар, треба да су наглашени декоративном хортикултурном поставком (озелењене жардињере, солитерна стабла, цветни стубови и сл.) у комбинацији са партерним уређењем и одговарајућим урбаним мобилијаром

3.7. Заштита градитељског наслеђа

3.7.2. Заштита простора са аспекта археологије

Због непосредне близине старог градског језгра Новог Сада и познатих локалитета са археолошким садржајем и остацима материјалне културе из праисторијског, касноантичког, средњовековног периода и времена настајања нововековног Града, старих комуникација и историјских писаних извора, простор у обухвату предметног плана је зона потенцијалних локалитета са археолошким садржајем."

3.8. Мере очувања природних добара

Мере очувања природних вредности

Приликом извођења било каквих радова на терену обавезно је поштовање одредбе члана 99. Закона о заштити природе ("Службени гласник РС", бр. 36/09, 88/10, 91/10 – исправка и 14/16) према којој пронађена геолошка и палеонтолошка документа (фосили, минерали, кристали и др.) која би могла представљати природну вредност, налазач је дужан да пријави надлежном министарству у року од осам дана од дана проналаска, и предузме мере заштите од уништења, оштећивања или крађе.

3.14. Степен комуналне опремљености по целинама и зонама из планског документа, који је потребан за издавање локацијске и грађевинске дозволе

У циљу обезбеђења одговарајућих саобраћајних и инфраструктурних услова за реализацију планираних садржаја потребно је обезбедити приступ јавној саобраћајној површини, која је изграђена или планом предвиђена за изградњу.

С обзиром на намену планираних садржаја на овом простору, њихове капацитете, те потребе за комуналном инфраструктуром, као и карактеристике простора на којима се планирају, неопходан услов за реализацију ових садржаја је системско опремање комуналном инфраструктуром. Ово подразумева прикључење на изграђену или планирану водоводну, канализациону, електроенергетску и термоенергетску мрежу.

Изузетно, комунално опремање се може решити и на други начин. Прикључење на енергетску инфраструктуру није обавезно за објекте који ће испуњавати највише стандарде у енергетској сертификацији зграда, односно који ће имати таква техничко-технолошка решења која ће обезбедити снабдевање енергијом независно од комуналне инфраструктуре уз поштовање свих еколошких стандарда.

4. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

На графичком приказу број 2 „План намене површина са поделом на урбанистичке целине” у Р 1:2500 дефинисане су намене површина за које се дају општа и специфична правила грађења, а у графичком приказу број 3 „План намене површине, саобраћаја, регулације и нивелације са режимима изградње” у Р 1:1000, дефинисане су намене,

спратност и максималне зоне изградње које представљају максималне габарите у случају да се постојећи објекти замењују новим стамбеним (породичним, вишепородичним), стамбено-пословним, пословно-стамбеним или пословним објектом или да се на новоформираним грађевинским парцелама граде нови објекти.

4.1. Општа правила

У оквиру сваке урбанистичке целине дефинисане су претежне намене које се могу обављати на појединачним парцелама и објектима. У оквиру свих намена на осталом грађевинском земљишту могу се планирати пословне делатности (терцијарне и квартарне) које не угрожавају становање (услуге најширег спектра делатности, канцеларијски простор, здравствена заштита, култура и образовање у приватном власништву, трговина на мало, паковање робе, без расутих сировина, без складишта; угоститељски, туристички, смештајни објекат и сл.). Не могу се градити пословне просторије за оне занатске делатности које производе гасове, отпадне воде, буку, вибрације или друга могућа штетна дејства на становање (радионице за столарске, браварске, аутомеханичарске, заваривачке и ковачке радове, за ливење, бојење, паковање, аутоматизоване перионице и сл.).

Висина нових објеката дефинисана је бројем надземних етажа.

Висина пода приземља нестамбених садржаја, који се налазе у непосредном контакту са јавном површином, је максимално 20 cm изнад коте терена. Кота пода приземља стамбене намене може бити максимално за 1,2 m виша у односу на коту терена јавне површине. Савладавање висинске разлике се решава искључиво денivelацијом унутар објекта. Сви садржаји у објекту морају бити доступни, без препрека, деци, старима, хендикепираним и инвалидним лицима.

За потребе вентилације и осветљавања помоћних просторија у стану (гардеробе, санитарни чворови и сл.) или заједничког степеништа у објекту дозвољава се формирање светларника. Ширина светларника мора бити усклађена са светларником суседног објекта. Минимална висина парапета отвора у светларнику је 1,8 m. Не дозвољавају се прозорски отвори или вентилациони канали према светларнику суседног објекта. Мора се обезбедити сервисни приступ светларнику и одвођење атмосферских вода.

Отварање прозора стамбених просторија на бочним фасадама дозвољено је уколико је растојање бочне фасаде од границе суседне парцеле која припада осталом грађевинском земљишту, минимално 2,50 m, а од фасаде суседног објекта минимално 4,00 m.

Код реализације стамбених објеката просечна нето површина стана је 50 m², а тежи се остваривању просечне површине 60 m². Просечна нето површина стана ће бити већа када је неопходно испунити услов да се за сваки стан обезбеди једно паркинг место. Минимална стамбена јединица је нето површине 26 m².

На графичком приказу број 3 дефинисано је на којим парцелама се обавезно планира подрумска или сутеренска етажа код нових стамбених, стамбено-пословних, пословно-стамбених и пословних објеката. На парцелама на којима није назначено обавезно планирање подземне етаже, може се градити подрумска или сутеренска етажа у новим објектима или испод целе површине парцеле. Приликом изградње подземних етажа обавезне се примене техничких мера заштите од влаге и подземних вода. Подземне етаже се намењује за садржаје: гаражирање возила, помоћне и техничке просторије. Приликом изградње подземних етажа чија се грађевинска линија налази на граници са суседном парцелом, посебно водити рачуна о конструктивној стабилности и безбедности суседних објеката.

Приступ гаражи могуће је обезбедити преко пасажа и приступне рампе или уградњом ауто-лифта.

Површине гаража ће се дефинисати у односу на потребан број паркинг места, у зависности од намене објекта и планираних садржаја, а према условима дефинисаним у подтачки „4.3.1. Услови за реализацију саобраћајних површина”. Број планираних паркинг места и планирани број станова морају бити усаглашени. Планирање подземне етаже као и број етажа подземне гараже зависиће од потребе да се у оквиру парцеле задовољи услов да за сваки стан и 70 m² корисне (нето) површине пословног простора буде обезбеђено једно паркинг место. На парцелама је могуће планирати и две подземне етаже.

Није дозвољена промена намене простора намењених стационираном саобраћају (паркирању).

4.2. Услови за архитектонско и естетско обликовање

Објекти својим архитектонским изразом морају бити усклађени са урбанистичким контекстом у ком настају (грађеном и природном средином), као и временским контекстом, што подразумева могућност савремене интерпретације уз коришћење трајних материјала. Објекти треба да обликовањем интегришу следеће квалитете: синтеза са функционалним процесима, идентитет, јединственост форме, складност, континуитет, квалитет детаља.

Грађевински елементи објекта планирају се у складу са важећим правилником којим се дефинишу општа правила за парцелацију, регулацију и изградњу, уколико није другачије дефинисано општим и специфичним правилима уређења и грађења.

Фасаде

Елементи и композиција која се примењује приликом обликовања фасаде, треба да допринесу побољшању градске слике. Фасаде објеката, с обзиром на јединствене масе објеката, потребно је пажљиво артикулисати. Препоручују се чисте, ритмичне фасаде, без примене еклектичких елемената. Забрањује се употреба јарких боја основног спектра. Дозвољене су њихове светле нијансе, а препоручују се пастелне боје.

Акцентовање и обликовање угаоне фасаде мора бити квалитетно и пажљиво пројектовано у складу са наведеним правилима грађења.

Препусти

Уколико се, као елемент артикулације фасаде користе препусти на делу објекта вишем од 3,00 m, обавезно је да се они заврше закључно са последњим спратом, односно раван фасаде поткровља не може имати препусте. Овај услов не важи за објекте, који се налазе на углу две улице, а за које се планом дозвољава да се у делу објекта препустима у поткровној етажи наглашава угао. Хоризонтална пројекција испада може бити удаљена од основног габарита максимално 1,20 m.

Планом се ограничава изградња препуста на фасадама оријентисаним ка улицама Ђорђа Марковића Кодера, Архимандрита Јована Рајића и Вука Караџића, али се дозвољава на фасадама у дворишном делу.

Обликовање поткровне етаже

Обликовање поткровне етаже може бити пројектовано на различите начине.

Објекте је могуће пројектовати са косим кровом, максималног нагиба око 30%, (страна 7). Висина назитка је 1,60 m.

Уместо класичног поткровља могуће је пројектовати и симетрично повучену (минимум 1,2 m) завршну етажу, са плитким лименим кровом, при чему је потребно водити рачуна о уклапању са суседним објектима (страна 7).

Начин формирања равног крова са кровном етажом-карактеристичан пресек

На подручју које је обухваћено планом могуће је поткровну етажу пројектовати као лучни (цилиндрични) кров. Они се могу планирати без назитка, односно са назитком највише 30 cm и са назитком максимално 1,60 m, тако да теме лучне кровне конструкције

одговара максималној висини слемена косог крова нагиба до 30° и налитка до 1,60 m. У оквиру поткровне етаже не планира се више од два корисна нивоа (страна 8).

Равни кровови могу бити проходни и непроходни. Могуће је на равним крововима или на делу равног крова, према прописаним техничким стандардима, пројектовати интензивне или екстензивне кровне вртове. На графичком приказу број 3 дефинисано је на којем објекту је обавезно планирање зеленог крова.

Обликовање завршне етаже наглашеног угла планира се применом равног или плитког крова са ниском атиком, тако да кров пуне етаже на углу не буде више од темена косе или лучне кровне конструкције. У поткровној етажи могуће је планирање дуплекса, а у делу где се наглашава угао, могуће је планирање два нивоа, на начин да се последња етажа не може формирати самостално већ искључиво као галерија, горњи ниво „дуплекс” станова последње пуне етаже.

Поткровна етажа осветљава се преко кровних прозора у равни крова. Поткровна етажа код планирања стамбених, стамбено-пословних и пословно-стамбених и пословних објеката може бити пројектована као повучена у односу на вертикалну пројекцију грађевинске линије приземља. У том случају, могуће је у поткровној етажи планирати вертикалне прозоре. Осветљење другог нивоа поткровне етаже (у случају планирања дуплекса) се решава преко кровних прозора у равни крова.

Површина изнад препуста и део између вертикалне пројекције грађевинске линије приземља и равни фасаде повучене поткровне етаже, може се користити као тераса, изнад које се дозвољава постављање надстрешнице од лакних и транспарентних материјала. Надстрешница не сме прелазити вертикалну пројекцију линије препуста.

4.4. Специфична правила грађевина за површине осталих намена

4.4.4. Објекти у оквиру зоне линијског центра

(стамбени, стамбено-пословни, пословно-стамбени или пословни)

Општеградски и линијски центри планирају се у оквиру прве, друге, треће и пете урбанистичке целине. На парцелама постојећих породичних објеката планира се промена намене из породичног становања у намену линијског центра на парцелама уз главне градске саобраћајнице и изградња нових стамбених, стамбено-пословних (20-50% пословање), пословно-стамбених (50-70% пословање) и пословних објеката, спратности П+З+ПК до П+5+ПК.

Планирани објекти постављају се на грађевинску линију, која се у уличном делу поклапа са регулационом линијом. Зона изградње и спратност објекта на постојећој или планираној грађевинској парцели дефинисани су на графичком приказу број 3 „План намене површине, саобраћаја, регулације и нивелације са режимима изградње” у Р 1:1000. Зона изградње представља максимално дозвољени хоризонтални габарит у приземљу. Мимо овог габарита могу се пројектовати препусти у складу са одговарајућим правилником и условима дефинисаним у пододељку „4.2. Услови за архитектонско и естетско обликовање”.

У оквиру општеградског центра планирају се пословни садржаји у оквиру културних, научних, друштвених, здравствених, услужних или комерцијалних делатности. Делатности не смеју да угрожавају суседне намене и животну средину. У случају када се објекат намењује становању, пословање у приземној етажи која је оријентисана ка улици је обавезно. У зони линијског центра који се налази у близини Основне школе „Иво Лола Рибар”, приликом планирања пратећих садржаја у оквиру пословног простора, потребно је водити рачуна да садржаји у приземљу буду у складу са потребама млађег узраста (у смислу избегавања садржаја као што су кладионице, коцкарнице, РС играонице и сл.).



Планирани објекат на углу улица Војводе Бојовића и Војводе Шупљикца

Парцеле бр. 9849/1, 9849/2 на углу улица Војводе Бојовића и Војводе Шупљикца и парцела број 9846 у Улици војводе Шупљикца се обавезно спајају у нову грађевинску парцелу и на њој се планира изградња објекта, спратности део

По+П+4, а део По+П+3+Пк. Обавезна је изградња подземне етаже за потребе паркирања, а број подземних етажа се не ограничава и зависиће од потребе да се обезбеди неопходан број паркинг места у складу са условима из плана. Постојећи објекат на парцели број 9849/2 је својом архитектуром у функционалном и обликовном смислу представљао објекат од значаја за градитељско наслеђе, али је вештачењем утврђено изузетно лоше стање објекта, због чега се планира његово рушење и изградња новог објекта. Препоручује се да се приликом обликовања новог објекта користе елементи који ће сачувати успомену на овај објекат, а коришћењем савременог израза и начина обликовања дати и сопствени идентитет. Грађевинска линија приземља се обавезно повлачи у односу на регулациону линију, како је то приказано на графичком приказу број 3. Препусти се дозвољавају на уличним фасадама 100 % али се на делу објекта на углу улица Војводе Бојовића и Војводе Шупљикца ограничавају на ширину од 50см, док се на уличној фасади уз Улицу војводе Шупљикца дозвољавају до 75 % и дворишним фасадама до 50 % и ширине 1,20 м. Приликом пројектовања планирати повлачење грађевинске линије на фасади која се наслања на фасаду суседног објекта на парцели број 9847/1, и то у делу где се налазе постојећи отвори. На повученој фасади могу се планирати искључиво високопараметри прозори.

Приликом пројектовања потребно је обликовно ускладити различите спратности објекта.

4.6. Правила за опремање простора инфраструктуром

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 у графичком приказу. Уколико је тај приступ колски и намењен путничким аутомобилима, он не може бити ужи од 3,5 м, нити шири од 6 м.

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 потребних паркинг места се одређује на основу намене и врсте делатности, и то по једно паркинг или гаражно место (у даљем тексту: ПМ), на следећи начин:

- банка, здравствена, пословна, образовна или административна установа - једно ПМ на 70 m² корисног простора (у даљем тексту под корисним простором се сматра НЕТО површина објекта);
- пошта - једно ПМ на 150 m² корисног простора;
- трговина на мало - једно ПМ на 100 m² корисног простора;
- угоститељски објекат - једно ПМ на користан простор за осам столица;
- хотелијерска установа - једно ПМ на користан простор за 10 кревета;
- позориште или биоскоп - једно ПМ на користан простор за 30 гледалаца;
- спортска хала - једно ПМ на користан простор за 40 гледалаца;

- производни, магацински и индустријски објекат - једно ПМ на 200 m² корисног простора.

Гараже објекта планирају се подземно у габариту, изван габарита објекта или надземно, на грађевинској парцели. Површине гаража објекта 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."

Услови прикључења на инфраструктуру:

Саобраћајна инфраструктура

- Према приложеном изводу из плана.

Водна инфраструктура

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

Енергетска инфраструктура

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

Електронске комуникације

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

Потреба израде плана детаљне регулације или урбанистичког пројекта

- Нема потребе за израдом додатне планске документације.

Катастарска парцела (потреба за формирањем грађевинске парцеле)

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

Инжењерско-геолошки услови (клизиште и сл.)

- Степен сеизмике – VIII.

Посебни услови

- Археологија (ПГР и ПДР) према приложеним изводима из плана.
- Делатност на предметној парцели не може се обављати без претходног одобрења, сагласности или другог акта надлежног органа, ако је то посебним законом прописано.

Графички прилози

-Лист број 1 – Ситуациони план R=1:500;
-Лист број 2 – Извод из дела плана– План намене површина са поделом на урбанистичке целине (са означеним парцелама) R=1:500;
-Лист број 3 – Извод из дела плана– План намене површина, саобраћаја, регулације и нивелације са режимима изградње (са означеним парцелама) R=1:500;
-Лист број 4 – Извод из дела плана - План регулације површина јавне намене (са означеним парцелама) -- R=1:500.

Напомена:

- Информација о локацији број V-353-1119/23 од 21.12.2023. године, издаје се на основу Информације о локацији – супраструктура број 153 830/23 од 23.11.2023. године издате



од стране ЈП „Урбанизам“ Завод за урбанизам Нови Сад и саставни је део овог документа.

- Идентификација предметног простора извршена је увидом у нама расположиве геодетске подлоге (уз захтев није достављена копија плана).

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

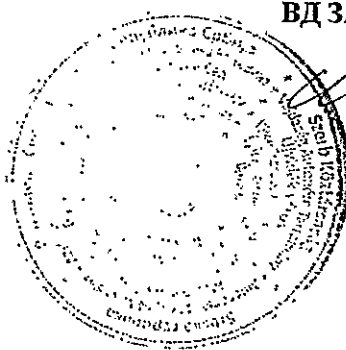
Подносилац захтева је ослобођен плаћања градске административне таксе на основу члана 12. Одлуке о градским административним таксама ("Службени лист Града Новог Сада", број 54/09, 23/11, 56/12, 13/13, 21/14, 74/16 и 42/18).

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, 38/19, 86/19, 90/19, 98/20, 144/20, 62/21, 138/22 и 54/23 – усклађени дин.изн.).

ДОСТАВИТИ:

- 1.Подносиоцу захтева
- 2.Архиви

ВД ЗАМЕНИКА НАЧЕЛНИКА
Мирослав Мирковић



ЈП "УРБАНИЗАМ"

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

Број: 153 830 / 23

Градска управа: V-353-1119/23

Нови Сад 23.11.2023

На основу члана 53 Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник Републике Србије", бр. 72/09, 81/09 - исправка, 64/10 - УС, 24/11, 121/12, 42/13 - УС, 50/13 - УС, 98/13 - УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 - др. закон, 9/20, 52/21 и 62/23) 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-361-403/23)

из Нови Сад, ул. Народног фронта бр.53

Парцела број 9846, 9849/1 и 9849/2

у К.О. Нови Сад I

у Новом Саду.

улица војводе Шупљикца

Плански документ на основу кога се издаје

ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ НОВОГ ГРАДСКОГ ЦЕНТРА СА ОКРУЖЕЊЕМ У НОВОМ САДУ
("Службени лист Града Новог Сада", бр. 39/11, 14/14, 8/16, 82/16, 50/17, 42/18, 22/19, 43/19,
24/21-др. план, 52/21-др. план и 16/22, 27/22-др. план, 41/22 и 42/22)
ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ БЛОКОВА ОКО УЛИЦЕ ВОЈВОДЕ БОЈОВИЋА У НОВОМ САДУ
("Сл. лист Града Новог Сада", бр. 55/18)

Целина, односно зона у којој се налази

- општеградски и линиски центри

Намена земљишта

- планирани стамбени, стамбено-пословни, пословно-стамбени или пословни објект,
спратности По+П+3+Пк и По+П+4 и По-гаража

Регулационе и грађевинске линије

- регулациона линија - према графичком прилогу
- грађевинска линија - према графичком прилогу

Правила грађења

Опширније на прилогу лист бр. 3-6

Услови прикључења на инфраструктуру

саобраћајна инфраструктура

- према приложеном изводу из плана;

водна инфраструктура

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

енергетска инфраструктура

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

електронске комуникације

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

Потреба израде плана детаљне регулације или урбанистичког пројекта

- нема потребе за израдом додатне планске документације.

Катастарска парцела (потреба за формирањем грађевинске парцеле)

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

Инжењерско-геолошки услови (кпизиште и сл.)

- степен сеизмике - VIII.

Посебни услови

- страна 3 -Археологија (ПГР и ПДР)
- Делатност на предметној парцели не може се обављати без претходног одобрења, сагласности или другог акта надлежног органа, ако је то посебним законом прописано.

Графички прилози

- лист бр.1 - Ситуациони план R=1:500;
- лист бр.2 - Извод из плана - план намене површина са поделом на урбанистичке целине (са означеним парцелама) R=1:500;
- лист бр.3 - Извод из плана - план намене површина, саобраћаја, регулације и нивелације са режимима изградње (са означеним парцелама) R=1:500;
- лист бр.4 - Извод из плана - план регулације површина јавне намене (са означеним парцелама) R=1:500;

Напомена:

Идентификација предметног простора извршена је увидом у нама расположиве геодетске подлоге (уз захтев није достављена копија плана)

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

Обрадили:

Милена Брадаш, дипл.инж.арх.

Немања Јовановић, дипл.прав.

Контролисао:

Душан Радомировић, маст.менз.

Достављено:

1. наслову
2. архиви

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



Директор

Душан Миладиновић, дипл.инж.арх.

Извод из ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ НОВОГ ГРАДСКОГ ЦЕНТРА СА ОКРУЖЕЊЕМ У НОВОМ САДУ

"7.0. НАЧИН СПРОВОЂЕЊА ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

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

Овај план својом просторном организацијом и претежном наменом површина по зонама и целинама, омогућава да се већим делом урбанистичке целине у обухвату плана реализују на основу важећих планова (осим у деловима који престају да важе, као што је наведено у поделу "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 Улице Војводе Бојовића у Новом Саду ("Службени лист Града Новог Сада" број 29/07),

11. МЕРЕ ЗАШТИТЕ КУЛТУРНО – ИСТОРИЈСКИХ СПОМЕНИКА

11.5. Археолошки локалитети

У оквиру границе плана нема археолошких локалитета, већ само део зоне заштите археолошког локалитета која обухвата Старо градско језгро града.

Услови и мере заштите:

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

Извод из ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ БЛОКОВА ОКО УЛИЦЕ ВОЈВОДЕ БОЈОВИЋА У НОВОМ САДУ

"3. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

3.2. Подела на урбанистичке целине и намена земљишта

3.2.2. Урбанистичка целина 2

Урбанистичка целина 2 обухвата простор између Житног трга и улица Краљевића Марка, Ђурђа Бранковића и зоне заштите амбијента, и има површину око 5,45 ха. Намене које се планирају у оквиру ове целине су: линијски центар уз градску главну саобраћајницу Житни трг и комплекс основне школе (Основна школа „Иво Лола Рибар“), паркинг гаража и вишепородично становање средњих густина, спратности П+2+Пк до П+4+Пк уз градске сабирне саобраћајнице.

У оквиру линијског центра планира се изградња стамбених, стамбено-пословних или пословних објеката, спратности П+3+Пк, уз обавезно пословање у приземљу у делу објекта који је оријентисан ка главној градској саобраћајници.

3.4. Трасе, коридори и капацитети инфраструктуре

3.4.1. Саобраћајна инфраструктура

Мирисли саобраћај

Иако овај део града има створене услове за урбани развој и атрактивност због положаја у окружењу и има нерешен проблем паркирања путничких аутомобила. Реализацију планираних стамбених и пословних објеката мора да прати изградња саобраћајних површина и комуналне инфраструктуре, а нарочито паркинг простора. Планира се решавање овог проблема на више начина и то паркирањем у оквиру попречних профила улица, јавним паркиралиштима и индивидуалним гаражама и паркиралиштима на парцели. Паркирање возила за сопствене потребе власници објеката обезбеђују на трајевинској парцели изван површине јавног пута а број паркинг места зависи од намене објеката.

3.6. План уређења зелених и слободних површина

Озелењавање слободних површина блокова изграђених по парцелама треба планирати на мин. 15% неизграђеног дела парцеле, што се нарочито односи на поставку вегетације према оградама суседних парцела.

Слободни простори уз пословне објекте и општеградски центар, треба да су наглашени декоративном хортикултурном поставком (озелењене жардињере, солитерна стабла, цветни стубови и сл.) у комбинацији са партерним уређењем и одговарајућим урбаним мобилијаром

3.7. Заштита градитељског наслеђа

3.7.2. Заштита простора са аспекта археологије

Због непосредне близине старог градског језгра Новог Сада и познатих локалитета са археолошким садржајем и остацима материјалне културе из праисторијског, касноантичког, средњовековног периода и времена настајања нововековног Града, старих комуникација и историјских писаних извора, простор у обухвату предметног плана је зона потенцијалних локалитета са археолошким садржајем."

3.8. Мере очувања природних добара

Мере очувања природних вредности

Приликом извођења било каквих радова на терену обавезно је поштовање одредбе члана 99. Закона о заштити природе ("Службени гласник РС", бр. 36/09, 88/10, 91/10 – исправка и 14/16) према којој пронађена геолошка и палеонтолошка документа (фосили, минерали, кристали и др.) која би могла представљати 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.



3.14. Степен комуналне опремљености по целинама и зонама из планског документа, који је потребан за издавање локацијске и грађевинске дозволе

У циљу обезбеђења одговарајућих саобраћајних и инфраструктурних услова за реализацију планираних садржаја потребно је обезбедити приступ јавној саобраћајној површини, која је изграђена или планом предвиђена за изградњу. С обзиром на намену планираних садржаја на овом простору, њихове капацитете, те потребе за комуналном инфраструктуром, као и карактеристике простора на којима се планирају, неопходан услов за реализацију ових садржаја је системско опремање комуналном инфраструктуром. Ово подразумева прикључење на изграђену или планирану водоводну, канализациону, електроенергетску и термоенергетску мрежу.

Изузетно, комунално опремање се може решити и на други начин. Прикључење на енергетску инфраструктуру није обавезно за објекте који ће испуњавати највише стандарде у енергетској сертификацији зграда, односно који ће имати таква техничко-технолошка решења која ће обезбедити снабдевање енергијом независно од комуналне инфраструктуре уз поштовање свих еколошких стандарда.

4. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

На графичком приказу број 2 „План намене површина са поделом на урбанистичке целине“ у Р 1:2500 дефинисане су намене површина за које се дају општа и специфична правила грађења, а у графичком приказу број 3 „План намене површине, саобраћаја, регулације и нивелације са режимима изградње“ у Р 1:1000, дефинисане су намене, спратност и максималне зоне изградње које представљају максималне габарите у случају да се постојећи објекти замењују новим стамбеним (породичним, вишепородичним), стамбено-пословним, пословно-стамбеним или пословним објектом или да се на новоформираним грађевинским парцелама граде нови објекти.

4.1. Општа правила

У оквиру сваке урбанистичке целине дефинисане су претежне намене које се могу обављати на појединачним парцелама и објектима. У оквиру свих намена на осталом грађевинском земљишту могу се планирати пословне делатности (терцијарне и кварталне) које не угрожавају становање (услуге најширег спектра делатности, канцеларијски простор, здравствена заштита, култура и образовање у приватном власништву, трговина на мало, паковање робе, без расутих сировина, без складишта; угоститељски, туристички, смештајни објекат и сл.). Не могу се градити пословне просторије за оне занатске делатности које производе гасове, отпадне воде, буку, вибрације или друга могућа штетна дејства на становање (радионице за столарске, браварске, аутомеханичарске, заваривачке и ковачке радове, за ливење, бојење, паковање, аутоматизоване перионице и сл.).

Висина нових објеката дефинисана је бројем надземних етажа.

Висина пода приземља нестамбених садржаја, који се налазе у непосредном контакту са јавном површином, је максимално 20 см изнад коте терена. Кота пода приземља стамбене намене може бити максимално за 1,2 м виша у односу на коту терена јавне површине. Савладавање висинске разлике се решава искључиво денивелацијом унутар објекта. Сви садржаји у објекту морају бити доступни, без препрека, деци, старима, хендикепираним и инвалидним лицима.

За потребе вентилације и осветљавања помоћних просторија у стану (гардеробе, санитарни чворови и сл.) или заједничког степеништа у објекту дозвољава се формирање светларника. Ширина светларника мора бити усклађена са светларником суседног објекта. Минимална висина парапета отвора у светларнику је 1,8 м. Не дозвољавају се прозорски отвори или вентилациони канали према светларнику суседног објекта. Мора се обезбедити сервисни приступ светларнику и одвојење атмосферских вода.

Отварање прозора стамбених просторија на бочним фасадама дозвољено је уколико је растојање бочне фасаде од границе суседне парцеле која припада осталом грађевинском земљишту, минимално 2,50 м, а од фасаде суседног објекта минимално 4,00 м.

Код реализације стамбених објеката просечна нето површина стана је 50 м², а тежи се остваривању просечне површине 60 м². Просечна нето површина стана ће бити већа када је неопходно испунити услов да се за сваки стан обезбеди једно паркинг место. Минимална стамбена јединица је нето површине 26 м².

На графичком приказу број 3 дефинисано је на којим парцелама се обавезно планира подрумска или сутеренска етажа код нових стамбених, стамбено-пословних, пословно-стамбених и пословних објеката. На парцелама на којима није назначено обавезно планирање подземне етаже, може се градити подрумска или сутеренска етажа у новим објектима или испод целе површине парцеле. Приликом изградње подземних етажа обавезне се примене техничких мера заштите од влаге и подземних вода. Подземне етаже се намењује за садржаје: гаражирање возила, помоћне и техничке просторије. Приликом изградње подземних етажа чија се грађевинска линија налази на граници са суседном парцелом, посебно водити рачуна о конструктивној стабилности и безбедности суседних објеката.

Приступ гаражи могуће је обезбедити преко пасажа и приступне рампе или уградњом ауто-лифта.

Површине гаража ће се дефинисати у односу на потребан број паркинг места, у зависности од намене објекта и планираних садржаја, а према условима дефинисаним у подтачки „4.3.1. Услови за реализацију саобраћајних површина“. Број планираних паркинг места и планирани број станова морају бити усаглашени. Планирање подземне етаже као и број етажа подземне гараже зависиће од потребе да се у оквиру парцеле задовољни услов да за сваки стан и 70 м² корисне (нето) површине пословног простора буде обезбеђено једно паркинг место. На парцелама је могуће планирати и две подземне етаже.

Није дозвољена промена намене простора намењених стационараном саобраћају (паркирању).



4.2. Услови за архитектонско и естетско обликовање

Објекти својим архитектонским изразом морају бити усклађени са урбанистичким контекстом у ком настају (грађеном и природном средином), као и временским контекстом, што подразумева могућност савремене интерпретације уз коришћење трајних материјала. Објекти треба да обликовањем интегрису следеће квалитете: синтеза са функционалним процесима, идентитет, јединственост форме, складност, континуитет, квалитет детаља. Грађевински елементи објекта планирају се у складу са важећим правилником којим се дефинишу општа правила за парцелацију, регулацију и изградњу, уколико није другачије дефинисано општим и специфичним правилима уређења и грађења.

Фасаде

Елементи и композиција која се примењује приликом обликовања фасаде, треба да допринесу побољшању градске слике. Фасаде објеката, с обзиром на јединствене масе објеката, потребно је пажљиво артикулисати. Препоручују се чисте, ритмичне фасаде, без примене еклектичких елемената. Забрањује се употреба јарких боја основног спектра. Дозвољене су њихове светле нијансе, а препоручују се пастелне боје. Акцентовање и обликовање угаоне фасаде мора бити квалитетно и пажљиво пројектовано у складу са наведеним правилима грађења.

Препусти

Уколико се, као елемент артикулације фасаде користе препусти на делу објекта вишем од 3,00 м, обавезно је да се они заврше закључно са последњим спратом, односно раван фасаде поткровља не може имати препусте. Овај услов не важи за објекте, који се налазе на углу две улице, а за које се планом дозвољава да се у делу објекта препустима у поткровној етажи наглашава угао. Хоризонтална пројекција испада може бити удаљена од основног габарита максимално 1,20 м.

Планом се ограничава изградња препуста на фасадама оријентисаним ка улицама Ђорђа Марковића Кодера, Архимандрита Јована Рајића и Вука Караџића, али се дозвољава на фасадама у дворишном делу.

Обликовање поткровне етаже

Обликовање поткровне етаже може бити пројектовано на различите начине.

Објекте је могуће пројектовати са косим кровом, максималног нагиба око 30%, (страна 7). Висина назитка је 1,60 м.

Уместо класичног поткровља могуће је пројектовати и симетрично повучену (минимум 1,2 м) завршну етажу, са плитким лименим кровом, при чему је потребно водити рачуна о уклапању са суседним објектима (страна 7).

Начин формирања равног крова са кровном етажом-карактеристичан пресек

На подручју које је обухваћено планом могуће је поткровну етажу пројектовати као лучни (цилиндрични) кров. Они се могу планирати без назитка, односно са назитком највише 30 см и са назитком максимално 1,60 м, тако да теме лучне кровне конструкције одговара максималној висини спемена косог крова нагиба до 30° и назитка до 1,60 м. У оквиру поткровне етаже не планира се више од два корисна нивоа (страна 8).

Равни кровови могу бити проходни и непроходни. Могуће је на равним крововима или на делу равног крова, према прописаним техничким стандардима, пројектовати интензивне или екстензивне кровне вртове. На графичком приказу број 3 дефинисано је на којем објекту је обавезно планирање зеленог крова.

Обликовање завршне етаже наглашеног угла планира се применом равног или плитког крова са ниском атиком, тако да кров пуна етаже на углу не буде више од темена косе или лучне кровне конструкције. У поткровној етажи могуће је планирање дуплекса, а у делу где се наглашава угао, могуће је планирање два нивоа, на начин да се последња етажа не може формирати самостално већ искључиво као галерија, горњи ниво „дуплекс“ станова последње пуне етаже.

Поткровна етажа осветљава се преко кровних прозора у равни крова. Поткровна етажа код планирања стамбених, стамбено-пословних и пословно-стамбених и пословних објеката објеката може бити пројектована као повучена у односу на вертикалну пројекцију грађевинске линије приземља. У том случају, могуће је у поткровној етажи планирати вертикалне прозоре. Осветљење другог нивоа поткровне етаже (у случају планирања дуплекса) се решава преко кровних прозора у равни крова.

Површина изнад препуста и део између вертикалне пројекције грађевинске линије приземља и равни фасаде повучене поткровне етаже, може се користити као тераса, изнад које се дозвољава постављање надстрешнице од лакних и транспарентних материјала. Надстрешница не сме прелазити вертикалну пројекцију линије препуста.

4.4. Специфична правила грађења за површине осталих намена

4.4.4. Објекти у оквиру зоне линијског центра

(стамбени, стамбено-пословни, пословно-стамбени или пословни)

Општеградски и линијски центри планирају се у оквиру прве, друге, треће и пете урбанистичке целине. На парцелама постојећих породичних објеката планира се промена намене из породичног становања у намену линијског центра на парцелама уз главне градске саобраћајнице и изградња нових стамбених, стамбено-пословних (20-50% пословање), пословно-стамбених (50-70% пословање) и пословних објеката, спратности П+З+ПК до П+5+ПК.

Планирани објекти постављају се на грађевинску линију, која се у уличном делу поклапа са регулационом линијом. Зона изградње и спратност објекта на постојећој или планираној грађевинској парцели дефинисани су на графичком приказу број 3 „План намене површине, саобраћаја, регулације и нивелације са режимима изградње“ у Р 1:1000. Зона изградње представља максимално дозвољени хоризонтални габарит у приземљу. Мимо овог габарита могу се пројектовати препусти у складу са одговарајућим правилником и условима дефинисаним у пододелу „4.2. Услови за архитектонско и естетско обликовање“.

У оквиру општеградског центра планирају се пословни садржаји у оквиру културних, научних, друштвених, здравствених, услужних или комерцијалних делатности. Делатности не смеју да угрожавају суседне намене и животну средину. У случају када се објекат намењује становању, пословање у приземној етажи која је оријентисана ка улици је обавезно. У зони линијског центра који се налази у близини Основне школе „Иво Лопа Рибар“, приликом планирања пратећих садржаја у оквиру пословног простора, потребно је водити рачуна да садржаји у приземљу буду у складу са потребама млађег узраста (у смислу избегавања садржаја као што су кладионице, коцкарнице, РЗ играонице и сл.).

Планирани објекат на углу улица Војводе Бојовића и Војводе Шупљикца

Парцеле бр. 9849/1, 9849/2 на углу улица Војводе Бојовића и Војводе Шупљикца и парцела број 9846 у Улици војводе Шупљикца се обавезно спајају у нову грађевинску парцелу и на њој се планира изградња објекта, спратности део По+П+4, а део По+П+3+Пк. Обавезна је изградња подземне етаже за потребе паркирања, а број подземних етажа се не ограничава и зависиће од потребе да се обезбеди неопходан број паркинг места у складу са условима из плана. Постојећи објекат на парцели број 9849/2 је својом архитектуром у функционалном и обликовном смислу представљао објекат од значаја за градитељско наслеђе, али је вештачењем утврђено изузетно лоше стање објекта, због чега се планира његово рушење и изградња новог објекта. Препоручује се да се приликом обликовања новог објекта користе елементи који ће сачувати успомену на овај објекат, а коришћењем савременог израза и начина обликовања дати и сопствени идентитет. Грађевинска линија приземља се обавезно повлачи у односу на регулациону линију, како је то приказано на графичком приказу број 3. Препусти се дозвољавају на уличним фасадама 100 % али се на делу објекта на углу улица Војводе Бојовића и Војводе Шупљикца ограничавају на ширину од 50см, док се на уличној фасади уз Улицу војводе Шупљикца дозвољавају до 75 % и дворишним фасадама до 50 % и ширине 1,20 м. Приликом пројектовања планирати повлачење грађевинске линије на фасади која се наспања на фасаду суседног објекта на парцели број 9847/1, и то у делу где се налазе постојећи отвори. На повученој фасади могу се планирати искључиво високопараметри прозори. Приликом пројектовања потребно је обликовно ускладити различите спратности објекта.

4.6. Правила за опремање простора инфраструктуром

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 у графичком приказу. Уколико је тај приступ колски и намењен путничким аутомобилима, он не може бити ужи од 3,5 м, нити шири од 6 м.

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 потребних паркинг места се одређује на основу намене и врсте делатности, и то по једно паркинг или гаражно место (у даљем тексту: ПМ), на следећи начин:

- банка, здравствена, пословна, образовна или административна установа - једно ПМ на 70 м² корисног простора (у даљем тексту под корисним простором се сматра НЕТО површина објекта);
- пошта - једно ПМ на 150 м² корисног простора;
- трговина на мало - једно ПМ на 100 м² корисног простора;
- угоститељски објекат - једно ПМ на користан простор за осам столица;
- хотелијерска установа - једно ПМ на користан простор за 10 кревета;
- позориште или биоскоп - једно ПМ на користан простор за 30 гледалаца;
- спортска хала - једно ПМ на користан простор за 40 гледалаца;
- производни, магацински и индустријски објекат - једно ПМ на 200 м² корисног простора.

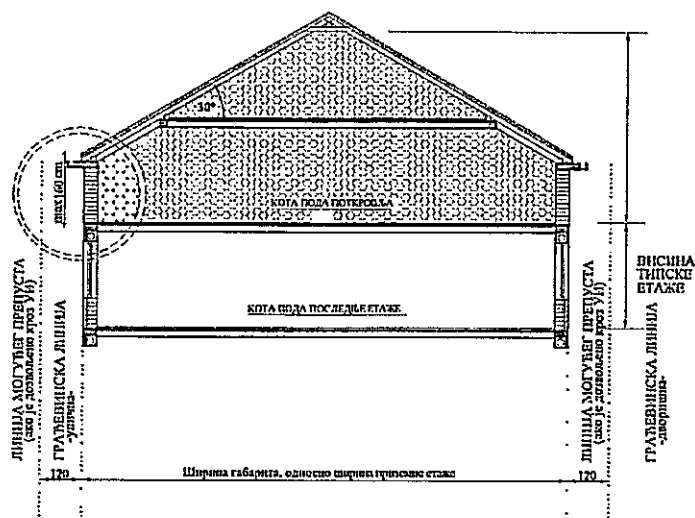
Гараже објеката планирају се подземно у габариту, изван габарита објекта или надземно, на грађевинској парцели. Површине гаража објеката које се планирају надземно на грађевинској парцели урачунавају се при утврђивању индекса изграђености, односно индекса заузетости грађевинске парцеле, а подземне гараже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



Обликовање поткровне етаже

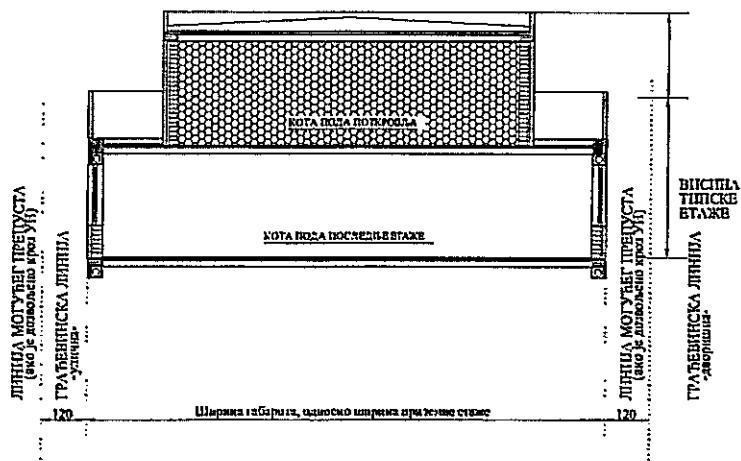
Обликовање поткровне етаже може бити пројектовано на различите начине.

Објекте је могуће пројектовати са косим кровом, максималног нагиба око 30%, (слика 1). Висина назитка је 1,60 m.



Слика 1. Начин формирања косог крова са назитком 1,6 m-карактеристичан пресек

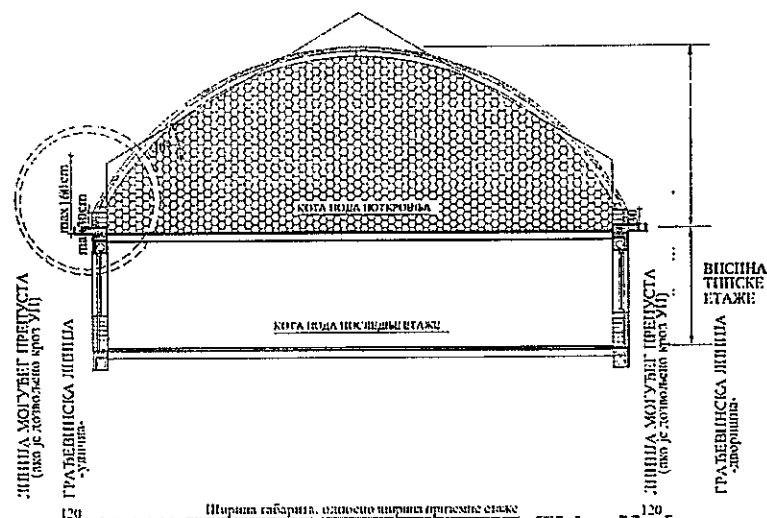
Уместо класичног поткровља могуће је пројектовати и симетрично повучену (минимум 1,2 m) завршну етажу, са плитким лименим кровом, при чему је потребно водити рачуна о уклапању са суседним објектима (слика 2).



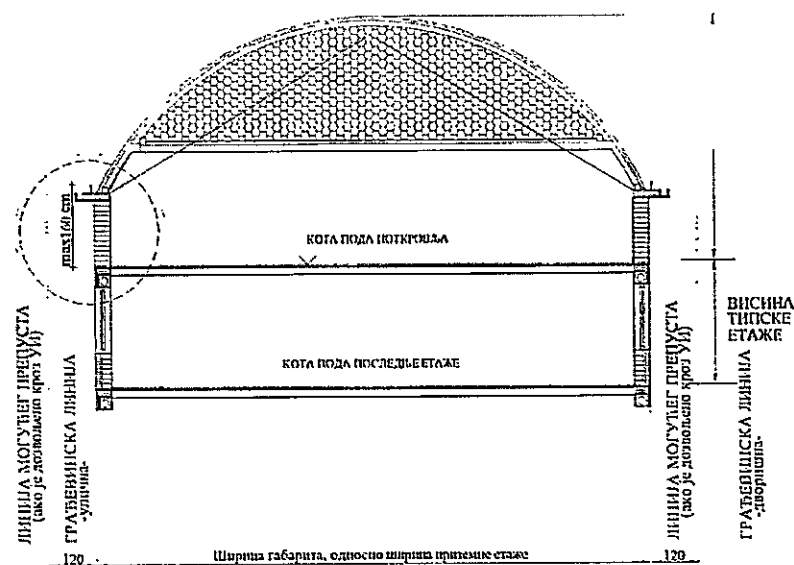
Слика 2. Начин формирања равног крова са кровном етажом-карактеристичан пресек



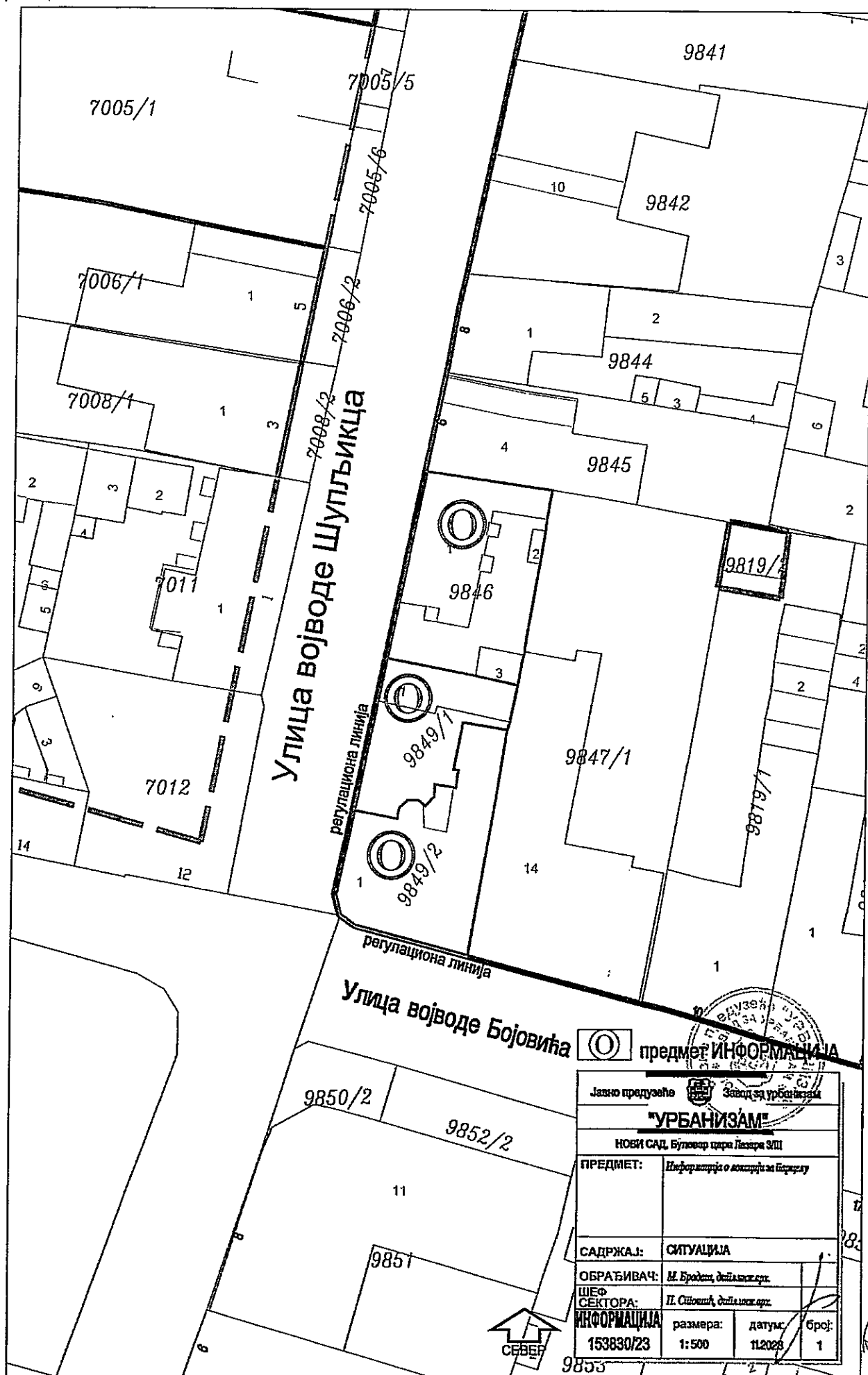
На подручју које је обухваћено планом могуће је поткровну етажу пројектовати као лучни (цилиндрични) кров. Они се могу планирати без назитка, односно са назитком највише 30 см и са назитком максимално 1,60 m, тако да теме лучне кровне конструкције одговара максималној висини слемена косог крова нагиба до 30° и назитка до 1,60 m. У оквиру поткровне етаже не планира се више од два корисна нивоа (слика 3 и 4).



Слика 3. Начин формирања цилиндричних кровова-карактеристични пресек



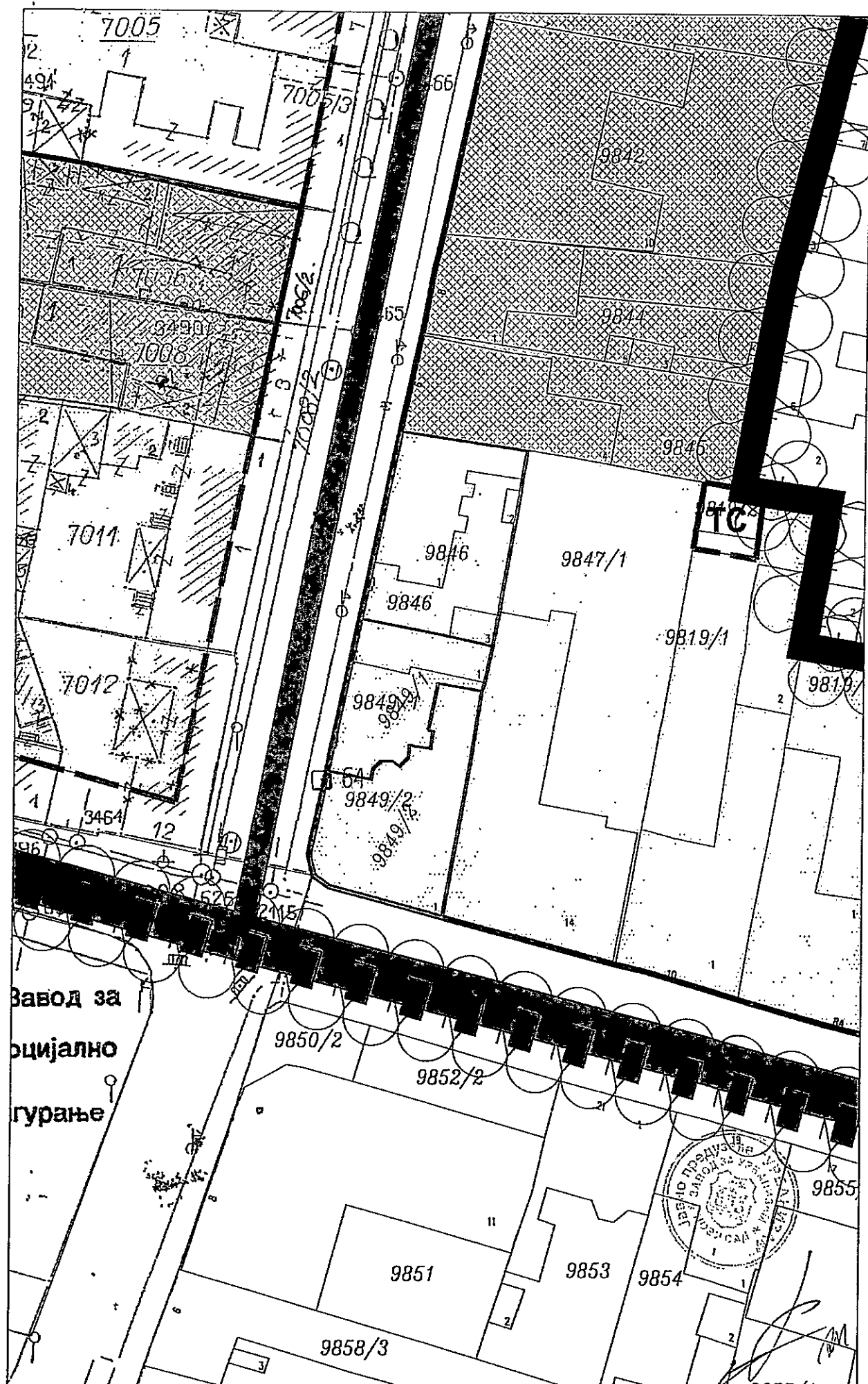
Слика 4. Предлог начина формирања цилиндричног (лучног) крова са назитком-карактеристичан попречни пресек



предмет ИНФОРМАЦИЈА

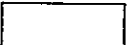
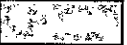
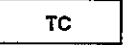
Јавно предузеће		Завод за урбанизам	
"УРБАНИЗАМ"			
НОВИ САД, Булевар краља Лазара 3/III			
ПРЕДМЕТ:	Информација о локацији за изградњу		
САДРЖАЈ:	СИТУАЦИЈА		
ОБРАЂИВАЧ:	М. Бродски, дипломирани арх.		
ШЕФ СЕКТОРА:	П. Стојишић, дипломирани арх.		
ИНФОРМАЦИЈА	размера:	датум:	број:
153830/23	1:500	11.2023	1

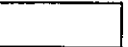




ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ БЛОКОВА ОКО УЛИЦЕ ВОЈВОДЕ БОЈОВИЋА У НОВОМ САДУ

ПЛАН НАМЕНЕ ПОВРШИНА СА ПОДЕЛОМ НА УРБАНИСТИЧКЕ ЦЕЛИНЕ

	СТАНОВАЊЕ ПОРОДИЧНО И ВИШЕПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ МАЊИХ ГУСТИНА (П - П+1+Пк)		ПОВРШИНЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ ОСНОВНА ШКОЛА (П - П+2)
	ВИШЕПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ СРЕДЊИХ ГУСТИНА (П+2+Пк - П+4+Пк)		ЗДРАВСТВЕНА УСТАНОВА (П - П+4)
	ОПШТЕГРАДСКИ И ЛИНИЈСКИ ЦЕНТРИ ЛИНИЈСКИ ЦЕНТРИ (П+3+Пк - П+5+Пк, изузетно више)		ЦЕНТАР ЗА СОЦИЈАЛНИ РАД ГРАДА НОВОГ САДА (П - П+3)
	КОМПЛЕКС СА КУЛТУРНИМ И ОБРАЗОВНИМ ДЕЛАТНОСТИМА		ПАРКИНГ ГАРАЖА
			УРЕЂЕНА ЈАВНА ПОВРШИНА (озелењена површина, сквер)
			ТРАНСФОРМАТОРСКА СТАНИЦА

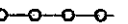
	САОБРАЋАЈНА ИНФРАСТРУКТУРА САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ
	ГРАДСКА ГЛАВНА САОБРАЋАЈНИЦА
	ГРАДСКА САБИРНА УЛИЦА
	РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА ПО ПОСТОЈЕЋОЈ ГРАНИЦИ ПАРЦЕЛЕ
	ПЛАНИРАНА РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА

 ЗОНА ЗАШТИТЕ АМБИЈЕНТА (целина "Дела Улице Лукијана Мушицког" евидентирана 12.10.2016. године као непокретност која ужива претходну заштиту)

 ГРАНИЦА УРБАНИСТИЧКЕ ЦЕЛИНЕ

 **1-5** БРОЈ ПРОСТОРНЕ ЦЕЛИНЕ

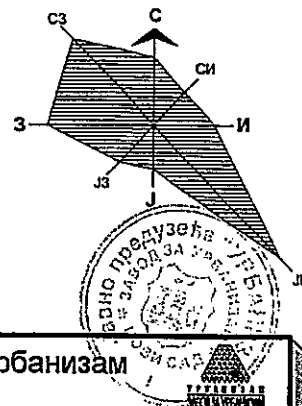
 ГРАНИЦА ЛОКАЛИТЕТА 51- обавезна претходна заштитна археолошка истраживања пре изградње инфраструктуре, реконструкције и изградње објеката

 ОБАВЕЗНА ИЗРАДА УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

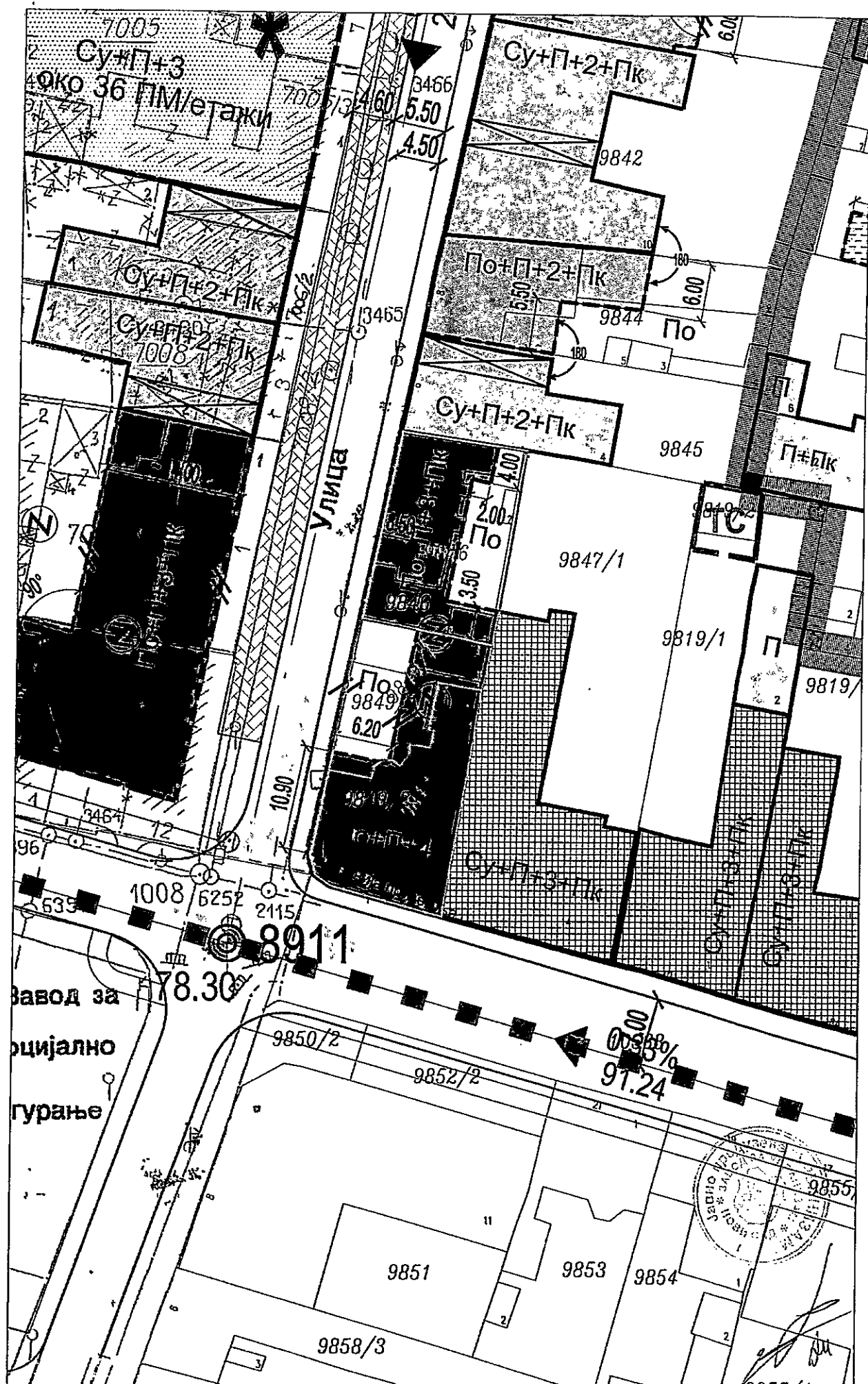
 ГРАНИЦА ЛОКАЛИТЕТА, СПРОВОДИ СЕ НА ОСНОВУ ППР-а и ПДР-а

 ГРАНИЦА ОБУХВАТА ПЛАНА

ПРЕДСЕДНИК СКУПШТИНЕ ГРАДА НОВОГ САДА
ЗДРАВКО ЈЕЛУШИЋ



 Јавно предузеће "УРБАНИЗАМ" Завод за урбанизам Нови Сад, Булевар цара Лазара 3/III							
НАЗИВ ПЛАНА	ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ БЛОКОВА ОКО УЛИЦЕ ВОЈВОДЕ БОЈОВИЋА У НОВОМ САДУ						
ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА	мр В. ВУКАДИНОВИЋ ЂУРИЋ, дипл.инж.арх.	НАЗИВ КАРТЕ	ПЛАН НАМЕНЕ ПОВРШИНА СА ПОДЕЛОМ НА УРБАНИСТИЧКЕ ЦЕЛИНЕ				
ОБРАЂИВАЧ	мр В. ВУКАДИНОВИЋ ЂУРИЋ, дипл.инж.арх. И. ОЖВАТ, грађ.техн.	НАРУЧИЛАЦ ИЗРАДЕ	ГРАД НОВИ САД				
ПОМОЋНИК ДИРЕКТОРА	Г.ЋИЛАС, дипл.инж.арх.	БРОЈ ЗАДАТКА: 1.4.10/17.	ДАТУМ: 12.2018.	РАЗМЕРА: 1:2500	БРОЈ:	2	

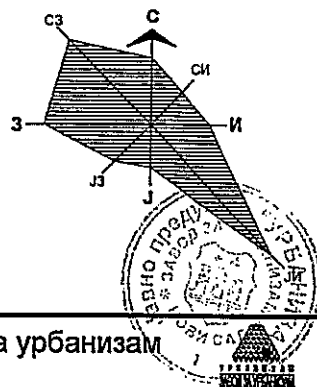


Завод за
оцијално
гурање

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ БЛОКОВА ОКО УЛИЦЕ ВОЈВОДЕ БОЈОВИЋА У НОВОМ САДУ

ПЛАН НАМЕНЕ ПОВРШИНА, САОБРАЋАЈА, РЕГУЛАЦИЈЕ И НИВЕЛАЦИЈЕ СА РЕЖИМИМА ИЗГРАДЊЕ

- 
 БРОЈ БЛОКА
 ОБАВЕЗНО ОБЈЕДИЊАВАЊЕ ПАРЦЕЛА
 МОГУЋЕ ОБЈЕДИЊАВАЊЕ ПАРЦЕЛА
 ПОСТОЈЕЋИ ОБЈЕКАТ
 ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА
 ЛИНИЈА РАЗГРАНИЧЕЊА СПРАТНОСТИ
 ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА ПРИЗЕМЉА
 РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА ПО ПОСТОЈЕЋОЈ ГРАНИЦИ ПАРЦЕЛЕ
 ПЛАНИРАНА РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА
 ПЛАНИРАНА ГРАНИЦА ПАРЦЕЛЕ
 МОГУЋА ГРАНИЦА ПАРЦЕЛЕ
 ГРАНИЦА ЛОКАЛИТЕТА, СПРОВОДИ СЕ НА ОСНОВУ ПГР-а и ПДР-а
 ОБАВЕЗНА ИЗРАДА УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА
 ГРАНИЦА ОБУХВАТА ПЛАНА



ПРЕДСЕДНИК СКУПШТИНЕ ГРАДА НОВОГ САДА
ЗДРАВКО ЈЕЛУШИЋ

 Јавно предузеће "УРБАНИЗАМ" Завод за урбанизам Нови Сад, Булевар цара Лазара 3/III						
НАЗИВ ПЛАНА	ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ БЛОКОВА ОКО УЛИЦЕ ВОЈВОДЕ БОЈОВИЋА У НОВОМ САДУ					
ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА	мр В. ВУКАДИНОВИЋ ЂУРИЋ, дипл.инж.арх.	НАЗИВ КАРТЕ	ПЛАН НАМЕНЕ ПОВРШИНА, САОБРАЋАЈА, РЕГУЛАЦИЈЕ И НИВЕЛАЦИЈЕ СА РЕЖИМИМА ИЗГРАДЊЕ			
ОБРАЂИВАЧ	Ј. ДРАГОЈЕВИЋ, дипл.инж.геод. мр А. ЈЕВЂЕНИЋ, дипл.инж.саоб. И. ОЖВАТ, грађ.техн.	НАРУЧИЛАЦ ИЗРАДЕ	ГРАД НОВИ САД			
ПОМОЋНИК ДИРЕКТОРА	Г. ЂИЛАС, дипл.инж.арх.	БРОЈ ЗАДАТКА: 1.4.10/17.	ДАТУМ: 12.2018.	РАЗМЕРА: 1:1000	БРОЈ: 3	

НАМЕНА ПОВРШИНА СА РЕЖИМИМА ИЗГРАДЊЕ

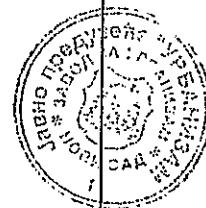
	ПОСТОЈЕЋИ ВИШЕПОРОДИЧНИ СТАМБЕНИ ИЛИ СТАМБЕНО-ПОСЛОВНИ ОБЈЕКАТ
	ПЛАНИРАНИ ВИШЕПОРОДИЧНИ СТАМБЕНИ ОБЈЕКАТ
	ПОСТОЈЕЋИ ПОРОДИЧНИ ИЛИ ВИШЕПОРОДИЧНИ СТАМБЕНИ ОБЈЕКАТ (до П+1+Пк)
	ПЛАНИРАНИ ПОРОДИЧНИ ИЛИ ВИШЕПОРОДИЧНИ СТАМБЕНИ ОБЈЕКАТ (до П+1+Пк)
	ПОСТОЈЕЋИ ПОРОДИЧНИ СТАМБЕНИ ОБЈЕКАТ (до П+1+Пк)
	ПЛАНИРАНИ ПОРОДИЧНИ СТАМБЕНИ ОБЈЕКАТ (до П+1+Пк)
	ПОСТОЈЕЋИ ОБЈЕКАТ У ОКВИРУ ЗОНЕ ЛИНИЈСКОГ ЦЕНТРА
	ПЛАНИРАНИ ОБЈЕКАТ У ОКВИРУ ЗОНЕ ЛИНИЈСКОГ ЦЕНТРА (стамбени, стамбено-пословни, пословно-стамбени или пословни објекат)
	КОМПЛЕКС СА КУЛТУРНИМ И ОБРАЗОВНИМ ДЕЛАТНОСТИМА (П - Су+П+2+Пк)
	ПОСТОЈЕЋИ ДВОРИШНИ ОБЈЕКТИ (објекти намењени гаражама у низу)
	ПОСТОЈЕЋИ ДВОРИШНИ ОБЈЕКАТ (приземље објекта намењено гаражама у низу, а поткровље пословању)
	ПЛАНИРАНЕ ГАРАЖЕ У НИЗУ
	КОМПЛЕКС ОСНОВНЕ ШКОЛЕ (П - П+2) Основна школа "Иво Лола Рибар"
	ПОСТОЈЕЋИ ОБЈЕКАТ
	КОМПЛЕКС ЗДРАВСТВЕНЕ УСТАНОВЕ (П - П+4) (Дом здравља "Јован Јовановић Змај")
	ПОСТОЈЕЋИ ОБЈЕКАТ
	ЦЕНТАР ЗА СОЦИЈАЛНИ РАД ГРАДА НОВОГ САДА (П - П+3)
	ПОСТОЈЕЋИ ОБЈЕКАТ
	ПЛАНИРАНИ ОБЈЕКАТ
	ПАРКИНГ ГАРАЖА
	ИЗДАТИ ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ БРОЈ ROP-NSD-13231-LOC-1/2018 ДАНА 28.08.2018. НА ОСНОВУ ТАДА ВАЖЕЋЕГ ПЛАНА. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА НАВЕДЕНА У ЛОКАЦИЈСКИМ УСЛОВИМА ОСТАЈУ НА СНАЗИ ДО 28.08.2019.
	УРЕЂЕНА ЈАВНА ПОВРШИНА (озелењена површина или сквер)
	ТС ТРАНСФОРМАТОРСКА СТАНИЦА
	ПОСТОЈЕЋИ ОБЈЕКАТ КОЈИ СЕ МОЖЕ НАДОГРАДИТИ ИЛИ ЗАМЕНИТИ НОВИМ У ОКВИРУ ПОСТОЈЕЋЕ ЗОНЕ ИЗГРАДЊЕ
	П+1+Пк ПЛАНИРАНА СПРАТНОСТ ОБЈЕКАТА П+Пк ПОСТОЈЕЋА СПРАТНОСТ ОБЈЕКАТА
	ДОГРАДЊА ПОСТОЈЕЋЕГ ОБЈЕКТА

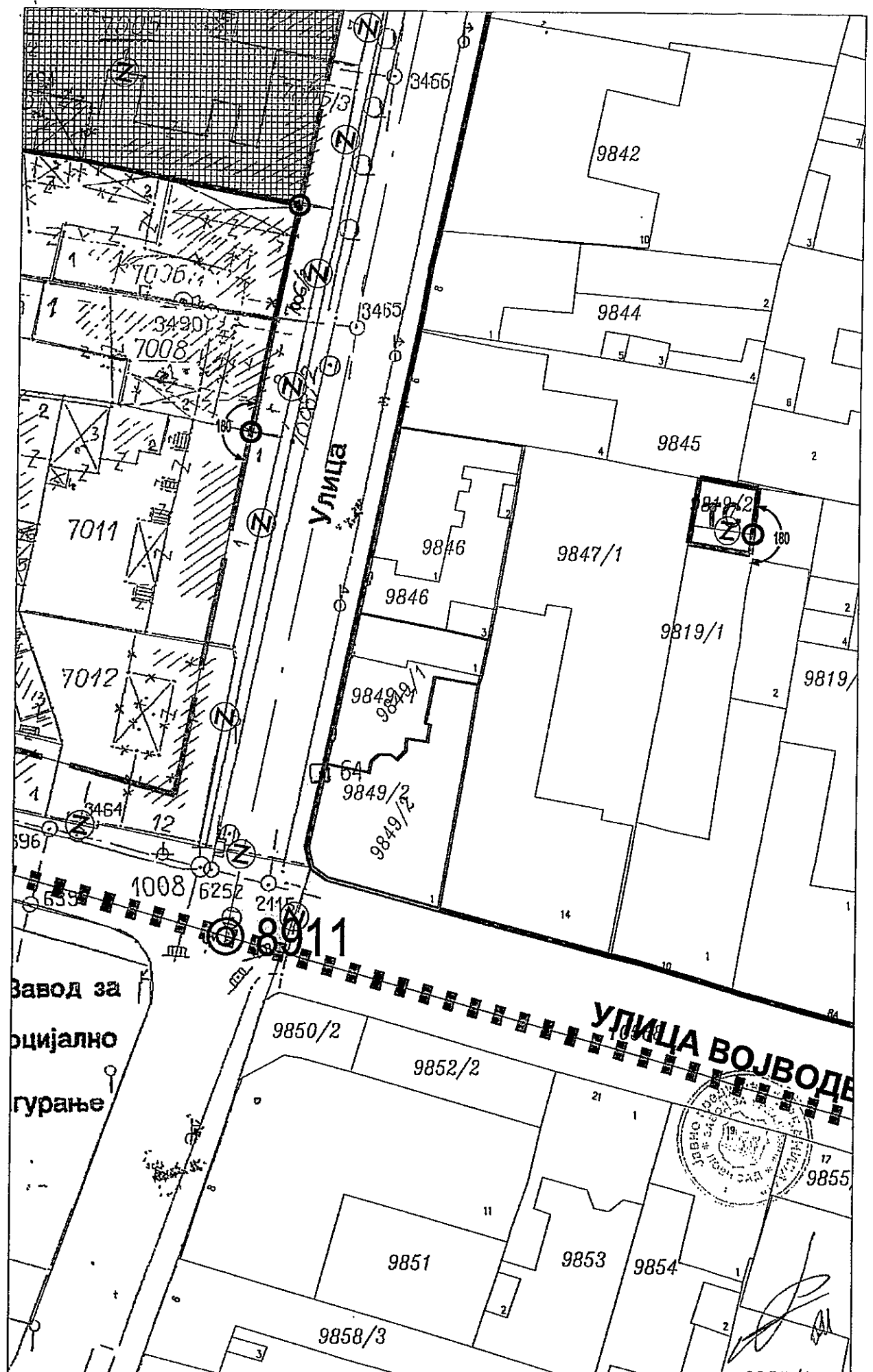
САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ

	КОЛОВОЗ
	ПАРКИНГ
	БИЦИКЛИСТИЧКА СТАЗА
	4259 ОСОВИНСКА ТАЧКА
	76.80 НИВЕЛЕТА
	4259 НАГИБ

УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ

	ЗОНА ЗАШТИТЕ АМБИЈЕНТА (целина "Дела Улице Лукојана Мушицког" евидентирана 12.10.2016. године као непокретност која ужива претходну заштиту)
	ГРАНИЦА ЛОКАЛИТЕТА БРОЈ 51 (границе некадашњег светојованског гробља)

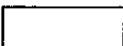
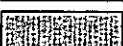
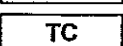




ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ БЛОКОВА ОКО УЛИЦЕ ВОЈВОДЕ БОЈОВИЋА У НОВОМ САДУ

ПЛАН РЕГУЛАЦИЈЕ ПОВРШИНА ЈАВНЕ НАМЕНЕ

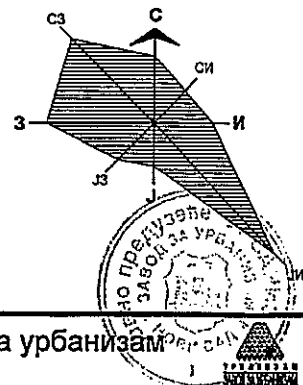
ПОВРШИНЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ

	САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ
	ОСНОВНА ШКОЛА
	ЗДРАВСТВЕНА УСТАНОВА
	ЦЕНТАР ЗА СОЦИЈАЛНИ РАД
	ПАРКИНГ ГАРАЖА
	УРЕЂЕНА ЈАВНА ПОВРШИНА (озелењена површина, трг, сквер)
	ТРАНСФОРМАТОРСКА СТАНИЦА

- - - - - ПЛАНИРАНА ГРАНИЦА ПАРЦЕЛЕ
 - - - - - МОГУЋА ГРАНИЦА ПАРЦЕЛЕ
 - [Z] - МОГУЋЕ ОБЈЕДИЊАВАЊЕ ПАРЦЕЛА
 - [O] - ОБАВЕЗНО ОБЈЕДИЊАВАЊЕ ПАРЦЕЛА
 - - - - - РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА ПО ПОСТОЈЕЋОЈ ГРАНИЦИ ПАРЦЕЛЕ
 - - - - - ПЛАНИРАНА РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА

■■■■■■■■ ГРАНИЦА ЛОКАЛИТЕТА, СПРОВОДИ СЕ НА ОСНОВУ ПГР-а и ПДР-а

■■■■■■■■ ГРАНИЦА ОБУХВАТА ПЛАНА



ПРЕДСЕДНИК СКУПШТИНЕ ГРАДА НОВОГ САДА
ЗДРАВКО ЈЕЛУШИЋ

 Јавно предузеће "УРБАНИЗАМ" Завод за урбанизам Нови Сад, Булевар цара Лазара 3/III						
НАЗИВ ПЛАНА	ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ БЛОКОВА ОКО УЛИЦЕ ВОЈВОДЕ БОЈОВИЋА У НОВОМ САДУ					
ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА	мр В. ВУКАДИНОВИЋ ЂУРИЋ, дипл.инж.арх.	НАЗИВ КАРТЕ	ПЛАН РЕГУЛАЦИЈЕ ПОВРШИНА ЈАВНЕ НАМЕНЕ			
ОБРАЂИВАЧ	Ј. ДРАГОЈЕВИЋ, дипл.инж.геод. И. ОЖВАТ, грађ.техн.	НАРУЧИЛАЦ ИЗРАДЕ	ГРАД НОВИ САД			
ПОМОЋНИК ДИРЕКТОРА	Г.БИЛАС, дипл.инж.арх.	БРОЈ ЗАДАТКА: 1.4.10/17.	ДАТУМ: 12.2018.	РАЗМЕРА: 1:1000	БРОЈ: 4	



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

web: nemfeljo@yahoo.com

tel: 064 200 31 83

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

Naručilac procene:
PRONIX DOO ZA KONSALTING
I INVESTICIJE NOVI SAD
Novi Sad
Tolstojeva 39, Novi Sad

I Z V E Š T A J

O PROCENI TRŽIŠNE VREDNOSTI

**POSLOVNOG PROSTORA – LOKALA BROJ I, PROJEKTOVANE
OZNAKE LOKAL I, PROJEKTOVANE POVRŠINE 56,52m², U
PRIZEMLJU STAMBENE ZGRADE SPRATNOSTI DELOM Po+P+4,
DELOM Po+P+3+Pk, KOJI JE PREDVIĐEN DA SE GRADI NA
KP. BROJ 9846, 9849/1 i 9849/2 K.O. NOVI SAD I,
UGAO ULICE VOJVODE ŠUPLJIKCA I ULICE VOJVODE
BOJOVIĆA U NOVOM SADU**

Novi Sad, 04. novembra 2024. god.

REZIME PROCENE VREDNOSTI NEPOKRETNOSTI

Naručilac procene	PRONIX DOO ZA KONSALTING I INVESTICIJE NOVI SAD	
Namena procene	Za potrebe upravnog postupka koji se vodi kod Uprave za imovinu i imovinsko-pravne poslove Grada Novog Sada	
Datum procene	04.11.2024. godine	
Predmet procene	Poslovni prostor-lokal, projektovane oznake lokal I, projektovane površine 56,52 m ² , koji se nalazi u prizemlju stambene zgrade spratnosti delom Po+P+4 i delom Po+P+3+Plk, koji je predviđen da se gradi na kp. br. 9846, 9849/1 i 9849/2 K.O.Novi Sad I, ugao Ulice vojvode Šupljikca i Ulice vojvode Bojovića u Novom Sadu	
Adresa	Novi Sad, ugao Ulice vojvode Šupljikca i Ulice vojvode Bojovića	
Katastarska opština	Novi Sad I	
Katastarska parcela	9846, 9849/1 i 9849/2 K.O. Novi Sad I	
Projektovana površina iz idejnog rešenja	Lokal I 56,52m ²	
Metod procene	Komparativni i prinosni metod	
Procenjena tržišna vrednost	20.805.551,50 (RSD)	177.800,00(EUR)
Procenu izvršio	Biljana Gajdobranski, dipl.inž.građ-master, licencirani procenitelj	

Biljana Gajdobranski

PRONIX DOO ZA KONSALTING I INVESTICIJE NOVI SAD

Poštovani,

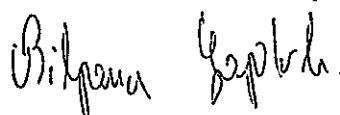
u skladu sa Vašim zahtevom, dostavljam Vam izveštaj o proceni vrednosti nepokretnosti:

poslovnog prostora-lokala 1, projektovane oznake lokal 1, projektovane korisne površine 56,52 m², koji se nalazi u prizemlju stambene zgrade spratnosti delom Po+P+4 i delom Po+P+3+Pk, koji je predviđen da se gradi na kp. br. 9846, 9849/1 i 9849/2 K.O.Novi Sad I, ugao Ulice vojvode Šupljikca i Ulice Vojvode Bojovića 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 ZVEŠTAJA

NARUČILAC: PRONIX DOO ZA KONSALTING I INVESTICIJE NOVI SAD

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 lokal 1, projektovane oznake Lokal 1, projektovane korisne površine 56,52 m², koji se nalazi u prizemlju stambene zgrade spratnosti delom Po+P+4 i delom Po+P+3+Pk, koji je predviđen da se gradi na kp. br. 9846, 9849/1 i 9849/2 K.O.Novi Sad 1, ugao Ulice vojvode Šupljika i Ulice vojvode Bojovića u Novom Sadu.

IDENTIFIKACIJA NEPOKRETNOSTI I SVIH PRAVA KOJA POSTOJE NA NEPOKRETNOSTI

Predmetni poslovni prostor je predviđen da se gradi u sklopu objekta na kp. br. 9846, 9849/1 i 9849/2 K.O.Novi Sad 1. Vlasnici parcele su vlasnici posebnih delova postojećeg objekta, svojina privatna i Grad Novi Sad, svojina javna i srazmerno površini posebnog dela.

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 ZVEŠTAJA

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 parcele br. 9846, 9849/1 i 9849/2 K.O.Novi Sad 1,
- sagledana je funkcionalnost i položaj,
- sagledano je trenutno stanje nepokretnosti,
- fotografisanje eksterijera.

Priložena dokumentacija od strane naručioca:

- Izvod iz Projekta arhitekture – I- IDR Idejno rešenje, br. E-799/23-IDR od jula 2024. godine, izrađena od strane STUDIO 1 iz Novog Sada – OSNOVA PRIZEMLJA
- Lokacijske uslove broj: ROP-NSD-5871-LOCH-3/2024 od 23.07.2024. godine

Datum procene: 04.11.2024. godine

Datum izveštaja o proceni: 04.11.2024. 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 procenjenju 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 – Lokal I, projektovane korisne površine 56,52m², koji se nalazi u prizemlju stambene zgrade spratnosti delom Po+P+4 i delom Po+P+3+Pk, koji je predviđen da se gradi na kp. br. 9846, 9849/1 i 9849/2 K.O.Novi Sad I, ugao Ulice vojvode Suplička i Ulice vojvode Bojovića u Novom Sadu. Procenitelj je raspolagao sa idejnim rešenjem-osnova prizemlja, dostavljenim od strane naručioca procene. Objekat u sklopu kojeg se nalazi

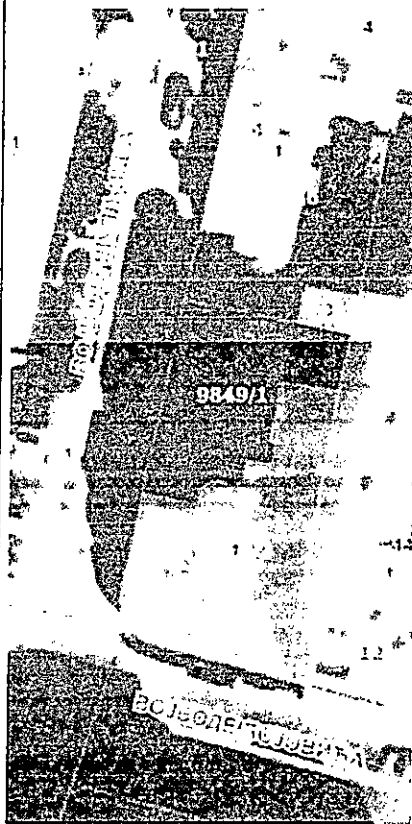
predmetni poslovni prostor je u projektnoj fazi i za isti nije ishodovana građevinska dozvola niti prijava radova.

Projektovana korisna površina posebnog dela je preuzeta iz dostavljenog idejnog rešenja. Poslovni prostor se nalazi u prizemlju, a projektovana korisna površina lokala iznosi 56,52m². Pristup u Lokal I je iz Ulice vojvode Bojovića.

Tehnički opis stambene zgrade koja je predviđena da se gradi na kp. br. 9846, 9849/I i 9849/2 K.O. Novi Sad I je preuzet iz dostavljenog idejnog rešenja.

Na dan procene, na parcelama br. kp. 9846, 9849/I i 9849/2 K.O. Novi Sad I su izgrađeni objekti, čije rušenje je predviđeno radi izgradnje. Procenitelj nije izvršio unutrašnju inspekciju objekata koji su trenutno izgrađeni na parcelama.

Položaj parcela sa trenutno izgrađenim objektom je prikazana u nastavku:



Izvor: GeoSrbija

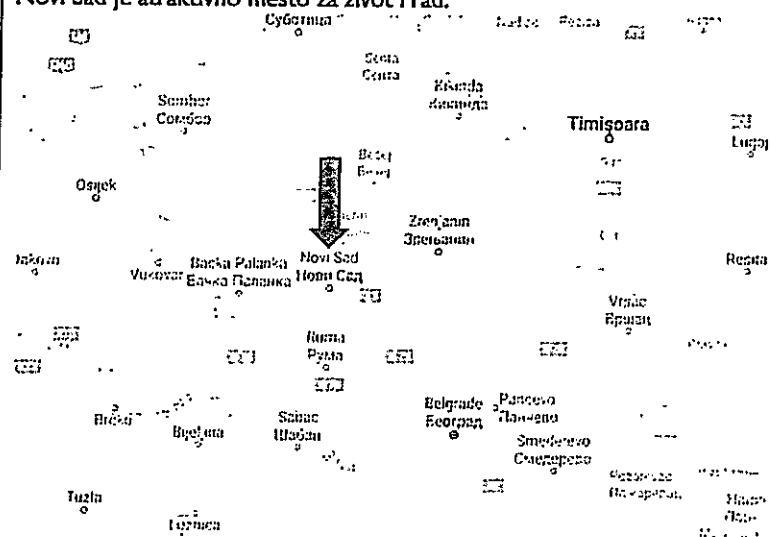
LOKACIJA PREDMETA PROCENE (MAKRO I MIKRO LOKACIJA)

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,

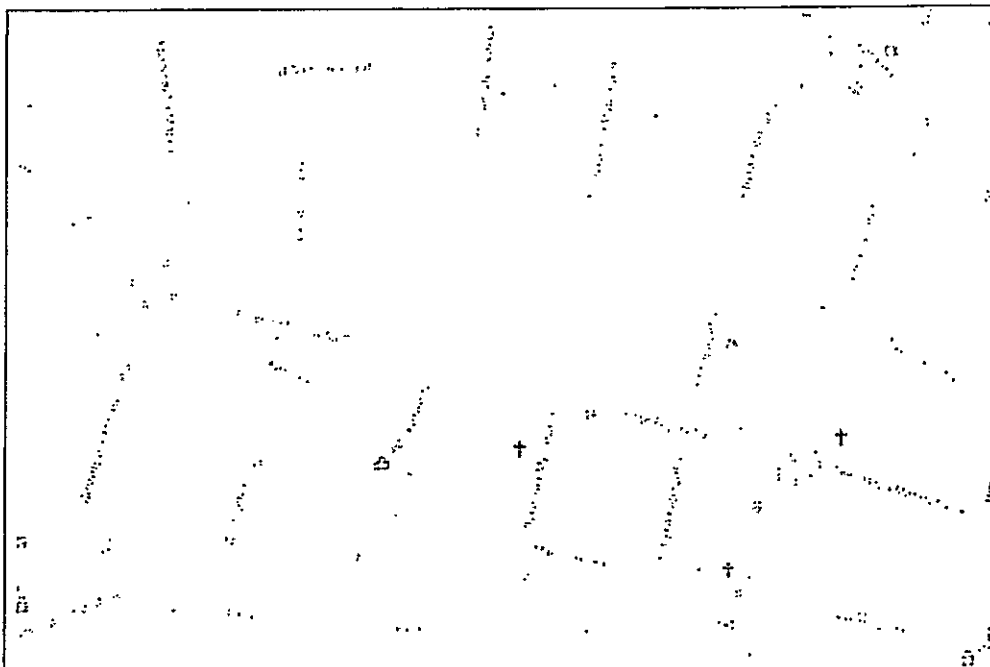
BY

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.



Slika: Makro lokacija-Izvor: Google maps

Predmetni poslovni prostor se nalazi u sklopu stambene zgrade koja je planirana da se gradi na uglu Ulice vojvode Šupljikca i Ulice vojvode Bojovića, u širem centru Grada.



Slika: Mikro lokacija-Izvor: Google maps

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

Predmetni poslovni prostor se nalazi u sklopu objekta koji je predviđen da se gradi na kp. br. 9846, 9849/1 i 9849/2 K.O.Novi Sad I. Naručilac procene na dan procene nije ishodovao građevinsku dozvolu i prijavu radova.

Predmetni prostor je još u projektnoj fazi, gde je procenitelju dostavljeno idejno rešenje.

KOMENTAR TRŽIŠTA NEPOKRETNOSTI

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

Procenitelj je mišljenja da nakon izgradnje objekta, da će period prodaje biti od 3 do 6 meseci, kao 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 kao kontrolni.

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.

Uporedive 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 projektovani poslovni prostor izgraditi

64

- da će budući predmetni objekat, kao i predmetni poslovni prostor izgraditi u skladu sa dostavljenim idejnim rešenjem
- da je dostavljeno idejni rešenje u skladu sa važećim planom, a u skladu sa 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 PRILIKOM 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.

Prilikom komparativni 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 lokale se kreću u rasponu od 2.500,00 do 3.500,00 EUR/m², u zavisnosti od mikrolokacije, spratnosti, pozicije, starosti, kvaliteta, funkcionalnosti, veličine i ostalih karakteristika posebnog dela.

PREGLED UPOREDIVIH NEPOKRETNOSTI

C1 – Poslovni prostor, površine 34m², cena 111.194,00 €

C2 – Poslovni prostor, površine 35m², cena 115.427,00 €

C3 – Poslovni prostor, površine 37m², cena 120.121,00 €

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 - širi centar		34	111.194
C2	Novi Sad - širi centar		35	115.427
C3	Novi Sad - širi centar		37	120.121

PROCENA KOMPARATIVNIH NEKRETNINA

STAVKA	Komparativni podaci		
	C1	C2	C3
Adresa:	Novi Sad - širi centar	Novi Sad - širi centar	Novi Sad - širi centar
Izvor informisanja	RGZ	RGZ	RGZ
Površina po m ² :	34	35	37
Prodajna ili ponuđena cena:	111.194	115.427	120.121
Datum:	03.2024.	03.2024.	03.2024.
Jednična cena (EUR/m ²):	3.270	3.298	3.247
Korigovana jedinična cena (ukoliko se radi o ponuđenim vrednostima)	3.270	3.298	3.247

KOMPARATIVNA MATRICA

Osobina	Udeo u vrednosti	Komparativni indeksi					
		Nepokretnost I		Nepokretnost II		Nepokretnost III	
Lokacija	25%	120	30	120	30	120	30
Funkcionalnost	10%	80	8	80	8	80	8
Sprat	10%	100	10	100	10	100	10
Starost objekta	10%	100	10	100	10	100	10
Kvalitet gradnje	20%	105	21	105	21	105	21
Posebne osobine	25%	100	25	100	25	100	25
Indeks odnosa			104		104		104
Korigovana cena		3.270		3.298		3.247	
Komparativna cena u odnosu na nepokretnosti		3.145		3.171		3.122	
Prosek							3.146
Izračunata jedinična cena:		3.146					
Ukupna površina		56,52					
Izračunata ukupna cena:		177.800,00					

Prilikom procene tržišne vrednosti procenitelj je izvršio komparaciju u odnosu na sva tri komparativa u osobini lokacije smanjenjem cene od 20% jer se komparativne nepokretnosti nalaze na atraktivnijoj lokaciji za poslovanje, povećanjem cene od 20% u osobini funkcionalnosti, jer je projektovana nepokretnost veće površine i smanjenjem cene od 5% u kvalitetu gradnje, jer su komparativne nepokretnosti izgrađene i mogu da se koriste.

Na osnovu gore navedenog procenjena tržišna vrednost poslovnog prostora - lokala, projektovane oznake – Lokal I, projektovane korisne površine 56,52m², koji se nalazi u prizemlju stambene zgrade spratnosti delom Po+P+4 i delom Po+P+3+Plk, koji je predviđen da se gradi na kp.br. 9846, 9849/1 i 9849/2 K.O.Novi Sad I, ugao Ulice vojvode Šupljikca i Ulice vojvode Bojovića u Novom Sadu iznosi 177.800,00 EUR-a, što, po srednjem kursu NBS 1EUR=117,0166 RSD na dan 04.11.2024. godine, iznosi 20.805.551,50 RSD.

PRINOSNI METOD

Prilikom procene predmetne nepokretnosti procenitelj je koristio komparativ pristup, dok je kao kontrolni metod koristio 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 istraživanja tržišta uvideli smo da se rente lokala na predmetnoj lokaciji kreću u rasponu od 14,0 – 30,0 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, dobre orijentacije i položaja – 25,00 EUR/m²

Premija osiguranja imovine: Procenitelj pretpostavlja da će prostor biti osiguran u skladu sa tržišnim uslovima. Prilikom procene koristili smo neto korisnu površinu za izdavanje.

PRINOSNI PRISTUP

DIREKTNNA KAPITALIZACIJA PRINOSA

Obračun prihoda od zakupa	Neto korisna površina za izdavanje (m²)	EUR/m²	EUR / godišnje
Poslovni prostor - Pr	56,52	25,00	16.956
Zauzetost (%)			95%
Efektivni prihod od zakupa			16.108
Troškovi nepokriveni od strane zakupca	%		EUR
Osnova za obračun osiguranja			5.652
Porez na imovinu	0,40%		23
Premija osiguranja imovine	0,10%		6
Opex i Capex nepokriven na teret zakupodavca	6,00%		966
Ukupno			995
Neto operativni prihod od zakupa			15.113
Stopa kapitalizacije - All risk yield			9,0%
Kapitalizovana vrednost			167.927
Provizija za izdavanje - Jednokratno - Jedna mesečna renta	8,33%		1.342
Finalno procenjena vrednost (zaokružena)			167.000

Na osnovu gorenavedenog procenjena tržišna vrednost dobijena prinosnom metodom iznosi 167.000 EUR-a.

Procenitelj usvaja tržišnu vrednost procenjenu komparativnom metodom.

MISLENJE O VREDNOSTI NEPOKRETNOSTI

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

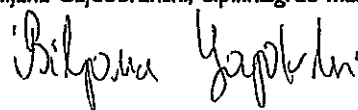
177.800,00 EUR-a,

što po srednjem kursu NBS 1EUR=117,0166 RSD iznosi:

20.805.551,50 RSD

U Novom Sadu, 04.11.2024. godine

Procenitelj
Biljana Gajdobranski, dipl.inž.građ-master



PRILOG:

1. Izvod iz Projekta arhitekture – I- IDR Idejno rešenje, br. E-799/23-IDR od jula 2024. godine, izrađena od strane STUDIO I iz Novog Sada – OSNOVA PRIZEMLJA
2. Lokacijske uslove broj: ROP-NSD-5871-LOCH-3/2024 od 23.07.2024. godine
3. Podaci sa sajta RGZ-a
4. Kopija licence procenitelja

KOMAPRATIVNE NEPOKRETNOSTI

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



Цена: 111.194 EUR

Датум: 25.03.2024

Купопродаја

1 Врста непокретности: Пословни простор за који није утврђена делатност
Прометована површина: 34 m²



Цена: 115.427 EUR

Датум: 25.03.2024

Купопродаја

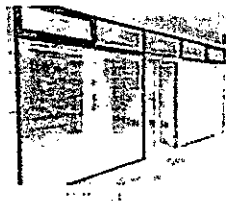
1 Врста непокретности: Пословни простор за који није утврђена делатност
Прометована површина: 35 m²

Цена: 120.121 EUR

Датум: 25.03.2024

Купопродаја

1 Врста непокретности: Пословни простор за који није утврђена делатност
Прометована површина: 37 m²



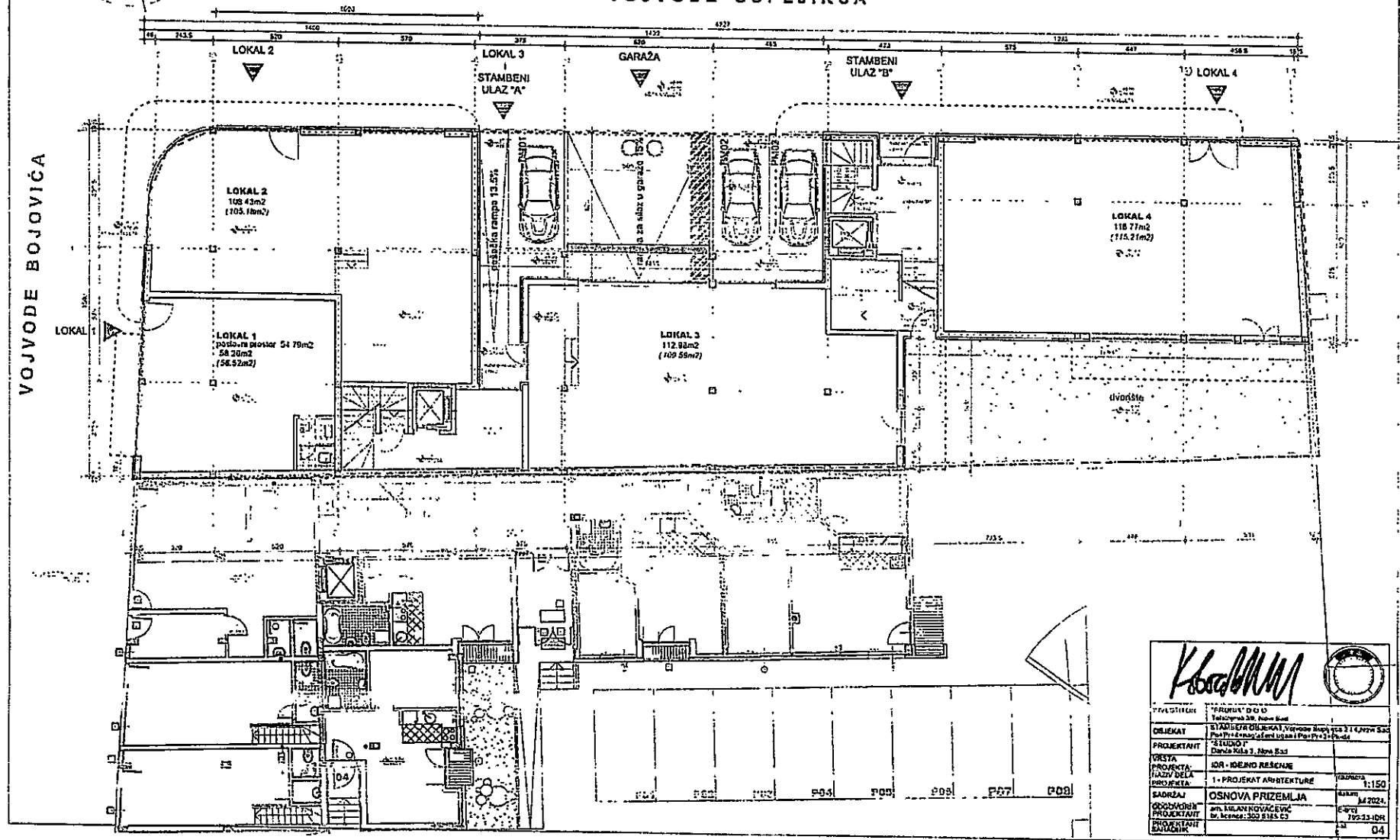
POSREDOVANJE U PROMETU NEPOKRETNOSTI
POSREDOVANJE U PROMETU NEPOKRETNOSTI

1.800,00 EUR

10 m²
1.800,00 EUR

30,50EUR/m²

VOJVODE BOJOVIĆA



	
PRISTAVNIK	PRISTAVNIK DO G.D. Telefonska 38, Novo mesto
OBJEKAT	1) IZDAJENJE OSEBNIH, VARNOSTNIH KNJIG ZA 2. IZJAVO SAG 2) Preizkusni izpit izloženja 1. Poročnega 2. Poročnega
PROJEKCIJANT	2) G.D. 17 Družba S.A., Novo mesto
VRSTA PROJEKTA TAVNA DELA POSREDOV SAGRAJEN GODNOSTNI PROJEKCIJANT POSREDOV SAGRAJEN	1) - IZDAJENJE OSEBNIH 1) - PROJEKAT ARHITEKTURE OSNOVA PRIZEMJA OP. IZDAJENJE OSEBNIH OP. IZDAJENJE OSEBNIH OP. IZDAJENJE OSEBNIH
	1:150 M 2024 705-21 104



Дигитално потписано
Михајловић Дејан
издавалац сертификата:
Privredna Komora Srbije
29.07.2024. 15:07:41

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ГРАД НОВИ САД
ГРАДСКА УПРАВА ЗА УРБАНИЗАМ
И ГРАЂЕВИНСКЕ ПОСЛОВЕ
Број: ROP-NSD-5871-LOCH-3/2024
Дана: 23.07.2024. године
НОВИ САД
МР

Градска управа за урбанизам и грађевинске послове Града Новог Сада. Улица школска број 3, на основу члана 53а. и члана 134. став 2. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС" бр.72/09, 81/09, 64/10, 24/11, 121/12, 42/13, 50/13, 98/13, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19, 9/20, 52/21 и 62/23) и члана 10. Одлуке о градским управама Града Новог Сада ("Службени лист Града Новог Сада", бр. 52/08, 55/09, 11/10, 39/10, 60/10, 69/2013, 70/16, 54/20, 58/21, 65/22 и 35/23), решавајући по захтеву PRONIX DOO ZA KONSALTING I INVESTICIJE NOVI SAD (МБ: 20097426, ПИБ: 104122545) са седиштем у Новом Саду, Толстојева улица број 39, за издавање локацијских услова, издаје

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

I. За изградњу стамбене зграде (тип објекта: у непрекинутом низу), спратности: делом подрум, приземље и четири спрата (По+П+4) и делом подрум, приземље, три спрата и поткровље (По+П+3+Пк), бруто развијене грађевинске површине 3.529,51 m² са 30 (тридесет) стамбених јединица, 4 (четири) пословна простора, 20 (двадесет) гаражних места и 6 (шест) гаражних система за смештај 12 (дванаест) возила, на катастарским парцелама 9846, 9849/1 и 9849/2, све у К.О. Нови Сад I, угао Улице војводе Шупљикца и Улице војводе Бојовића, у Новом Саду.

II. Објекат је категорије В, класификационе ознаке 112222 са учешћем од 85,00 % и класификационе ознаке 123001 са учешћем од 15,00 % у укупној површини објекта.

III. На катастарској парцели је предвиђено 3 (три) паркинг места.

IV. Документација приложена уз захтев:

- Идејно решење 0-Главна свеска број E-799/23-IDR од јула 2024. године и 1-Пројекат архитектуре број E-799/23-IDR од јула 2024. године, израђени од "STUDIO I" BIRO

предузећа, издата урбанистичка документација, затим препознате вредности простора и грађевинског фонда, као и преовлађујућа постојећа намена.

Општеградски и линијски центри планирају се уз примарне саобраћајнице: Булевар краља Петра I и улице Кисачку, Суботичку, Војводе Бојовића и Житни трг. У оквиру центра, осим намене становања, планира се и учешће различитих ванстамбених садржаја, као што су пословни објекти, објекти трговинског и угоститељског карактера,

објекти културе, образовања, објекти јавних служби. У оквиру зоне центра планира се изградња вишепородичних стамбених објеката, стамбено-пословних или пословних објеката, спратности П+3+Пк до П+5+Пк.

3.2. Подела на урбанистичке целине и намена земљишта

Планом се усваја намена површина дефинисана Планом генералне регулације који уводи намене различитог карактера које се међусобно прожимају.

Према намени, структури, просторним карактеристикама, начину и условима уређења и изградње, на грађевинском подручју које је обухваћено планом издваја се пет урбанистичких целина. У графичком приказу број 2 „План намене површина са поделом на урбанистичке целине” у Р 1:2500, дате су за сваку урбанистичку целину намена простора у оквиру одређених зона.

Објекти који су плански реализовани у претходном периоду планом се задржавају, а положај и морфологија планираних објеката су условљени и прилагођени постојећим објектима, који су реализовани на основу претходних планских решења.

3.2.2. Урбанистичка целина 2

Урбанистичка целина 2 обухвата простор између Житног трга и улица Краљевића Марка, Турђа Бранковића и зоне заштите амбијента, и има површину око 5,45 ha.

Намене које се планирају у оквиру ове целине су: линијски центар уз градску главну саобраћајницу Житни трг и комплекс основне школе (Основна школа „Иво Лола Рибар”), паркинг гаража и вишепородично становање средњих густина, спратности П+2+Пк до П+4+Пк уз градске сабирне саобраћајнице.

У оквиру линијског центра планира се изградња стамбених, стамбено-пословних или пословних објеката, спратности П+3+Пк, уз обавезно пословање у приземљу у делу објекта који је оријентисан ка главној градској саобраћајници.

4. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

На графичком приказу број 2 „План намене површина са поделом на урбанистичке целине” у Р 1:2500 дефинисане су намене површина за које се дају општа и специфична правила грађења, а у графичком приказу број 3 „План намене површине, саобраћаја, регулације и нивелације са режимима изградње” у Р 1:1000, дефинисане су намене, спратност и максималне зоне изградње које представљају максималне габарите у случају да се постојећи објекти замењују новим стамбеним (породичним, вишепородичним), стамбено-пословним, пословно-стамбеним или пословним објектом или да се на новоформираним грађевинским парцелама граде нови објекти.

Пристап гаражи могуће је обезбедити преко пасажа и пристапне рампе или уградњом ауто-лифта.

Површине гаража ће се дефинисати у односу на потребан број паркинг места, у зависности од намене објекта и планираних садржаја, а према условима дефинисаним у

подтачки „4.3.1. Услови за реализацију саобраћајних површина”. Број планираних паркинг места и планирани број станова морају бити усаглашени. Планирање подземне етаже као и број етажа подземне гараже зависиће од потребе да се у оквиру парцеле задовољи услов да за сваки стан и 70 m² корисне (нето) површине пословног простора буде обезбеђено једно паркинг место. На парцелама је могуће планирати и две подземне етаже.

Није дозвољена промена намене простора намењених стационарном саобраћају (паркирању).

4.2. Услови за архитектонско и естетско обликовање

Објекти својим архитектонским изразом морају бити усклађени са урбанистичким контекстом у ком настају (грађеном и природном средњом), као и временским контекстом, што подразумева могућност савремене интерпретације уз коришћење трајних материјала. Објекти треба да обликовањем интегришу следеће квалитете: синтеза са функционалним процесима, идентитет, јединственост форме, складност, континуитет, квалитет детаља.

Грађевински елементи објекта планирају се у складу са важећим правилником којим се дефинишу општа правила за парцелацију, регулацију и изградњу, уколико није другачије дефинисано општим и специфичним правилима уређења и грађења.

Обликовање објеката у зони заштите амбијента

Нови објекти који се граде и дограђују у интерполацији са објектима који се чувају, морају поштовати постојећу просторну концепцију и мерило, а габарити и волумени морају бити у складу са габаритима и висинама околних заштићених објеката и наслеђеним, дефинисаним профилем улице. При обликовању тих објеката посебну пажњу треба обратити на обликовање целине и сваког појединачног детаља. Пожељна је примена савременог архитектонског израза без подржавања елемената историјских стилова, умереног и у складном односу са околином. У циљу очувања амбијенталних вредности, при изградњи, доградњи или реконструкцији објеката који се налазе у зони заштите амбијента, при финалној обради фасада користити традиционалне и природне материјале, и начин обраде који је примењиван на објектима у окружењу (у највећем броју објекти су малтерисани и окречени). За пројектовање архитектонског обликовања фасаде и избор материјала и боја обавезно је обратити се за услове и техничке мере заштите надлежној установи за заштиту споменика културе.

Фасаде

Елементи и композиција која се примењује приликом обликовања фасаде, треба да допринесу побољшању градске слике. Фасаде објеката, с обзиром на јединствене масе објеката, потребно је пажљиво артикулисати. Препоручују се чисте, ритмичне фасаде, без примене еклектичких елемената. Забрањује се употреба јарких боја основног спектра. Дозвољене су њихове светле нијансе, а препоручују се пастелне боје.

Површина изнад препуста и део између вертикалне пројекције грађевинске линије приземља и равни фасаде повучене поткровне етаже, може се користити као тераса, изнад које се дозвољава постављање надстрешнице од лаких и транспарентних материјала. Надстрешница не сме прелазити вертикалну пројекцију линије препуста.

4.3. Општа правила за формирање грађевинске парцеле

Планом су дефинисани елементи за формирање грађевинских парцела површина јавне намене и површина осталих намена. Већина постојећих парцела се задржава, а нове грађевинске парцеле се формирају уз обавезно или предложено спајање више парцела или у случају одвајања дела парцела за јавну површину. Обавеза припајања две или више катастарских парцела утврђује се ради формирања грађевинских парцела када оне својим обликом, површином или ширином уличног фронта не задовољавају критеријуме за уређење или изградњу планираних садржаја.

На графичком приказу број 3 „План намене површине, саобраћаја, регулације и нивелације са режимима изградње” у Р 1:1000, дати су елементи парцелације, односно препарцелације за површине осталих намена, а на графичком приказу „План регулације површина јавне намене” у Р 1:1000 за површине јавне намене.

Обавезно се врши препарцелација постојећих катастарских парцела, када су неопходне интервенције ради формирања нових регулационих ширина улица.

Могуће је спајање више парцела у оквиру исте намене.

Свака грађевинска парцела мора имати обезбеђен приступ на јавну саобраћајну површину. По правилу парцеле у средишту блока (баште или површине под објектима) без излаза на јавну површину припајају се суседној парцели која има излаз.

4.4. Специфична правила грађења за површине осталих намена

4.4.4. Објекти у оквиру зоне линијског центра (стамбени, стамбено-пословни, пословно-стамбени или пословни)

Општеградски и линијски центри планирају се у оквиру прве, друге, треће и пете урбанистичке целине. На парцелама постојећих породичних објеката планира се промена намене из породичног становања у намену линијског центра на парцелама уз главне градске саобраћајнице и изградња нових стамбених, стамбено-пословних (20-50% пословање), пословно-стамбених (50-70% пословање) и пословних објеката, спратности П+3+Пк до П+5+ПК.

Задржавају се постојећи вишепородични стамбени или стамбено-пословни објекти реализовани у претходном периоду у складу са планском документацијом. Постојећи вишепородични стамбени или стамбено-пословни објекти који нису реализовани у складу са планском документацијом се задржавају у складу са графичким приказом.

Планирани објекти постављају се на грађевинску линију, која се у уличном делу поклапа са регулационом линијом.

Зона изградње и спратност објекта на постојећој или планираној грађевинској парцели дефинисани су на графичком приказу број 3 „План намене површине, саобраћаја, регулације и нивелације са режимима изградње” у Р 1:1000. Зона изградње представља максимално

- Предметне парцеле бр. 9846, 9849/1 и 9849/2 К.О. Нови Сад I не испуњавају услове за грађевинску парцелу. У складу са важећим планским решењем потребно је формирати грађевинску парцелу, до подношења захтев за издавање употребне дозволе;
- Уз захтев за издавање грађевинске дозволе је потребно доставити сагласност Градске управе за заштиту животне средине Града Новог Сада на План управљања отпадом.

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

1. Услови у погледу пројектовања и прикључења на дистрибутивни систем електричне енергије: број 2541200-Д-07.02.-173792-24 од 10.06.2024. године са Уговором број 2541200-Д-07.02.-173792-24-УГП од 10.06.2024. 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:

Закључивање уговора о припремању земљишта између имаоца јавног овлашћења Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Нови Сад и инвеститора или јединице локалне самоуправе (радови на постојећим кабловским водовима 0,4 kV који се налазе на локацији изградње планираног стамбеног објекта);

2. Услови у погледу пројектовања и прикључења на системе водоснабдевања и одвођења отпадних вода: број 3.4.20-19139 од 24.04.2024. године издати од ЈКП Водовод и канализација Нови Сад;
3. Услови за прикључење на систем даљинског грејања, односно на дистрибутивни систем природног гаса: број 02-3999/2 од 24.04.2024. године, издати од ЈКП Новосадска топлана Нови Сад;
4. Услови прикључења на јавни пут: број 2031-2158е од 19.04.2024. године, издати од ЈКП ПУТ Нови Сад;
5. Услови у погледу мера заштите од пожара: под 07.21.1 број 217-2988/24 од 17.04.2024. године, издати од Министарства унутрашњих послова, Сектора за ванредне ситуације, Управе за ванредне ситуације у Новом Саду.

XII. Саставни део ових локацијских услова чини Идејно решење број Е-799/23-IDR од фебруара 2024. године, израђени од "STUDIO I" BIRO ZA PROJEKTOVANJE I



РЕПУБЛИКА СРБИЈА

АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА

ГРАД НОВИ САД

Градска управа за имовину и имовинско-правне послове

Број: XXV-361-403/23

Дана: 16. јула 2024. године

НОВИ САД

ТП

PRONIX DOO NOVI SAD

Улица Толстојева број 39, стан број 4

Нови Сад

Путем овог Дописа обавештавамо вас о следећем:

Поводом вашег Захтева за замену пословног простора у улици Војводе Шупљикца број 2, Нови Сад, којим сте се дана 15. новембра 2023. године обратили Градској управи за имовину и имовинско-правне послове, обавештавамо вас о следећем:

Комисија за прибављање непокретности у јавну својину Града Новог Сада непосредном погодбом путем размене непокретности са инвеститором PRONIX DOO NOVI SAD је дана 16. јула 2024. године одржала I седницу на којој је размотрила предметни захтев инвеститора, као и целокупну документацију у спису предмета, и констатовала да је потребно:

- да PRONIX DOO NOVI SAD достави Градској управи за имовину и имовинско – правне послове нови Извод из Идејног решења у коме ће бити исказан и санитарни чвор код пословног простора који се нуди Граду Новом Саду на име размене непокретности, као и корисна површина предметног пословног простора која најмање може да износи 56,35 м², и

- да инвеститор изградње објекта достави нови предлог у коме ће понудити нову непокретност за заснивање хипотеке као средство обезбеђења у предметном поступку размене, имајући у виду да је Комисија увидом у Информацију о локацији за катастарске парцеле број: 1277/1, 1277/2 и 1277/4 КО Сремска Каменица, утврдила да је целина односно зона у којој се налази зона породичног становања, а да је намена земљишта породично становање и јавна саобраћајна површина на нестабилном терену, те с обзиром на намену предметних парцела, Комисија је констатовала да су исте неодговарајуће за заснивање хипотеке.

Обрађивач

Тања Петровић

Помоћник начелника

Весна Бабић

ВЛНАЧЕЛНИКА
Миријана Марковић





Република Србија
МИНИСТАРСТВО ФИНАНСИЈА
Број: 001689664 2024 10520 016 000

420 005

20. мај 2024. године
Кнеза Милоша 20
Београд

На основу чл. 9. и 11. ст. 6 - 8. Закона о проценистелма 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), 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 2027. године.

Образложење

Лиценцирани проценитељ Биљана Гајдобрански поднела је 17. маја 2024. 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 проценистелма 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 7.090,00 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 правним средствима: Против овог решења може се поднети тужба Управном суду, у року од 30 дана од дана достављања овог решења.



1000



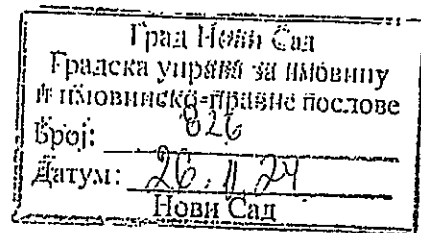
РЕПУБЛИКА СРБИЈА
МИНИСТАРСТВО ФИНАНСИЈА
ПОРЕСКА УПРАВА

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

Број: 2232-464-08-02502/2024-0010

Дана: 21.11.2024. године

Нови Сад



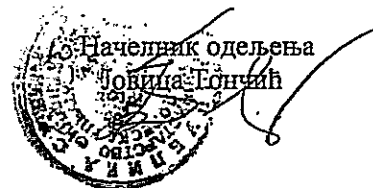
Град Нови Сад
Градска управа за имовину и
имовинско-правне послове
Народног фронта бр. 53
Нови Сад

ПРЕДМЕТ: Достава записника о процени непокретности

ВЕЗА: ваш број XXV-361-403/23 од 13.11.2024. године

Поводом вашег захтева под горњим бројем, достављамо вам Записник о процени тржишне вредности непокретности број 2232-464-08-02502/2024-0010 од 21.11.2024. године.

Прилог: Записник о процени непокретности



1000



РЕПУБЛИКА СРБИЈА
МИНИСТАРСТВО ФИНАНСИЈА
ПОРЕСКА УПРАВА

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

Број: 2232-464-08-02502/2024-0000

Дана: 05.01.2024. године

Нови Сад

На основу члана 128. Закона о пореском поступку и пореској администрацији ("Сл. гласник РС" бр. 80/02...138/22) службено лице Пореске управе, Одељења за контролу издвојених активности великих локација Нови Сад, по захтеву за процену тржишне вредности непокретности, сачињава

ЗАПИСНИК
О ПРОЦЕНИ ТРЖИШНЕ ВРЕДНОСТИ НЕПОКРЕТНОСТИ

Службено лице Пореске управе, Одељења за контролу издвојених активности великих локација Нови Сад, а по захтеву за процену непокретности, Град Нови Сад - Градска управа за имовину и имовинско-правне послове, број XXV-361-403/23 од 13.11.2024. године, је утврдио следеће:

Подаци из захтева:

Процена тржишне вредности непокретности на адреси у Новом Саду улица Толстојева бр. 39, катастарска парцела број 1576 К.О. Нови Сад 2 и то:

- стан број 4, корисне површине 64 м2, који се налази у приземљу стамбене зграде за колективно становање број 12,
- гаража број 5, корисне површине 26 м2, у сутерену стамбене зграде за колективно становање број 12,
- гаража број 6, корисне површине 19 м2, у сутерену стамбене зграде за колективно становање број 12.

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

Број и датум правоснажног решења	2232-436-03-06032/2024-01 од 23.08.2024. године	2232-436-03-0819/2024-01 од 15.08.2024. године	2232-436-03-02340/2024-01 од 11.04.2024. године
----------------------------------	---	--	---

Предмет промета	стан	стан	стан
место, КО	Нови Сад	Нови Сад	Нови Сад
улица и број	Толстојева бр. 12	Толстојева бр. 55-57	Толстојева бр. 39
површина	38м2	65 м2	42 м2
Утврђена тржишна вредност у дин/м2	243.930,83 дин/м2	234.141,20 дин/м2	344.340,35 дин/м2

просечна тржишна вредност: 274.137,46 дин/м2

Процењује се тржишна вредност стана у износу од 274.137,46 дин/м2.

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

Број и датум правоснажног решења	2232-436-03-10771-Г/2024-01 од 23.08.2024. године	2232-436-03-06032/2024-01 од 23.08.2024. године	
Предмет промета	гаража	гаража	
место, КО	Нови Сад	Нови Сад	
улица и број	Толстојева бр. 20	Толстојева бр. 12	
површина	11 м2	22 м2	
Утврђена тржишна вредност у дин/м2	110.912,01 дин/м2	106.442,55 дин/м2	

просечна тржишна вредност: 108.677,28 дин/м2

Процењује се тржишна вредност гараже у износу од 108.677,28 дин/м2.

стан површине 64 м2 * 274.137,46 дин/м2 = 17.544.797,44 динара
гаража површине 26 м2 * 108.677,28 дин/м2 = 2.825.609,28 динара
гаража површине 19 м2 * 108.677,28 дин/м2 = 2.064.868,32 динара
укупно 22.435.275,04 динара

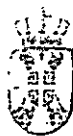
Процењује се тржишна вредност наведених непокретности у укупном износу од 22.435.275,04 динара (191.762,35 евра):

Вредност еура по средњем курсу НБС на дан процене 21.11.2024. године износи 116,9952 динара.

До овог налаза порески инспектор је дошао упоређујући тржишне вредности остварене у промету некретнина на подручју надлежности ове Филијале Пореске управе, које се налазе на истој или сличној локацији, поступајући према одредбама члана 58. тачка 1) Закона о пореском поступку и пореској администрацији. Применом наведеног метода процене, односно парификације утврђена је тржишна вредност предметне некретнине.

Порески инспектор
Небојша Ђурић

Ђурић Н.



Република Србија
АГЕНЦИЈА ЗА РЕСТИТУЦИЈУ
Централна јединица
Београд, ул. Коларчева бр.7
Број: 446-06-021-000039/2024-01
Датум: 22.1.2024. године
Ј.П.

Градска управа за имовину и имовинско-правне послове
Број: _____
Датум: 25-01-2024

ВЕЗА: XXV-361-403/23

Република Србија
АП Војводина
ГРАД НОВИ САД
ГРАДСКА УПРАВА ЗА ИМОВИНУ И ИМОВИНСКО-ПРАВНЕ ПОСЛОВЕ

Народног фронта бр. 53
21000 Нови Сад

Предмет: Потврда

У вези са вашим дописом под горњим бројем, поднетим Агенцији за реституцију дана 11.1.2024 године, обавештавамо вас о следећем:

Увидом у електронску базу података Агенције за реституцију, у складу са Законом о враћању одузете имовине и обештећењу („Службени гласник РС“, бр. 72/2011, 108/2013, 142/2014, 88/2015-УС, 95/2018 и 153/2020), Законом о отклањању последица одузимања имовине жртвама холокауста које немају живих законских наследника („Сл. гласник РС“, бр. 13/2016), утврђено је да је поднет захтев за реституцију бр. 46-002754/2013, који се односе на КП 9849/2 КО Нови Сад I, новог премеа, и то за пословни простор прехранбене индустрије и производње пића број 1, површине 37м2, пословни простор трговине, број посебног дела 2, површине 62м2, пословне зграде 1, и градско грађевинско земљиште површине 247м2.

По предметном захтеву бр. 46-002754/2013 донето је правноснажно решење дана 14.4.2014.године по којем је враћена имовина и утврђено право својине у уделу од 1/2 идеалних делова.

На званичном веб-сајту Агенције за реституцију www.restitucija.gov.rs, објављени су изводи из захтева из члана 42. став 1. Закона о враћању одузете имовине и обештећењу.

С поштовањем,

ДИРЕКТОР
Градска управа за имовину и имовинско-правне послове
Београд

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ГРАД НОВИ САД
Градска управа за грађевинско земљиште и инвестиције
Сектор за грађевинско земљиште
Одељење за урбанистичко планирање, развој и
припрему грађевинског земљишта за отуђење
ул.Стевана Брановачког бр.3
21101 НОВИ САД
БРОЈ: XXIV-351-1/24-211
ДАТУМ: 22.04.2024.год.
СТ

Град Нови Сад
Градска управа за имовину и имовинско-правне послове
Бр.ј: _____ 3/2
Датум: _____ 24-04-2024
Нови Сад

ГРАДСКА УПРАВА ЗА ИМОВИНУ И ИМОВИНСКО-
ПРАВНЕ ПОСЛОВЕ ГРАДА НОВОГ САДА
ул.Народног фронта бр.53
21000 Нови Сад

ПРЕДМЕТ: Обавештење
Веза, ваш број: XXV-361-403/23 од 11.04.2024.год.

Дана 18.04.2024.год.,Градска управа за грађевинско земљиште и инвестиције Града Новог Сада запримила је ваше обавештење у вези откупа дела неизграђеног грађевинског земљишта коју чини парцела бр. 9849/1 КО Нови Сад I у улици војводе Шупљикца између броја 2 и 4 у Новом Саду у површини од 164 m² и у јавној својини Града Новог Сада у ½ идеалног дела и у приватној својини „PRONIX“ д.о.о.Нови Сад у ½ идеалног дела, те тражите да се изјаснимо о томе, да ли је неопходно да се пре откупа предметне парцеле спроведе поступак размене непокретности у Градској управи за имовину и имовинско-правне послове Града Новог Сада за парцелу бр. 9849/2 К.О.Нови Сад I.

Увидом у достављену документацију и сходно надлежностима, обавештавамо вас да се код наше Градске управе обављају послови отуђења у складу са Одлуком о отуђењу грађевинског земљишта у јавној својини Града Новог Сада („Сл. лист Града Новог Сада“, бр. 11/15, 8/16, 74/16, 38/18, 45/18 и 31/19), те да се, у складу са истом, утврђују услови отуђења на нивоу будуће, планиране грађевинске парцеле која се формира од кат.парц. бр. 9846, 9849/1 и 9849/2 све у К.О.Нови Сад I у складу са условима из важеће планске документације.

Поступак отуђења парцеле бр.9849/1 се спроводи ради изградње планираног објекта. У овом случају отуђењем наведене парцеле неће се омогућити издавање грађевинске дозволе јер нису решени сви имовинско-правни односи на свим катастарским парцелама које чине грађевинску парцелу. Из наведеног разлога је неопходно прво спровести поступак размене непокретности јер је то претходно питање.

Обрађивач:

Шеф Одељења:
Зоран Срдановић

Шеф Сектора:
Сања Бјелица

Доставити:

- Наслову
- Одељењу за урбанистичко планирање, развој и припрему грађевинског земљишта за отуђење
- А р х и в и

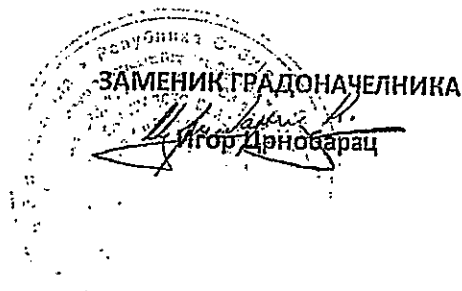
На основу чл. 3. и 4. Одлуке о прибављању, располагању и управљању непокретностима у јавној својини Града Новог Сада ("Службени лист Града Новог Сада", бр. 31/19, 61/19, 9/21, 9/21 – др. одлука, 27/22 32/22, 61/22 и 51/23) Градско веће Града Новог Сада на: 155 седници од 10.05. 2024. године, доноси

ОДЛУКУ

Градско управно одељење
и послове управе послове
Број: _____
Датум: 13-05-2024
Нови Сад

Покреће се поступак прибављања непокретности у јавну својину Града Новог Сада непосредном погодбом путем размене непокретности са инвеститором PRONIX DOO NOVI SAD ради привођења простора планираној урбанистичкој намени, у Новом Саду, улица Војводе Шупљикца број 2, на катастарској парцели број 9849/2 КО Нови Сад I.

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ГРАД НОВИ САД
ГРАДСКО ВЕЋЕ ГРАДА НОВОГ САДА
Број: 361-403/2023-II
Дана: 10.05.2024. године
НОВИ САД



На основу члана 5. Одлуке о прибављању, располагању и управљању непокретностима у јавној својини Града Новог Сада ("Службени лист Града Новог Сада" у бр. 1/19, 6/19, 9/21, 9/21 – др. одлука, 27/22, 32/22, 61/22 и 51/23), Градско веће Града Новог Сада на 159. седници од 30.05. 2024. године, доноси

Број: 398

Датум: 31.05.2024

Нови Сад

РЕШЕЊЕ

О ОБРАЗОВАЊУ И ИМЕНОВАЊУ ПРЕДСЕДНИКА, ЗАМЕНИКА ПРЕДСЕДНИКА, ЧЛАНОВА И ЗАМЕНИКА ЧЛАНОВА КОМИСИЈЕ ЗА ПРИБАВЉАЊЕ НЕПОКРЕТНОСТИ У ЈАВНУ СВОЈИНУ ГРАДА НОВОГ САДА НЕПОСРЕДНОМ ПОГОДБОМ ПУТЕМ РАЗМЕНЕ НЕПОКРЕТНОСТИ СА ИНВЕСТИТОРОМ PRONIX DOO NOVI SAD

I. Образује се Комисија за прибављање непокретности у јавну својину Града Новог Сада непосредном погодбом путем размене непокретности са инвеститором PRONIX DOO NOVI SAD, (у даљем тексту: Комисија), ради привођења простора планираној урбанистичкој намени, у Новом Саду, улица Војводе Шупљика број 2, на катастарској парцели 9849/2 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:

- Тања Петровић, извршилац за имовинско-правне послове у области непокретности у Одсеку за имовину и опште послове.

за чланове:

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

за заменика:

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

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

- Гордана Костић, помоћник начелника 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: 361-403/2023-II
Дана: 30.05.2024. године
НОВИ САД

ГРАДОНАЧЕЛНИК

Милан Ђурић

М. Ђурић

ПРЕДМЕТ: Одговор на Допис број XXV-361-403/23
од 01. новембра 2024. године

Град Нови Сад
ГРАДСКА УПРАВА ЗА ОПШТЕ ПОСЛОВЕ

Примљено	12-11-2024	
Орган	Број	Датум
XXV-1361	- 403	12.11.2024

Поштовани,

у складу са Вашим дописом, као инвеститор на изградњи будућег објекта на локацији у Новом Саду, ул. Војводе Шупљика бр. 2 и 4, на кастарским парцелама бр. 9846. 9849/1 и 9849/2 све у КО Нови Сад 1. достављамо Вам предлог некретнина за успостављање хипотеке као средство обезбеђења у предметном поступку размене и то:

- стан бр. 4 корисне површине 64 м², у приземљу
- гаража број Г5. корисне површине 26 м², у сутерену. и
- гаража број Г6. корисне површине 19 м².

све у стамбеној згради за колективно становање, зграда број 12. која је изграђена на парцели број 1576 КО Нови Сад 2, у Новом Саду, ул. Толстојева бр. 39.

Извештај о процени тржишне вредности наведених непокретности, као и процену тржишне вредности будуће некретнине (пословног простора – локал бр. 1. пројектоване површине 56,52 м² у приземљу стамбене зграде која ће се градити у Новом Саду, улици Војводе Шупљика број 2 и 4) коју Град Нови Сад стиче у власништво, урађени од стране Биљане Гајдобрански, лиценцираног проценитеља грађевинске струке, достављени су преко писарнице Градске управе за опште послове дана 12.11.2024. године

У Новом Саду, дана 13.11.2024. године.



Нико Пејић, директор



ГРАДСКА УПРАВА ЗА ИМУВИНУ И ИМУВИНСКО-ПРАВНЕ ПОСЛОВЕ

20.08.2024

С:

XXV-361-403/23

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА
ВОЈВОДИНА
ГРАД НОВИ САД

Градска управа за имовину и имовинско-правне послове
Број: _____
Датум: 21.08.2024
Нови Сад

ПРЕДМЕТ: Одговор на Допис број XXV-361-403/23 од 16. јула 2024. године

Поштовани,

поводом Вашег дописа у вези нашег Захтева за замену сувласничког удела у пословном простору који се налази у Новом Саду, у улици Војводе Шупљикца број 2, у прилогу дописа Вам достављамо:

- Извод из идејног решења са приказом новопланираног пословног простора који нудимо у замену на име размене непокретности, укупне корисне површине 56,52 м2, што је у складу са захтевом да најмања корисна површина пословног простора може да износи 56,35 м2. Цртеж је допуњен и сада је у оквиру пословног простора приказан санитарни чвор,
- предлог некретнине за успостављање хипотеке као средство о безбедјења у предметном поступку размене доставићемо накнадно, када се утврди вредност будуће некретнине коју Град Нови Сад стиче у власништво у објекту који ће се градити у Новом Саду, улици Војводе Шупљикца број 2.

У Новом Саду, дана 20.08.2024. године.

За PRONIX DOO НОВИ САД



Нико Пејић, директор



Grad Novi Sad
Gradska uprava za imovinu

Град Нови Сад
ГРАДСКА УПРАВА ЗА ИМОВИНУ
ИЗДАЈА

Примљено:	15.11.2023
Сопств. архив:	5-11
Лична архив:	15001
XXV-361-	4031/123

Predmet: Zahtev za zamenu poslovnog prostora u ulici Vojvode Šupljikca 2, Novi Sad

Poštovani,

Mi, preduzeće PRONIX DOO Novi Sad, ovim putem podnosimo zahtev za zamenu poslovnog prostora sa Gradom Novim Sadom u skladu sa važećim propisima i procedurama. Naša kompanija je otkupila sve postojeće objekte i zemljište od trećih lica na parcelama 9846, 9849/1 i 9849/2 KO NS1, potrebne za gradnju novog stambeno-poslovnog objekta na ovim parcelama, u skladu sa važećim planom detaljne regulacije.

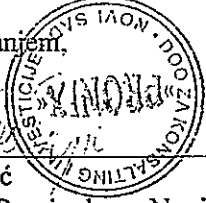
Ovim putem hteli bi smo da **ponudimo zamenu** Gradu Novom Sadu poslovni prostor u prizemlju na novizgrađenom objektu na adresi Vojvode Šupljikca 2, **Lokal broj 1**, bruto projektovane površine 58,84m², na osnovu idejnog rešenja koji je izradio projektni biro Studio I, u zamenu za trenutne suvlasničke udele u poslovnim prostorima Grada Novog Sada na parceli 9849/2.

Kao sredstvo obezbeđenja, dok planirani objekat ne bi bio izgrađen i uknjižen, nudimo uspostavljanje **hipoteke prvog reda** na građevinsko zemljište koje se nalazi na sledećim parcelama 1277/4, 1277/2 i 1277/1 KO SREMSKA KAMENICA, ukupne površine 5.394m². U vlasništvu Pejić Nike i Branislave kao zajednička imovina supružnika.

Molimo da nas obavestite o daljim koracima, uslovima i procedurama koje treba da ispoštujemo u procesu zamene.

Hvala na razmatranju našeg zahteva. Spremni smo za dalju komunikaciju i saradnju u vezi s ovim pitanjem.

S poštovanjem,


Niko Pejić
Direktor Pronix d.o.o. Novi Sad
063/522-957
office@pronix.rs

попе



РЕПУБЛИКА СРБИЈА
МИНИСТАРСТВО ФИНАНСИЈА
ПОРЕСКА УПРАВА

Сектор за издвојене активности
Одељење за контролу издвојених
активности великих локација Нови Сад
Број: 2232-464-08-02502/2024-0010

Дана: 21.11.2024. године
Нови Сад

Град Нови Сад
Градска управа за имовину и имовинско-правне послове
Број: 826
Датум: 26.11.24
Нови Сад

Град Нови Сад
Градска управа за имовину и
имовинско-правне послове
Народног фронта бр. 53
Нови Сад

ПРЕДМЕТ: Достава записника о процени непокретности

ВЕЗА: ваш број XXV-361-403/23 од 13.11.2024. године

Поводом вашег захтева под горњим бројем, достављамо вам Записник о процени
тржишне вредности непокретности број 2232-464-08-02502/2024-0010 од 21.11.2024.
године.

Прилог: Записник о процени непокретности

Начелник одељења
Јовица Лончић



РЕПУБЛИКА СРБИЈА
МИНИСТАРСТВО ФИНАНСИЈА
ПОРЕСКА УПРАВА

Сектор за издвојене активности
Одељење за контролу издвојених
активности великих локација Нови Сад
Број: 2232-464-08-02502/2024-0000
Дана: 05.01.2024. године
Нови Сад

На основу члана 128. Закона о пореском поступку и пореској администрацији ("Сл. гласник РС" бр. 80/02...138/22) службено лице Пореске управе, Одељења за контролу издвојених активности великих локација Нови Сад, по захтеву за процену тржишне вредности непокретности, сачињава

ЗАПИСНИК
О ПРОЦЕНИ ТРЖИШНЕ ВРЕДНОСТИ НЕПОКРЕТНОСТИ

Службено лице Пореске управе, Одељења за контролу издвојених активности великих локација Нови Сад, а по захтеву за процену непокретности, Град Нови Сад - Градска управа за имовину и имовинско-правне послове, број XXV-361-403/23 од 13.11.2024. године, је утврдио следеће:

Подаци из захтева:

Процена тржишне вредности непокретности на адреси у Новом Саду улица Толстојева бр. 39, катастарска парцела број 1576 К.О. Нови Сад 2 и то:

- стан број 4, корисне површине 64 м2, који се налази у приземљу стамбене зграде за колективно становање број 12,
- гаража број 5, корисне површине 26 м2, у сутерену стамбене зграде за колективно становање број 12,
- гаража број 6, корисне површине 19 м2, у сутерену стамбене зграде за колективно становање број 12.

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

Број и датум правоснажног решења	2232-436-03-06032/2024-01 од 23.08.2024. године	2232-436-03-0819/2024-01 од 15.08.2024. године	2232-436-03-02340/2024-01 од 11.04.2024. године
----------------------------------	---	--	---

Предмет промета	стан	стан	стан
место, КО	Нови Сад	Нови Сад	Нови Сад
улица и број	Толстојева бр. 12	Толстојева бр. 55-57	Толстојева бр. 39
површина	38м2	65 м2	42 м2
Утврђена тржишна вредност у дин/м2	243.930,83 дин/м2	234.141,20 дин/м2	344.340,35 дин/м2

просечна тржишна вредност: 274.137,46 дин/м2

Процењује се тржишна вредност стана у износу од 274.137,46 дин/м2.

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

Број и датум правоснажног решења	2232-436-03-10771-Г/2024-01 од 23.08.2024. године	2232-436-03-06032/2024-01 од 23.08.2024. године	
Предмет промета	гаража	гаража	
место, КО	Нови Сад	Нови Сад	
улица и број	Толстојева бр. 20	Толстојева бр. 12	
површина	11 м2	22 м2	
Утврђена тржишна вредност у дин/м2	110.912,01 дин/м2	106.442,55 дин/м2	

просечна тржишна вредност: 108.677,28 дин/м2

Процењује се тржишна вредност гараже у износу од 108.677,28 дин/м2.

стан површине 64 м2 * 274.137,46 дин/м2 = 17.544.797,44 динара
гаража површине 26 м2 * 108.677,28 дин/м2 = 2.825.609,28 динара
гаража површине 19 м2 * 108.677,28 дин/м2 = 2.064.868,32 динара
укупно 22.435.275,04 динара

Процењује се тржишна вредност наведених непокретности у укупном износу од 22.435.275,04 динара (191.762,35 евра).

Вредност еура по средњем курсу НБС на дан процене 21.11.2024. године износи 116,9952 динара.

До овог налаза порески инспектор је дошао упоређујући тржишне вредности остварене у промету некретнина на подручју надлежности ове Филијале Пореске управе, које се налазе на истој или сличној локацији, поступајући према одредбама члана 58. тачка 1) Закона о пореском поступку и пореској администрацији. Применом наведеног метода процене, односно парификације утврђена је тржишна вредност предметне некретнине.

Порески инспектор
Небојша Ђурић

Ђурић Н.

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

Датум и време	12/2/2024 2:33:37 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: 2.12.2024. 14:33:37

Резултати претраге

Датум ажурности	29.11.2024
ИД Општине	89010
Општина	НОВИ САД
ИД Катастарске општине	802166
Катастарска општина	НОВИ САД II

Парцела

Број листа непокретности	0
Број парцеле	1576
Подброј парцеле	0
Површина парцеле [m²]	929
Врста земљишта	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Потес/лица	ТОЛСТОЈЕВА
Да ли на непокретности постоји решење које није коначно	Не

Имаоци права на парцели

Лице

Врста лица	ПРЕДУЗЕЋА СА МАТИЧНИМ БРОЈЕМ
Матични број	0000020097426
Назив	PRONIX DOO ZA KONSALTING I INVESTICIJE NOV SAD
Место	НОВИ САД
Адреса	ТОЛСТОЈЕВА 39 /
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 парцели

Датум уписа	22.7.2014.
Врста терета	ОСТАЛЕ ЗАБЕЛЕЖБЕ
Опис	НА ОСНОВУ УГОВОРА О УСПОСТАВЉАЊУ ПРАВА СЛУЖБЕНОСТИ ПРОЛАЗА ОВЕРЕНОГ ПРЕД ОСНОВНОГ СУДА У НОВОМ САДУ ДАНА 11.06.2014. ГОДИНЕ ПОД БРОЈЕМ ОВИ 18529/2014 И ДАНА 15.07.2014. ГОДИНЕ ПОД БРОЈЕМ ОВИ 22522/2014 ЗАКЉУЧЕНОГ ИЗМЕЂУ ЈП "ЗАВОДА ЗА ИЗГРАДЊУ ГРАДА" И ДОО "PRONIX" ЗАБЕЛЕЖУЈЕ СЕ ПРАВО СЛУЖБЕНОСТИ ПРОЛАЗА У

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

Датум и време 12/2/2024 2:33:37 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)

	ЈАВНЕ ГАРАЖЕ
Терет над предбележеним објектом у изградњи	Не
Датум брисања	
Трајање терета	

Део парцеле

Број дела парцеле	12
Површина дела парцеле [m²]	335
Култура и класа	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
Предбележба објекта у изградњи	Не

Објекат

Потес/Улица	ТОПСТОЈЕВА 39
Кућни број	
Кућни под број	
Површина објекта [m²]	335
Корисна површина објекта [m²]	0
Грађевинска површина објекта [m²]	0
Начин коришћења објекта	СТАМБЕНА ЗГРАДА ЗА КОЛЕКТИВНО СТАНОВАЊЕ
Правни статус	ОБЈЕКАТ ИМА ОДОБРЕЊЕ ЗА УПОТРЕБУ
Опис објекта	
Број подземних етажа	1
Број приземних етажа	1
Број надземних етажа	2
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	0000020097426
Назив	PRONIX DOO ZAKONSALTING I INVESTICIJE NOM SAD
Место	НОВИ САД
Адреса	ТОПСТОЈЕВА 39 /
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	

Делови објекта

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

Датум и време 12/2/2024 2:33:37 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	ЧЕТРДЕСЕТ ПАРА) С АРОКОМ ОТПЛАТЕ ОД 358 МЕСЕЦИ, ЗА ОБРАЧУН ВРЕДНОСТИ ДУГА КОРИСТИЋЕ СЕ ВАЛУТНА КЛАУЗУЛА ТАКО ШТО СЕ ИЗНОС ДУГА НА ДАН ПУШТАЊА КРЕДИТА У ТЕЧАЈ УТВРЂУЈЕ У ЕВРИМА, А ПРЕРАЧУНАВА СЕ У ДИНАРЕ ПО СРЕДЊЕМ КУРСУ НБС НА ДАН ПУШТАЊА КРЕДИТА У ТЕЧАЈ, КАО И НА ДАН ОТПЛАТЕ СВАКОГ АНУИТЕТА И СВИХ ДРУГИХ ДУГОВАЊА КОРИСНИКА КРЕДИТА. КОРИСНИК КРЕДИТА СЕ ОБАВЕЗУЈЕ ДА НА КРЕДИТ ИЗ ЧЛАНА 1 ОВОГ УГОВОРА ПЛАЋА НОМИНАЛНУ КАМАТУ ПО ПРОМЕНЉИВОЈ КМАТНОЈ СТОПИ КОЈА СЕ САСТОЈИ ИЗ ШЕСТОМЕСЕЧНОГ ЕУРИБОРА + 3 ПРОЦЕНТНИХ ПОЕНА НА ГОДИШЊЕМ НИВОУ, ШТО НА ДАН ЗАКЉУЧЕЊА ИЗНОСИ 2,67%. КАМАТА СЕ ОБРАЧУНАВА ПРОПОРЦИОНАЛНОМ МЕТОДОМ 28-31/365,366, ОТПЛАТНИ ПЕРИОД КРЕДИТА ПОЧИЊЕ МЕСЕЦ ДАНА ОД ПУШТАЊА КРЕДИТА У ТЕЧАЈ, КАМАТА СЕ НАПЛАЋУЈЕ ИСТОВРЕМЕНО КРОЗ ДОСПЕЛЕ АНУИТЕТЕ КРЕДИТА У УГОВОРЕНОЈ ДИНАМИЦИ, КОРИСНИК КРЕДИТА СЕ ОБАВЕЗУЈЕ ДА ЋЕ ОТПЛАЋИВАТИ БАНЦИ ИЗНОС ИСКОРИШЋЕНОГ КРЕДИТА У 358 МЕСЕЧНИХ АНУИТЕТА КОЈИ ДОСПЕВАЈУ 26-ОГ У МЕСЕЦУ, А ИЗРАЖЕНИ СУ ЕВРИМА И У МОМЕНТУ ОДОБРАВАЊА КРЕДИТА ИЗНОСЕ 401,43 ЕУР. НА НЕПОКРЕТНОСТИ У ВЛАСНИШТВУ ЗАЛОЖНОГ ДУЖНИКА ДАНИЈЕЛЕ СВИРАЦ, НОВИ САД, ТОЛСТОЈЕВА 39.
Терет над предбележеним објектом у изградњи	Не
Датум брисања	
Трајање терета	

Терети на посебном делу објекта

Датум уписа	17.6.2024.
Врста терета	НАПОМЕНА
Опис	952-02-14-090-10517/2024: Забележба да првостепена одлука број: 952-02-14-090-10517/2024 није коначна Брисање хипотеке
Терет над предбележеним објектом у изградњи	Не
Датум брисања	
Трајање терета	

Имаоци права над делом објекта

Лице

Врста лица	ФИЗИЧКА ЛИЦА СА ПРИВРЕМЕНИМ ИДЕНТИФИКАЦИОНИМ БРОЈЕМ
Матични број	0000001008799
Презиме	PLETNEV
Име родитеља	ALEKSANDAR
Име	PAVEL
Место	НОВИ САД
Адреса	РЕПУБЛИКА СРБИЈА, ЦАРАДУШАНА 46/
Број путне исправе	7607240539
Регистар који је издао путну исправу	МВД 50001, РУСКА ФЕДЕРАЦИЈА
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 катастра	39

Информациони систем за размену података: Подаци прибављени из базе катастра непокретности Републичког геодетског завода
Датум и време 12/2/2024 2:33:37 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)

Под број стана	
Број спрата	Сутерен
Број соба	<непознат податак>
Начин утврђивања корисне површине	ИЗ УПОТРЕБНЕ ДОЗВОЛЕ
Објект део корисна површина [m²]	26
Објект 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	ПРЕДУЗЕЋА СА МАТИЧНИМ БРОЈЕМ
Матични број	0000020097426
Назив	PRONIX DOO ZA KONSALTING I INVESTICIJE NOVI SAD
Место	НОВИ САД
Адреса	ТОПСТОЈЕВА 39 /
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	6
Број улаза	39
Број стана	Г6
Под број стана	
Број спрата	Сутерен
Број соба	<непознат податак>
Начин утврђивања корисне површине	ИЗ УПОТРЕБНЕ ДОЗВОЛЕ
Објект део корисна површина [m²]	19
Објект 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	Не

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

Датум и време 12/2/2024 2:33:37 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)

Терет

Имаоци права над делом објекта

Лице

Врста лица	ПРЕДУЗЕЋА САМАТИЧНИМ БРОЈЕМ
Матични број	0000020097426
Назив	PRONIX DOO ZAKONSALTING I INVESTICIJE NOM SAD
Место	НОВИ САД
Адреса	ТОЛСТОЈЕВА 39 /
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	39
Број стана	1
Под број стана	
Број спрата	Приземље
Број соба	<непознат податак>
Начин утврђивања корисне површине	ИЗ УПОТРЕБНЕ ДОЗВОЛЕ
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

Терети на посебном делу објекта

Датум уписа	23.12.2016.
Врста терета	ПРАВО ПЛОДОУЖИВАЊА
Опис	УПИСУЈЕ СЕ ПРАВО ДОЖИВОТНОГ ПЛОДОУЖИВАЊА У КОРИСТ ВОЈВОДИЋ (ВОЛИН) ЛАЗА ИЗ СУБОТИЦЕ, УЛИЦА СРЕБРЕНИЧКА БРОЈ 1, ЈМБГ: 2802972820047
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 12/2/2024 2:33:37 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 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	39
Број стана	4
Под број стана	
Број спрата	Приземље
Број соба	<непознат податак>
Начин утврђивања корисне површине	ИЗ УПОТРЕБНЕ ДОЗВОЛЕ
Објекат део корисна површина [m²]	64
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	0000020097426
Назив	BRONIX DDO ZA KONSALTING I INVESTICIJE NOV SAD
Место	НОВИ САД
Адреса	ТОЛСТОЈЕВА 39 /
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	12/2/2024 2:33:37 PM
Правни основ	У складу са чланом 103. Закона о општем управном поступку („Службени гласник РС“, бр. 18/16 и 95/18 – аутентично тумачење) и чланом 11. Закона о електронској управи („Службени гласник РС“, бр. 27/18)

Број стана	5
Под број стана	
Број спрата	Први спрат
Број соба	<непознат податак>
Начин утврђивања корисне површине	ИЗ УПОТРЕБНЕ ДОЗВОЛЕ
Објект део корисна површина [m²]	62
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

Терети на посебном делу објекта

Датум уписа	21.4.2015.
Врста терета	ХИПОТЕКА
Опис	УПИСУЈЕ СЕ ЗАЛОЖНО ПРАВО - ИЗВРШНА ВАНСУДСКА ХИПОТЕКА ПРВОГ РЕДА НА ОСНОВУ ЈАВНО БЕЛЕЖНИЧКОГ ЗАПИСА О ЗАЛОЖНОЈ ИЗЈАВИ ДАТЕ ОД СТРАНЕ ЗАЛОЖНОГ ДУЖНИКА "PRONIX" ДОО ЗА КОНСАЛТИНГ И ИНВЕСТИЦИЈЕ НОВИ САД, СА СЕДИШТЕМ У НОВОМ САДУ, ГОГОЉЕВА БРОЈ 16 САСТАВЉЕНА И ОВЕРЕНА ПРЕД ЈАВНИМ БЕЛЕЖНИКОМ ТАЊОМ ШАРЕНАЦ СА СЛУЖБЕНИМ СЕДИШТЕМ У НОВОМ САДУ, ФУТОШКА БР.2 ПОД БРОЈЕМ ОГУ:432-2015 ОД 13.03.2015. ГОДИНЕ РАДИ ОБЕЗБЕЂЕЊА НОВЧАНОГ ПОТРАЖИВАЊА ПОВЕРИОЦА RAIFFEISEN BANKE AD БЕОГРАД, ЂОРЂА СТАНОЈЕВИЋА БРОЈ 19 ПО ОСНОВУ УГОВОРА О КРЕДИТУ БРОЈ 265000000159537459 ОД 12.03.2015. ГОДИНЕ ЗАКЉУЧЕН ИЗМЕЂУ RAIFFEISEN BANKE AD БЕОГРАД, СА СЕДИШТЕМ У БЕОГРАДУ, УЛИЦА ЂОРЂА СТАНОЈЕВИЋА БРОЈ 19, КАО ДАВАОЦА КРЕДИТА И ШУМИЋ СТАНЕ ИЗ НОВОГ САДА, УЛИЦА БРАЋЕ КРКЉУШ БРОЈ 38/1/6 И ШУМИЋ ЗДРАВКА ИЗ НОВОГ САДА, УЛИЦА МИШЕ ДИМИТРИЈЕВИЋА БРОЈ 72, КАО КОРИСНИЦИ КРЕДИТА У ИЗНОСУ ОД ЕУР 41.000,00 (СЛОВИМА ЧЕТРЕСЕТ ЈЕДНА ХИЉАДА И 00/100 ЕВРА) У ДИНАРСКОЈ ПРОТИВВРЕДНОСТИ ПО ЗВАНИЧНОМ СРЕДЊЕМ КУРСУ ВАЖЕЋЕМ НА ДАН ОТПЛАТЕ КРЕДИТА, СА ПРОМЕНЉИВОМ И НОМИНАЛНОМ КАМАТНОМ СТОПОМ У ВИСИНИ ШЕСТОМЕСЕЧНОГ ЕУРИБОР-А (ПРОМЕНЉИВИ ДЕО) + 4,7% (ФИКСНИ ДЕО) НА ГОДИШЊЕМ НИВОУ, И РОКОМ ОТПЛАТЕ ОД 240 МЕСЕЦИ, КОЈИ СЕ РАЧУНА ПОЧЕВ ОД ПЕТНАЕСТОГ У МЕСЕЦУ КОЈИ СЛЕДИ У МЕСЕЦУ У КОМЕ ЈЕ КРЕДИТ ПУШТЕН У ТЕЧАЈ, ДУЖНИК КРЕДИТ ОТПЛАЋУЈЕ У 240 МЕСЕЧНИХ АНУИТЕТА, КОЈИ ДОСПЕВАЈУ НА НАПЛАТУ ПЕТНАЕСТОГ ДАНА У МЕСЕЦУ, АНУИТЕТЕ У СКАДУ СА ПЛАНОМ ОТПЛАТЕ КРЕДИТА, ДУЖНИК ПЛАЋА У ДИНАРСКОЈ ПРОТИВВРЕДНОСТИ ПО ЗВАНИЧНОМ СРЕДЊЕМ КУРСУ ВАЖЕЋЕМ НА ДАН УПЛАТЕ И ТО: НА СТАЊУ БР.5, ЕТАЖИРАНЕ ПОВРШИНЕ 61,61М2, НА ПРВОМ СПРАТУ ОБЈЕКТА НА КАТ.ПАРЦЕЛИ БР.1576 У УЛИЦИ ТОЛСТОЈЕВА БР.39, КО НОВИ САД 2, УПИСАНОЈ У ЛИСТ НЕПОКРЕТНОСТИ БРОЈ 10445 КО НОВИ САД 2, ЗА КОЈИ ЈЕ ГРАДСКА УПРАВА ЗА УРБАНИЗАМИ СТАМБЕНЕ ПОСЛОВЕ ГРАДА НОВОГ САДА ИЗДАЛА РЕШЕЊЕ О ГРАЂЕВИНСКОЈ ДОЗВОЛИ БР.V-351-8248/14 ОД 18.06.2014. ГОДИНЕ, УКЉУЧУЈУЋИ И СВА ПОБОЉШАЊА И ПОВЕЋАЊА ВРЕДНОСТИ НЕПОКРЕТНОСТИ ДО КОЈИХ ДОЂЕ ПОСЛЕ ЗАСНИВАЊА ХИПОТЕКЕ И НА ОСНОВУ СВИХ ОСТАЛИХ УСЛОВА ИЗ УГОВОРА И СВИХ ЕВЕНТУАЛНО ЗАКЉУЧЕНИХ БУДУЋИХ АНЕКСА НА НЕПОКРЕТНОСТИ У ВЛАСНИШТВУ ЗАЛОЖНОГ ДУЖНИКА "PRONIX" ДОО ИЗ НОВОГ САДА У КОРИСТ RAIFFEISEN BANKE AD БЕОГРАД
Терет над предбележеним објектом у изградњи	Не
Датум брисања	
Трајање терета	

Имаоци права над делом објекта

Лице

Врста лица	ФИЗИЧКА ЛИЦА СА ЈМБГ
------------	----------------------

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

Датум и време 12/2/2024 10:42:49 AM

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: 2.12.2024. 10:42:49

Резултати претраге

Датум ажурности	29.11.2024
ИД Општине	89010
Општина	НОВИ САД
ИД Катастарске општине	802158
Катастарска општина	НОВИ САД I

Парцела

Број листа непокретности	0
Број парцеле	9849
Подброј парцеле	2
Површина парцеле [m²]	247
Врста земљишта	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Потес/Улица	ВОЈВОДЕ ШУПЉИКЦА
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	0000000019415
Назив	ВЛАСНИЦИ ПОСЕБНИХ ДЕЛОВА ЗГРАДЕ УПИСАНИ У В ЛИСТ 2 ДЕО
Место	НОВИ САД
Адреса	ВОЈВОДЕ ШУПЉИКЦА 2/
Број путне исправе	
Регистар који је издао путну исправу	
Врста права	СВОЈИНА
Обим права	ЗАЈЕДНИЧКИ
Облик својине	ПРИВАТНА
Предбележба	Не
Рок за оправдање предбележбе својине	
Заједничка својина супружника	Не
Удео	3,3.
Датум завршетка трајања закупа	

Део парцеле

Број дела парцеле	1
Површина дела парцеле [m²]	247
Култура и класа	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
Предбележба објекта у изградњи	Не

Објекат

Потес/Улица	ВОЈВОДЕ ШУПЉИКЦА 2
Кућни број	

Информациони систем за размену података: Подаци прибављени из базе катастра непокретности Републичког геодетског завода
Датум и време 12/2/2024 10:42:49 AM

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 [m ²]	247
Корисна површина објекта [m ²]	0
Грађевинска површина објекта [m ²]	0
Начин коришћења објекта	СТАМБЕНО-ПОСЛОВНА ЗГРАДА
Правни статус	ОБЈЕКАТ ПРЕУЗЕТ ИЗ ЗЕМЉИШНЕ КЊИГЕ
Опис објекта	
Број подземних етажа	
Број приземних етажа	1
Број надземних етажа	1
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	0000000019415
Назив	ВЛАСНИЦИ ПОСЕБНИХ ДЕЛОВА ЗГРАДЕ УПИСАНИ У В ЛИСТ 2. ДЕО
Место	НОВИ САД
Адреса	ВОЈВОДЕ ШУПЉИКЦА 2/
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	

Делови објекта
Објекат - посебан део

Евиденцијски број	1
Број улаза	2
Број стана	1
Под број стана	
Број спрата	Приземље
Број соба	<непознат податак>
Начин утврђивања корисне површине	НА ОСНОВУ МЕРЕЊА
Објекат део корисна површина [m ²]	37
Објекат део грађевинска површина [m ²]	0
Подземна површина уз посебан део објекта [m ²]	0,00
Начин коришћења посебног дела објекта	ПОСЛОВНИ ПРОСТОР ПРЕХРАМБЕНЕ ИНДУСТРИЈЕ И ПРОИЗВОДЊЕ ПИТА
Опис посебног дела објекта	
Предбележба објекта у изградњи	Не
Да ли на непокретности постоји решење	Не

Информациони систем за размену података: Подаци прибављени из базе катастра непокретности Републичког геодетског завода
Датум и време 12/2/2024 10:42:49 AM

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)

које није коначно

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
Адреса	ЖАРКА ЗРЕЊАНИНА 2/
Број путне исправе	
Регистар који је издао путну исправу	
Врста права	СВОЈИНА
Обим права	ИДЕАЛНИ ДЕО
Облик својине	ЈАВНА СВОЈИНА
Предбележба	Не
Рок за оправдање предбележбе својине	
Заједничка својина супружника	Не
Удео	2/4
Датум завршетка трајања закупа	

Лице

Врста лица	ПРЕДУЗЕЋА СА МАТИЧНИМ БРОЈЕМ
Матични број	0000020097426
Назив	PRONIX DOO ZA KONSALTING I INVESTICJE NOV. SAD
Место	НОВИ САД
Адреса	ТОЛСТОЈЕВА 39 /
Број путне исправе	
Регистар који је издао путну исправу	
Врста права	СВОЈИНА
Обим права	ИДЕАЛНИ ДЕО
Облик својине	ПРИВАТНА
Предбележба	Не
Рок за оправдање предбележбе својине	
Заједничка својина супружника	Не
Удео	2/4
Датум завршетка трајања закупа	

Објект - посебан део

Евиденцијски број	2
Број улаза	2
Број стана	2
Под број стана	
Број спрата	Приземље
Број соба	<непознат податак>
Начин утврђивања корисне површине	НА ОСНОВУ МЕРЕЊА
Објект део корисна површина [m²]	61
Објект део грађевинска површина [m²]	0
Подземна површина уз посебан део	

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

Датум и време 12/2/2024 10:42:49 AM

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)

Објекта [m2]	0,00
Начин коришћења посебног дела објекта	ПОСЛОВНИ ПРОСТОР ТРГОВИНЕ
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
Адреса	ЖАРКА ЗРЕЊАНИНА 2/
Број путне исправе	
Регистар који је издао путну исправу	
Врста права	СВОЈИНА
Обим права	ИДЕАЛНИ ДЕО
Облик својине	ЈАВНА СВОЈИНА
Предбележба	Не
Рок за оправдање предбележбе својине	
Заједничка својина супружника	Не
Удео	2/4
Датум завршетка трајања закупа	

Лице

Врста лица	ПРЕДУЗЕЋА СА МАТИЧНИМ БРОЈЕМ
Матични број	0000020097426
Назив	PRONIX DOO ZA KONSALTING I INVESTICJE NOV SAD
Место	НОВИ САД
Адреса	ТОПСТОЈЕВА 39 /
Број путне исправе	
Регистар који је издао путну исправу	
Врста права	СВОЈИНА
Обим права	ИДЕАЛНИ ДЕО
Облик својине	ПРИВАТНА
Предбележба	Не
Рок за оправдање предбележбе својине	
Заједничка својина супружника	Не
Удео	2/4
Датум завршетка трајања закупа	

Објекат - посебан део

Евиденцијски број	3
Број улаза	2
Број стана	1
Под број стана	
Број спрата	Приземље

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

Датум и време 12/2/2024 10:42:49 AM

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 соба	Трособан стан
Начин утврђивања корисне површине	НА ОСНОВУ МЕРЕЊА
Објекат део корисна површина [m²]	74
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	0000020097426
Назив	PRONIX DOO ZA KONSALTING I INVESTICJE NOV SAD
Место	НОВИ САД
Адреса	ТОПСТОЈЕВА 39 /
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	2
Број стана	2
Под број стана	
Број спрата	Први спрат
Број соба	<непознат податак>
Начин утврђивања корисне површине	НА ОСНОВУ МЕРЕЊА
Објекат део корисна површина [m²]	161
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

Информациони систем за размену података: Подаци прибављени из базе катастра непокретности Републичког геодетског завода
Датум и време 12/2/2024 10:42:49 AM

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)

Имаоци права над делом објекта
Лице

Врста лица	ПРЕДУЗЕЋА СА МАТИЧНИМ БРОЈЕМ
Матични број	0000020097426
Назив	PRONIX DOO ZA KONSALTING I INVESTICJE NOM SAD
Место	НОВИ САД
Адреса	ТОЛСТОЈЕВА 39 /
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	2
Број стана	3
Под број стана	
Број спрата	Први спрат
Број соба	<непознат податак>
Начин утврђивања корисне површине	НА ОСНОВУ МЕРЕЊА
Објекат део корисна површина [m²]	22
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	0000020097426
Назив	PRONIX DOO ZA KONSALTING I INVESTICJE NOM SAD
Место	НОВИ САД
Адреса	ТОЛСТОЈЕВА 39 /
Број путне исправе	
Регистар који је издао путну исправу	
Врста права	СВОЈИНА
Обим права	ЦЕЛО ПРАВО

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

Датум и време 12/2/2024 10:42:49 AM

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

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

Извештај одштампало : Весна Бабић

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

Датум и време 12/2/2024 10:41:42 AM

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: 2.12.2024. 10:41:42

Резултати претраге

Датум ажурности	29.11.2024
ИД Општине	89010
Општина	НОВИ САД
ИД Катастарске општине	802158
Катастарска општина	НОВИ САД I

Парцела

Број листа непокретности	0
Број парцеле	9849
Подброј парцеле	1
Површина парцеле [m²]	164
Врста земљишта	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Потес/Улица	ВОЈВОДЕ ШТИЉИЦИЈА
Да ли на непокретности постоји решење које није коначно	Не

Имаоци права на парцели

Лице

Врста лица	ОРГАНИ ЈЕДИНИЦА ЛОКАЛНЕ САМОУПРАВЕ СА МАТИЧНИМ БРОЈЕМ
Матични број	0000008351651
Назив	, ГРАД НОВИ САД
Место	НОВИ САД
Адреса	РЕПУБЛИКА СРБИЈА ЖАРКА ЗРЕЊАНИНА 2/
Број путне исправе	
Регистар који је издао путну исправу	РЕПУБЛИКА СРБИЈА
Врста права	СВОЈИНА
Обим права	ИДЕАЛНИ ДЕО
Облик својине	ЈАВНА СВОЈИНА
Предбележба	Не
Рок за оправдање предбележбе својине	
Заједничка својина супружника	Не
Удео	1/2
Датум завршетка трајања закупа	

Лице

Врста лица	ПРЕДУЗЕЋА СА МАТИЧНИМ БРОЈЕМ
Матични број	0000020097426
Назив	PRONIX DOO ZAKONSALTING I INVESTICJE NOV SAD
Место	НОВИ САД
Адреса	ТОПСТОЈЕВА 39 /
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 12/2/2024 10:41:42 AM

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

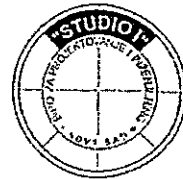
Део парцеле

Број дела парцеле	2
Површина дела парцеле [m²]	164
Култура и класа	ЗЕМЉИШТЕ УЗ ЗГРАДУ И ДРУГИ ОБЈЕКАТ
Предбележба објекта у изградњи	Не

Извештај одштампало : Весна Ђабљиб

STUDIO I

BIRO ZA PROJEKTOVANJE I INŽENJERING, NOVI SAD



INVESTITOR:	"PRONIX" DOO, Tolstojeva 39, Novi Sad
OBJEKAT:	STAMBENI OBJEKAT, Po+Pr+4+naglašeni ugao i Po+Pr+3+Pk-dupleks
LOKACIJA:	VOJVODE ŠUPLJIKCA 2 i 4, NOVI SAD
PARCELA:	parcela 9846, 9849/1 i 9849/2, K.O. NOVI SAD I

IDR

IZVOD IZ IDEJNOG REŠENJA

0

GLAVNA SVESKA

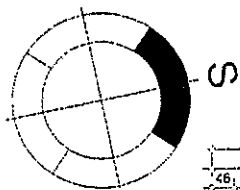
ZA GRAĐENJE/IZVOĐENJE OBJEKTA:	NOVA GRADNJA
PROJEKTANT:	"STUDIO I", BIRO ZA PROJEKTOVANJE I INŽENJERING, NOVI SAD
ODGOVORNO LICE PROJEKTANTA:	MILAN KOVAČEVIĆ, DIREKTOR
PEČAT:	POTPIS:
GLAVNI PROJEKTANT:	MILAN KOVAČEVIĆ, dia.
BROJ LICENCE:	300 5165 03
PEČAT:	POTPIS:
BROJ TEHNIČKE DOKUMENTACIJE:	E-799/23-IDR
MESTO I DATUM:	NOVI SAD, jul 2024.

Milan

Kovačević

Digitally signed by
Milan Kovačević
Date: 2024.07.23
12:45:09 +02'00'

VOJVODE BOJOVIĆA

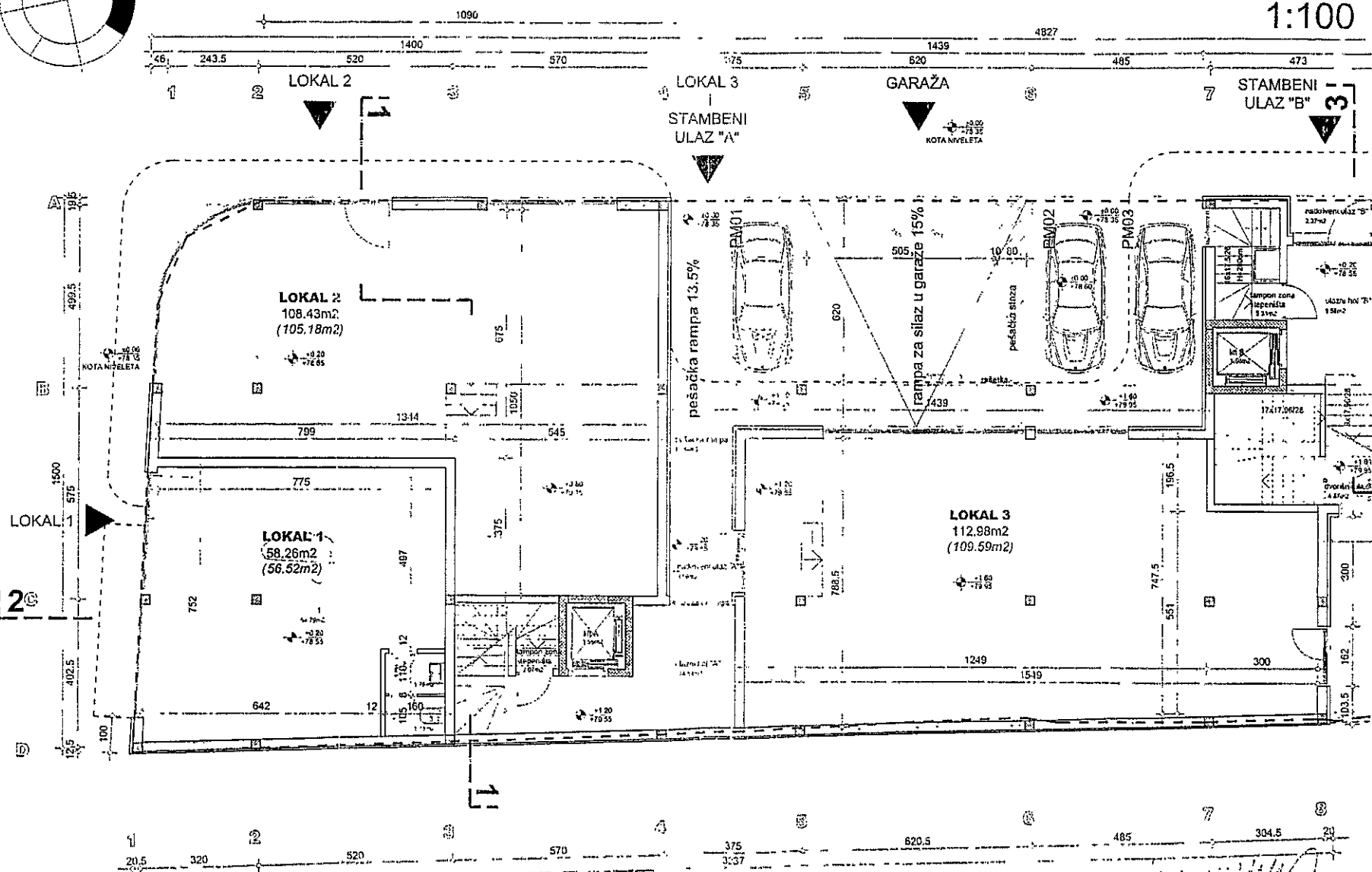


VOJVODE ŠUPLJIKCA

VOJVODE ŠUPLJIKCA 2-4

OSNOVA PRIZEMLJA

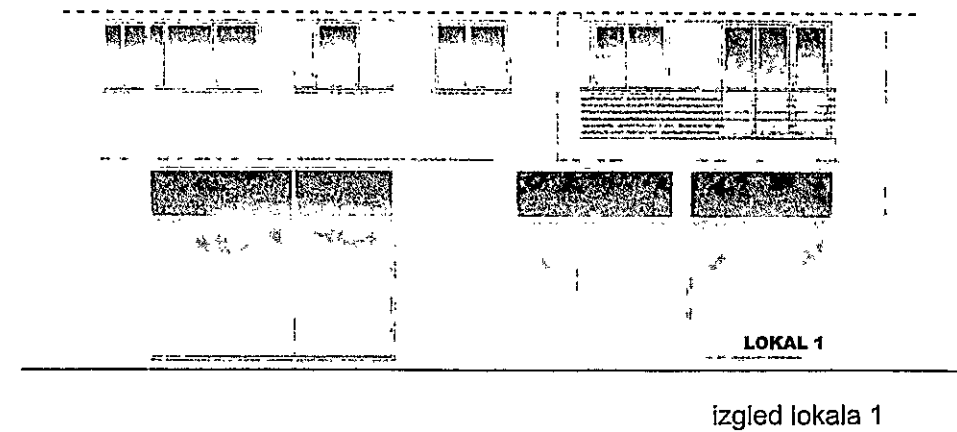
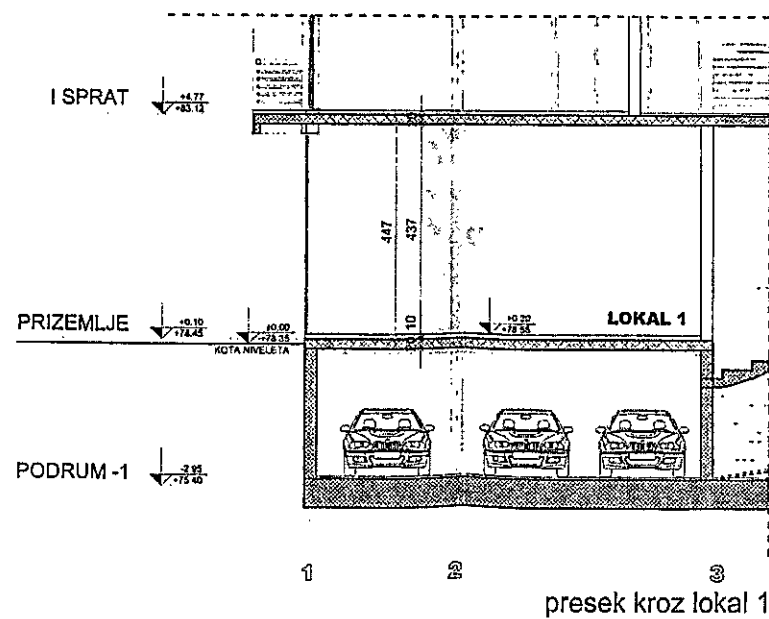
1:100



VOJVODE ŠUPLJIKCA 2-4

PRESEK I IZGLED

1:100



[Handwritten signature]