

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ГРАД НОВИ САД
ГРАДСКО ВЕЋЕ
Број: 020-100/2024-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 SLAVIJACOOP DOO NOVI SAD, са Образложењем и Закључком Градског већа Града Новог Сада број: 020-100/2024-II од 17. 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 SLAVIJACOOP 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 SLAVIJACOOP 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 SLAVIJACOOP 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 SLAVIJACOOP 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, вд заменика начелника Градске управе за имовину и имовинско-правне послове

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ГРАД НОВИ САД
ГРАДСКО ВЕЋЕ ГРАДА НОВОГ САДА
Број: 020-100/2024-II
Дана: 17. марта 2025. године
НОВИ САД



НАЧЕЛНИК
Милић

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 SLAVIJASOOP 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 SLAVIJASOOP DOO NOVI SAD

I.

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

- пословни простор за који није утврђена делатност број 1, евиденцијски број 6, корисне површине 17 м², који се налази на приземљу породичне стамбене зграде број 1, у Новом Саду, улица Масарикова број 2, у јавној својини Града Новог Сада, са уделом 1/1, са припадајућим заједничким уделом и то на: породичној стамбеној згради број 1, површине у габариту 221м², у Новом Саду, Масарикова број 2, и градском грађевинском земљишту, у површини од 316 м², од чега је 95 м² земљиште уз зграду и други објекат, у Новом Саду, Масарикова, све саграђено на катастарској парцели број 9884 КО Нови Сад I.

II.

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

- пословни простор - локал 01, нето корисне површине 19,55м², на приземљу будућег стамбеног објекта спратности Су+П+3+Пк, улица Масарикова број 2-4, у Новом Саду, који ће бити изграђен на катастарским парцелама бр. 9884 и 9885/1, обе у КО Нови Сад I, све према Изводу из Идејног решења број: Е 588/24 од августа 2024. године, за стамбени објекат (Су+П+3+Пк) у улици Масарикова број 2-4, у Новом Саду, на катастарским парцелама бр. 9884 и 9885/1, обе у КО Нови Сад I, израђен од стране MARHI BIRO ZA PROJEKTOVANJE I INZENJERING, оверен печатом Инжењерске коморе Србије, Мирко С. Павловић дипл.инж.арх., уз доплату тржишне вредности у висини од 20.283,22 еура у динарској противвредности по средњем курсу Народне банке Србије на дан исплате од стране инвеститора Граду Новом Саду на име припадајућег дела земљишта уз зграду и други објекат најкасније у року од 8 дана од дана закључења уговора о размени.

III.

Обавезе SLAVIJASOOP DOO NOVI SAD су:

1. Да инвеститор тржишну вредности у висини од 20.283,22 еура у динарској противвредности по средњем курсу Народне банке Србије на дан исплате на име припадајућег дела земљишта уз зграду и други објекат плати Граду Новом Саду најкасније у року од осам дана од дана закључења уговора о размени.

2. Да инвеститор будући новоизграђени стамбени објект Су+П+3+Пк, улица Масарикова број 2-4, у Новом Саду, који ће бити изграђен на катастарским парцелама бр. 9884 и 9885/1, обе 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 уговора преда у посед Граду Новом Саду новоизграђени пословни простор - локал 01, нето корисне површине 19,55м², на приземљу будућег стамбеног објекта спратности Су+П+3+Пк, улица Масарикова број 2-4, у Новом Саду, који ће бити изграђен на катастарским парцелама бр. 9884 и 9885/1, обе у КО Нови Сад I, све према Изводу из Идејног решења број: Е 588/24 од августа 2024. године, за стамбени објект (Су+П+3+Пк) у улици Масарикова број 2-4, у Новом Саду, на катастарским парцелама бр. 9884 и 9885/1, обе у КО Нови Сад I, израђен од стране MARHI BIRO ZA PROJEKTOVANJE I INŽENJERING, потписан од стране одговорног пројектанта Мирка Павловић, дипл.инж.арх, а за које је донето правоснажно решење о издавању употребне дозволе.

3. Да инвеститор пословни простор, из претходне тачке преда Градској управи за имовину и имовинско – правне послове, потпуно грађевински завршен 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).

4. Да инвеститор обезбеди заснивање хипотеке у висини процењене тржишне вредности будуће новоизграђене непокретности и то: пословни простор - локал 01, нето корисне површине 19,55м², на приземљу будућег стамбеног објекта спратности Су+П+3+Пк, улица Масарикова број 2-4, у Новом Саду, који ће бити изграђен на катастарским парцелама бр. 9884 и 9885/1, обе у КО Нови Сад I, све према Изводу из Идејног решења број: Е 588/24 од августа 2024. године, за стамбени објект (Су+П+3+Пк) у улици Масарикова број 2-4, у Новом Саду, на катастарским парцелама бр. 9884 и 9885/1, обе у КО Нови Сад I, израђен од стране MARHI BIRO ZA PROJEKTOVANJE I INŽENJERING, оверен печатом Инжењерске коморе Србије, Мирко С. Павловић дипл.инж.арх. а према Извештају о процени тржишне вредности некретнине у Новом Саду: пословног простора пројектоване ознаке L 01 у стамбеној згради у изградњи на парцелама број 9884 и 9885/1 КО Нови Сад I, улица Масарикова број 2-4, број VTA 407.1/24 од 29. новембра 2024. године израђен од стране Центар за вештачење и процене доо Нови Сад, потписан од стране Тибора Бодоло, лиценцираног проценитеља непокретности и Александра Карацића, сталног судског вештака за област грађевинарства.

5. 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.

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 SLAVIJACOOP DOO NOVI SAD, Ласла Гала 23, Нови Сад, матични број 08202281, ПИБ 101704660, 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 SLAVIJACOOOP 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. Надаље је прописано да уколико се Граду у поступку прибављања путем размене непокретности нуди постојећа непокретност на другој локацији у власништву инвеститора изградње, поред наведених критеријума, потребно је да та непокретност буде у истој пословној, односно стамбеној зони, и да по свом положају, структури, локацији и намени одговара постојећој непокретности у јавној својини Града, као и да та непокретност буде укњижена у јавну књигу о евиденцији непокретности и правима о њима, као својина инвеститора. Такође, наведеним чланом је прописано да у смислу јединства непокретности, у складу са законом, инвеститор објекта на име накнаде за припадајуће грађевинско земљиште уз објекат које Град отуђује у поступку прибављања путем размене непокретности заједно са објектом у јавној својини Града, може Граду да понуди непокретност веће површине у односу на површину из става 1. овог члана, тако да понуђена непокретност коју Град прибавља у јавну својину на име размене, испуњава критеријуме из ст. 1., 2. и 3. овог члана, као и да део површине непокретности преко површине из ст. 1. и 2. овог члана буде исте или веће тржишне вредности од вредности припадајућег грађевинског земљишта уз објекат које Град отуђује, или да Граду плати тржишну вредност припадајућег грађевинског земљишта уз објекат.

Чланом 5. Одлуке, између осталог, прописано је да Комисија о току поступка води записник и по окончаном поступку сачињава образложен предлог за прибављање непокретности у јавну својину Града са текстом за нацрт решења и текстом уговора, које доставља Градској управи за имовину и имовинско – правне послове. Градска управа за имовину и имовинско – правне послове образложен предлог за прибављање непокретности у јавну својину Града, са нацртом решења и текстом уговора и мишљењем Правобранилаштва Града Новог Сада доставља Градском већу Града Новог Сада, након чега Градско веће Града Новог Сада утврђује Предлог решења и доставља га са текстом уговора Скупштини Града Новог Сада на доношење.

Чланом 6. наведене одлуке прописано је да Скупштина Града Новог Сада доноси решење о прибављању непокретности у јавну својину Града Новог Сада. Наведеним чланом прописана је и садржина решења Скупштине Града Новог Сада, као и да се на основу наведеног решења закључује уговор, који потписује Градоначелник Града Новог Сада или лице које он овласти.

Чланом 30. Закона о јавној својини ("Службени гласник РС", бр. 72/11, 88/13, 105/14, 104/16-др. закона, 108/16, 113/17, 95/18, 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 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.

Градско веће Града Новог Сада донело је Одлуку 020-100/2024-II од 01. августа 2024. године, којом је покренут поступак прибављања непокретности у јавну својину Града Новог Сада непосредном погодбом путем размене непокретности са инвеститором SLAVIJACOOP DOO NOVI SAD.

Решењем Градског већа Града Новог Сада, број: 020-100/2024-II од 23. августа 2024. године, образована је и именована Комисија за прибављање непокретности у јавну својину Града Новог Сада непосредном погодбом путем размене непокретности са инвеститором SLAVIJACOOP DOO NOVI SAD.

Комисија за прибављање непокретности у јавну својину Града Новог Сада непосредном погодбом путем размене непокретности са инвеститором SLAVIJACOOP DOO NOVI SAD (у даљем тексту Комисија) разматрајући Захтев инвеститором SLAVIJACOOP DOO NOVI SAD, Ласла Гала 23, Нови Сад, матични број 08202281, ПИБ 101704660 (у даљем тексту: инвеститор), за откуп или замену непокретности од 22. марта 2024. године, Допис инвеститора од 10. јула 2024. године и Допис инвеститора од 23. септембра 2024. године донела је образложен Предлог за прибављање непокретности у јавну својину Града Новог Сада непосредном погодбом путем размене непокретности са

инвеститором са инвеститором SLAVIJACOOOP DOO NOVI SAD, Ласла Гала 23, Нови Сад, матични број 08202281, ПИБ 101704660 са нацртом решења и текстом уговора, којим је предложила прибављање путем размене непокретности непосредном погодбом и то:

- пословни простор за који није утврђена делатност број 1, евиденцијски број 6, корисне површине 17 м², који се налази на приземљу породичне стамбене зграде број 1, у Новом Саду, улица Масарикова број 2, у јавној својини Града Новог Сада, са уделом 1/1, са припадајућим заједничким уделом и то на: породичној стамбеној згради број 1, површине у габариту 221м², у Новом Саду, Масарикова број 2 и градском грађевинском земљишту, у површини од 316 м², од чега је 95 м² земљиште уз зграду и други објекат, у Новом Саду, Масарикова, све саграђено на катастарској парцели број 9884 КО Нови Сад I.

за:

- пословни простор - локал 01, нето корисне површине 19,55м², на приземљу будућег стамбеног објекта спратности Су+П+3+Пк, улица Масарикова број 2-4, у Новом Саду, који ће бити изграђен на катастарским парцелама бр. 9884 и 9885/1, обе у КО Нови Сад I, све према Изводу из Идејног решења број: Е 588/24 од августа 2024. године, за стамбени објекат (Су+П+3+Пк) у улици Масарикова број 2-4, у Новом Саду, на катастарским парцелама бр. 9884 и 9885/1, обе у КО Нови Сад I, израђен од стране MARHI BIRO ZA PROJEKTOVANJE I INŽENJERING, оверен печатом Инжењерске коморе Србије, Мирко С. Павловић дипл.инж.арх., уз доплату тржишне вредности у висини од 20.283,22 еура у динарској противвредности по средњем курсу Народне банке Србије на дан исплате од стране инвеститора Граду Новом Саду на име припадајућег дела земљишта уз зграду и други објекат најкасније у року од 8 дана од дана закључења уговора о размени.

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

1. Увидом у податке надлежне Службе за катастар непокретности Републичког геодетског завода од 23. јануара 2025. године, утврђено је да су уписане непокретности на парцели број 9884 КО Нови Сад I, и то:

- градско грађевинско земљиште, површине 316м², у Новом Саду, у улици Масарикова, у својини власника посебних делова зграде уписани у В лист 2. део, са уделом сразмерно површини посебног дела,

- породична стамбена зграда број 1, површине у габариту 221 м², у Новом Саду, у улици Масарикова број 2, у заједничкој својини власника посебних делова зграде уписани у В лист 2. део,

- стан број 1, корисне површине 35 м², евиденцијски број 1, једноособан стан број 4, корисне површине 38 м², евиденцијски број 2, стан број 3, корисне површине 17 м², евиденцијски број 3 једноособан стан број 2, корисне површине 30 м², евиденцијски број 4, стан број 5, корисне површине 16 м², евиденцијски број 5, сви се налазе на приземљу породичне стамбене зграде број 1, у Новом Саду, у улици Масарикова број 2, улаз број 2, у приватној својини SLAVIJACOOOP DOO NOVI SAD, са уделом 1/1,

- пословни простор за који није утврђена делатност број 1, евиденцијски број 6, корисне површине 17 м², који се налази на приземљу породичне стамбене зграде број 1, у Новом Саду, улица Масарикова број 2, у јавној својини Града Новог Сада, са уделом 1/1, и

- земљиште уз зграду и други објекат, површине 95 м².

2. Да је према напред наведеном Град Нови Сад мањински власник на непокретностима које су предмет размене на парцели 9884 КО Нови Сад I, док је инвеститор већински власник предметних непокретности.

3. Увидом у Записник Министарства финансија, Пореске управе, Сектора за издвојене активности, Одељења за контролу издвојених активности великих локација Нови Сад о процени тржишне вредности непокретности без изласка на терен, број: 2232-464-08-01955/2024-0010 од 12. септембра 2024. године, утврђено да је вредност градског грађевинског земљишта у Новом Саду, улица Масарикова број 2, на парцели 9884 КО Нови Сад I, процењена у износу од 71.099.295,32 динара, односно 607.535,70 Еура. Комисија констатује да је у наведеном записнику утврђено да средњи курс еура на дан процене дана 12. септембра 2024. године износи 117.0290 динара, те да је процењена вредност градског грађевинског земљишта на катастарској парцели број 9884 КО Нови Сад I у износу од 1922,58 евра/м². Инвеститор је дужан да Граду Новом Саду плати тржишну вредност припадајућег грађевинског земљишта уз зграду и други објекат, на парцели број 9884 КО Нови Сад I и то удео 11,11% од површине 95м², а што износи 10,55 м², што по цени од 1922,58 евра/м² износи укупно 20.283,22 евра.

У Извештају о процени тржишне вредности градског грађевинског земљишта на катастарској парцели број 9884 КО Нови Сад I број VTA 407/24 од 12. новембра 2024. године израђен од стране Центар за вештачење и процене доо Нови Сад, потписан од стране Тибора Бодоло, лиценцираног проценитеља непокретности и Александра Карацића, сталног судског вештака за област грађевинарства опредељени су удели Града Новог Сада и SLAVIJACOOP DOO NOVI SAD на градском грађевинском земљишту, те је тако утврђено да сходно чл.104 Закона о планирању и изградњи сувласнички удели на парцели дефинишу се преко површина сувласника над посебним деловима. Укупна површина посебних делова у власништву SLAVIJACOOP DOO NOVI SAD је 136м², што представља 88,89% укњижене површине. Власништво Града Новог Сада над посебним делом површине 17м² представља 11,11% удела у власништву парцеле.

Имајући у виду да се у складу са чланом 46 Одлуке о прибављању, располагању и управљању непокретностима у јавној својини Града Новог Сада, у смислу јединства непокретности, инвеститор изјаснио да ће Граду Новом Саду да плати тржишну вредност припадајућег грађевинског земљишта уз зграду и други објекат који Град отуђује путем размене непокретности, наведени Записник о процени тржишне вредности непокретности, затим број VTA 407/24 од 12. новембра 2024. године израђен од стране Центар за вештачење и процене доо Нови Сад, Комисија констатује да је на предметној парцели земљиште уз зграду и други објекат површине 95 м², затим да је удео Града на наведеном земљишту уз зграду и други објекат 11,11%, што представља 10,55м², као и да тржишна вредност удела Града Новог Сада на земљишту уз зграду и други објекат по цени од 1922,58 евра/м² износи укупно 20.283,22 евра.

4. Увидом у Информацију о локацији за парцелу број 9884 КО Нови Сад I, у Новом Саду, улица Масарикова број 2, коју је издала Градска управа за урбанизам и грађевинске послове, број V-353-346/24 од 24. априла 2024. године, утврђено је, између осталог, да је целина односно зона у којој се налази вишепородично становање средњих густина – блок 2, а да је намена земљишта вишепородично становање средњих густина спратности

П+3+Пк и По-гаража. Такође, увидом у исту утврђено је да је потребна израда пројекта парцелације.

Увидом у Информацију о локацији – супструктура коју је израдило ЈП „УРБАНИЗАМ“ Завод за урбанизам Нови Сад, број 155 105/24 од 05. априла 2024. године за парцелу број 9884 КО Нови Сад I, у Новом Саду, улица Масарикова број 2, утврђено је, између осталог, да је целина односно зона у којој се налази вишепородично становање средњих густина – блок 2, а да је намена земљишта вишепородично становање средњих густина спратности П+3+Пк и По-гаража.

5. Увидом у Потврду Агенције за реституцију број: 446-06-021-000735/2024-01 од 22. априла 2024. године, утврђено је да није евидентиран захтев за пословни простор за који није утврђена делатност број 1, евиденцијски број 6, корисне површине 17 м², који се налази у приземљу породичне стамбене зграде број 1, у Новом Саду, улица Масарикова број 2, постојећи на катастарској парцели број 9884 КО Нови Сад I.

6. Да је инвеститор понудио Граду Новом Саду:

- пословни простор - локал 01, нето корисне површине 19,55м², на приземљу будућег стамбеног објекта спратности Су+П+3+Пк, улица Масарикова број 2-4, у Новом Саду, који ће бити изграђен на катастарским парцелама бр. 9884 и 9885/1, обе у КО Нови Сад I, све према Изводу из Идејног решења број: Е 588/24 од августа 2024. године, за стамбени објект (Су+П+3+Пк) у улици Масарикова број 2-4, у Новом Саду, на катастарским парцелама бр. 9884 и 9885/1, обе у КО Нови Сад I, израђен од стране MARINI BIRO ZA PROJEKTOVANJE I INZENJERING, оверен печатом Инжењерске коморе Србије, Мирко С. Павловић 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 ће накнаду за део припадајућег земљишта исплатити у новцу у складу са Записником Министарства финансија, Пореске управе, Сектора за издвојене активности, Одељења за контролу издвојених активности великих локација Нови Сад о процени тржишне вредности непокретности без изласка на терен, број: 2232-464-08-01955/2024-0010 од 12. септембра 2024. године.

9. Да је инвеститор сагласан да се као средство обезбеђења заснује хипотека на непокретности у приватној својини и то:

- стану број 1, евиденцијски број 1, површине 54м² у приземљу стамбено пословне зграде 1, у Новом Саду, улица Масарикова број 8, на катастарској парцели 9868 КО Нови Сад I, у приватној својини SLAVIJACOOP DOO NOVI SAD.

10. 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 прибавља непокретност у јавну својину Града Новог Сада и то: -пословни простор - локал 01, нето корисне површине 19,55м², на приземљу будућег стамбеног објекта спратности Су+П+3+Пк, улица Масарикова број 2-4, у Новом Саду, који ће бити изграђен на катастарским парцелама бр. 9884 и 9885/1, обе у КО Нови Сад I, све према Изводу из Идејног решења број: Е 588/24 од августа 2024. године, за стамбени објекат (Су+П+3+Пк) у улици Масарикова број 2-4, у Новом Саду, на катастарским парцелама бр. 9884 и 9885/1, обе у КО Нови Сад I, израђен од стране MARHI BIRO ZA PROJEKTOVANJE I INŽENJERING, оверен печатом Инжењерске коморе Србије, Мирко С. Павловић дипл.инж.арх., уз доплату тржишне вредности у висини од 20.283,22 еура у динарској противвредности по средњем курсу Народне банке Србије на дан исплате од стране инвеститора Граду Новом Саду на име припадајућег дела земљишта уз зграду и други објекат најкасније у року од 8 дана од дана закључења уговора о размени.

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 SLAVIJACOOР 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 М-186/2025 од 31. јануара 2025. године, у коме је наведено да напрт Уговора о размени непокретности између SLAVIJACOOР DOO NOVI SAD и Града Новог Сада, који треба да закључи Град Нови Сад и SLAVIJACOOР 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.



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., 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. **SLAVIJACOOP DOO NOVI SAD**, Ласла Гала 23, Нови Сад, матични број 08202281, ПИБ 101704660 (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 23. јануара 2025. године, утврђено је да су уписане непокретности на парцели број 9884 КО Нови Сад I, и то:

- градско грађевинско земљиште, површине 316м², у Новом Саду, у улици Масарикова, у својини власника посебних делова зграде уписани у В лист 2. део, са уделом сразмерно површини посебног дела,

- породична стамбена зграда зграда број 1, површине у габариту 221 м², у Новом Саду, у улици Масарикова број 2, у заједничкој својини власника посебних делова зграде уписани у В лист 2. део,

- стан број 1, корисне површине 35 м², евиденцијски број 1, једнособан стан број 4, корисне површине 38 м², евиденцијски број 2, стан број 3, корисне површине 17 м², евиденцијски број 3 једнособан стан број 2, корисне површине 30 м², евиденцијски број 4, стан број 5, корисне површине 16 м², евиденцијски број 5, сви се налазе на приземљу породичне стамбене зграде број 1, у Новом Саду, у улици Масарикова број 2, улаз број 2, у приватној својини SLAVIJACOOP DOO NOVI SAD, са уделом 1/1,

- пословни простор за који није утврђена делатност број 1, евиденцијски број 6, корисне површине 17 м², који се налази на приземљу породичне стамбене зграде број 1, у Новом Саду, улица Масарикова број 2, у јавној својини Града Новог Сада, са уделом 1/1, и

- земљиште уз зграду и други објекат, површине 95 м².

Увидом у податке надлежне Службе за катастар непокретности Републичког геодетског завода од 23. јануара 2025. године, утврђено је да су непокретности на парцели број 9885/1 у приватној својини SLAVIJACOOП DOO NOVI SAD, са уделом 1/1.

2. Да је према напред наведеном Град Нови Сад мањински власник на непокретностима које су предмет размене на парцели 9884 КО Нови Сад I, док је инвеститор већински власник предметних непокретности.

3. Увидом у Записник Министарства финансија, Пореске управе, Сектора за издвојене активности, Одељења за контролу издвојених активности великих локација Нови Сад о процени тржишне вредности непокретности без изласка на терен, број: 2232-464-08-01955/2024-0010 од 12. септембра 2024. године, утврђено да је вредност градског грађевинског земљишта у Новом Саду, улица Масарикова број 2, на парцели 9884 КО Нови Сад I, процењена у износу од 71.099.295,32 динара, односно 607.535,70 Еура. Комисија констатује да је у наведеном записнику утврђено да средњи курс еура на дан процене дана 12. септембра 2024. године износи 117.0290 динара, те да је процењена вредност градског грађевинског земљишта на катастарској парцели број 9884 КО Нови Сад I у износу од 1922,58 евра/м². Инвеститор је дужан да Граду Новом Саду плати тржишну вредност припадајућег грађевинског земљишта уз зграду и други објекат, на парцели број 9884 КО Нови Сад I и то удео 11,11% од површине 95м², а што износи 10,55 м², што по цени од 1922,58 евра/м² износи укупно 20.283,22 евра.

У Извештају о процени тржишне вредности градског грађевинског земљишта на катастарској парцели број 9884 КО Нови Сад I број VTA 407/24 од 12. новембра 2024. године израђен од стране Центар за вештачење и процене доо Нови Сад, потписан од стране Тибора Бодоло, лиценцираног проценитеља непокретности и Александра Караџића, сталног судског вештака за област грађевинарства опредељени су удели Града Новог Сада и SLAVIJACOOП DOO NOVI SAD на градском грађевинском земљишту, те је тако утврђено да сходно чл.104 Закона о планирању и изградњи сувласнички удели на парцели дефинишу се преко површина сувласника над посебним деловима. Укупна површина посебних делова у власништву SLAVIJACOOП DOO NOVI SAD је 136м², што представља 88,89% укњижене површине. Власништво Града Новог Сада над посебним делом површине 17м² представља 11,11% удела у власништву парцеле.

Имајући у виду да се у складу са чланом 46 Одлуке о прибављању, располагању и управљању непокретностима у јавној својини Града Новог Сада, у смислу јединства непокретности, инвеститор изјаснио да ће Граду Новом Саду да плати тржишну вредност припадајућег грађевинског земљишта уз зграду и други објекат који Град отуђује путем размене непокретности, наведени Записник о процени тржишне вредности непокретности број VTA 407/24 од 12. новембра 2024. године израђен од стране Центар за вештачење и процене доо Нови Сад, као и Записник Министарства финансија, Пореске управе, Сектора за издвојене активности, Одељења за контролу издвојених активности великих локација Нови Сад о процени тржишне вредности непокретности без изласка на терен, број: 2232-464-08-01955/2024-0010 од 12. септембра 2024. године, констатује се да је на предметној парцели земљиште уз зграду и други објекат површине 95 м², затим да је удео Града на наведеном земљишту уз зграду и други објекат 11,11%, што представља 10,55м², као и да

тржишна вредност удела Града Новог Сада на земљишту уз зграду и други објекат по цени од 1922,58 евра/м² износи укупно 20.283,22 евра.

3. Да ће инвеститор изградити стамбени објекат Су+П+З+Пк, улица Масарикова број 2-4, у Новом Саду, који ће бити изграђен на катастарским парцелама бр. 9884 и 9885/1, обе у КО Нови Сад I, у коме ће се налазити новоизграђени пословни простор - локал 01, нето корисне површине 19,55м², на приземљу будућег стамбеног објекта спратности Су+П+З+Пк, улица Масарикова број 2-4, у Новом Саду, који ће бити изграђен на катастарским парцелама бр. 9884 и 9885/1, обе у КО Нови Сад I, све према Изводу из Идејног решења број: Е 588/24 од августа 2024. године, за стамбени објекат (Су+П+З+Пк) у улици Масарикова број 2-4, у Новом Саду, израђен од стране MARHI BIRO ZA PROJEKTOVANJE I INŽENJERING, оверен печатом Инжењерске коморе Србије, Мирко С. Павловић 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 01, нето корисне површине 19,55м², на приземљу будућег стамбеног објекта спратности Су+П+З+Пк, улица Масарикова број 2-4, у Новом Саду, који ће бити изграђен на катастарским парцелама бр. 9884 и 9885/1, обе у КО Нови Сад I, све према Изводу из Идејног решења број: Е 588/24 од августа 2024. године, за стамбени објекат (Су+П+З+Пк) у улици Масарикова број 2-4, у Новом Саду, израђен од стране MARHI BIRO ZA PROJEKTOVANJE I INŽENJERING, оверен печатом Инжењерске коморе Србије, Мирко С. Павловић дипл.инж.арх..

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

- пословни простор за који није утврђена делатност број 1, евиденцијски број 6, корисне површине 17 м², који се налази на приземљу породичне стамбене зграде број 1, у Новом Саду, улица Масарикова број 2, у јавној својини Града Новог Сада, са уделом 1/1, са припадајућим заједничким уделом и то на: породичној стамбеној згради број 1, површине у габариту 221м², у Новом Саду, Масарикова 2, и градском грађевинском земљишту, у површини од 316 м², од чега је 95 м² земљиште уз зграду и други објекат, у Новом Саду, Масарикова, све саграђено на катастарској парцели број 9884 КО Нови Сад I.

Члан 1.

Предмет овог уговора је прибављање у јавну својину Града Новог Сада непосредном погодбом путем размене непокретности са инвеститором и то на начин што ГРАД НОВИ САД отуђује из јавне својине Града Новог Сада и преноси инвеститору право својине на: пословном простору за који није утврђена делатност број 1, евиденцијски број 6, корисне површине 17 м², који се налази на приземљу породичне стамбене зграде број 1, у Новом Саду, улица Масарикова број 2, у јавној својини Града Новог Сада, са уделом 1/1, са припадајућим заједничким уделом и то на: породичној стамбеној згради број 1, површине у габариту 221м², у Новом Саду, Масарикова 2, и градском грађевинском земљишту, у

површини од 316 м2, од чега је 95 м2 земљиште уз зграду и други објекат, у Новом Саду, Масарикова, све саграђено на катастарској парцели број 9884.КО Нови Сад I.

Ради прибављања у јавну својину Града Новог Сада путем размене непокретности инвеститор преноси право својине ГРАДУ НОВОМ САДУ на пословном простору - локал 01, нето корисне површине 19,55м2, на приземљу будућег стамбеног објекта спратности Су+П+3+Пк, улица Масарикова број 2-4, у Новом Саду, који ће бити изграђен на катастарским парцелама бр. 9884 и 9885/1, обе у КО Нови Сад I, све према Изводу из Идејног решења број: Е 588/24 од августа 2024. године, за стамбени објекат (Су+П+3+Пк) у улици Масарикова број 2-4, у Новом Саду, на катастарским парцелама бр. 9884 и 9885/1, обе у КО Нови Сад I, израђен од стране MARHI BIRO ZA PROJEKTOVANJE I INŽENJERING, оверен печатом Инжењерске коморе Србије, Мирко С. Павловић дипл.инж.арх. и оверен печатом Инжењерске коморе Србије, Мирко С. Павловић дипл.инж.арх., уз доплату тржишне вредности у висини од 20.283,22 еура у динарској противвредности по средњем курсу Народне банке Србије на дан исплате од стране инвеститора Граду Новом Саду на име припадајућег дела земљишта уз зграду и други објекат најкасније у року од 8 дана од дана закључења уговора о размени.

Члан 2.

Инвеститор је дужан да доплату тржишне вредности у висини од 20.283,22 еура у динарској противвредности по средњем курсу Народне банке Србије на дан исплате изврши трансфером новчаних средстава са рачуна инвеститора SLAVIJACOOP DOO NOVI SAD број: _____ отворен код _____ на рачун број 840-811141843-19 са позивом на број 97 11-223, у корист Буџета Града Новог Сада у року од осам (8) дана од дана закључења и овере овог Уговора, а доказ о извршеној уплати у истом року достави Граду Новом Саду.

Члан 3.

Град Нови Сад ће инвеститору дозволу за укњижбу дати у посебној изјави након исплате тржишне вредности на име припадајућег дела земљишта уз зграду и други објекат из члана 2. овог уговора (clausulu intabulandi).

Члан 4.

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 5.

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 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 12. овог уговора.

Члан 6.

Обавезује се Инвеститор да ће будући стамбени објекат спратности Су+П+З+Пк, улица Масарикова број 2-4, у Новом Саду, који ће бити изграђен на катастарским парцелама бр. 9884 и 9885/1, обе 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 8. 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 7.

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 8.

Обавезује се инвеститор да пословни простор из члана 1. став 2. овог уговора преда Граду Новом Саду, потпуно грађевински завршен 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 9.

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 10.

Утврђује се уговорна казна у износу 1‰ (један промил) дневно, од укупне процењене тржишне вредности пословног простора из члана 11. 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 6. став 2. овог уговора.

Члан 11.

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 некретности у Новом Саду: пословног простора пројектоване ознаке L 01 у стамбеној згради у изградњи на парцелама број 9884 и 9885/1 КО Нови Сад I, улица Масарикова број 2-4, број VTA 407.1/24 од 29. новембра 2024. године израђен од стране Центар за вештачење и процене доо Нови Сад, потписан од стране Тибора Бодоло, лиценцираног проценитеља непокретности и Александра Карацића, сталног судског вештака за област грађевинарства.

Уговорне стране сагласно констатују да тржишна вредност будуће непокретности у складу са Извештајем из става 1. овог члана износи 31.000,00 евра.

Члан 12.

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 11. став 1. овог уговора, као средство обезбеђења уписати хипотека у корист Града Новог Сада на непокретности у приватној својини SLAVIJACOOOP DOO NOVI SAD у уделу 1/1 и то:

- стану број 1, евиденцијски број 1, површине 54м2 у приземљу стамбено пословне зграде 1, у Новом Саду, улица Масарикова број 8, на катастарској парцели 9868 КО Нови Сад I,

а чија тржишна вредност је утврђена Записником Министарства финансија, Пореске управе, Сектора за издвојене активности, Одељења за контролу издвојених активности великих локација Нови Сад о процени тржишне вредности непокретности, 2232-464-08-02256/2024-0000 од 07. новембра 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 6. став 2. овог уговора, Град Нови Сад ће предузети мере ради наплате потраживања обезбеђеног хипотеком из вредности непокретности из става 1. овог члана.

Члан 13.

Инвеститор се обавезује да Граду Новом Саду преда све веродостојне исправе потребне за упис права јавне својине на непокретности коју Град Нови Сад стиче у својину по основу овог уговора, одмах по испуњењу уговорне обавезе из члана 6. 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 14.

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 13. овог уговора.

Члан 15.

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 16.

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 17.

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 18.

Извод из Идејног решења број: Е 588/24 од августа 2024. године, за стамбени објект (Су+П+З+Пк) у улици Масарикова број 2-4, у Новом Саду, на катастарским парцелама бр. 9884 и 9885/1, обе у КО Нови Сад I, израђен од стране MARHI BIRO ZA PROJEKTOVANJE I INŽENJERING, оверен печатом Инжењерске коморе Србије, Мирко С. Павловић дипл.инж.арх. и оверен печатом Инжењерске коморе Србије, Мирко С. Павловић дипл.инж.арх., чини саставни део овог уговора.

Члан 19.

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

Члан 20.

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 SLAVIJACOOP DOO NOVI SAD



Град Нови Сад
Градска управа за имовину
и имовинско-правне послове
Број: 785
Датум: 15.11.2024 SVESKA:
Нови Сад 1

PROJEKAT ARHITEKTURE

Primerak: A 1 2 3 4

Investitor: SLAVIJACOOP DOO
ul. Lasla Gala br.21, Novi Sad

Objekat: STAMBENI OBJEKAT (Su+P+3+Pk),
ul. Masarikova br.2-4, Novi Sad
parc. br. 9884 i 9885/1, KO NOVI SAD I

Vrsta tehničke dokumentacije:

Izvod iz Idejnog rešenja (IDR)

Vrsta radova: Nova gradnja

Projektant: Tamara Pavlović PR, Biro za projektovanje i inženjering mARHI,
Olge Petrov 27, 21000 Novi Sad

Odgovorno lice projektanta : Tamara Pavlović, direktor

Pečat: Potpis: Digitally signed
by Tamara
Pavlović
Date: 2024.10.23
10:25:30 +02'00'

Biro za projektovanje i inženjering
mARHI
Tamara Pavlović PR, Novi Sad

Odgovorni projektant: Mirko Pavlović, dipl.Inž.arh.

Broj licence: 300 F333 07

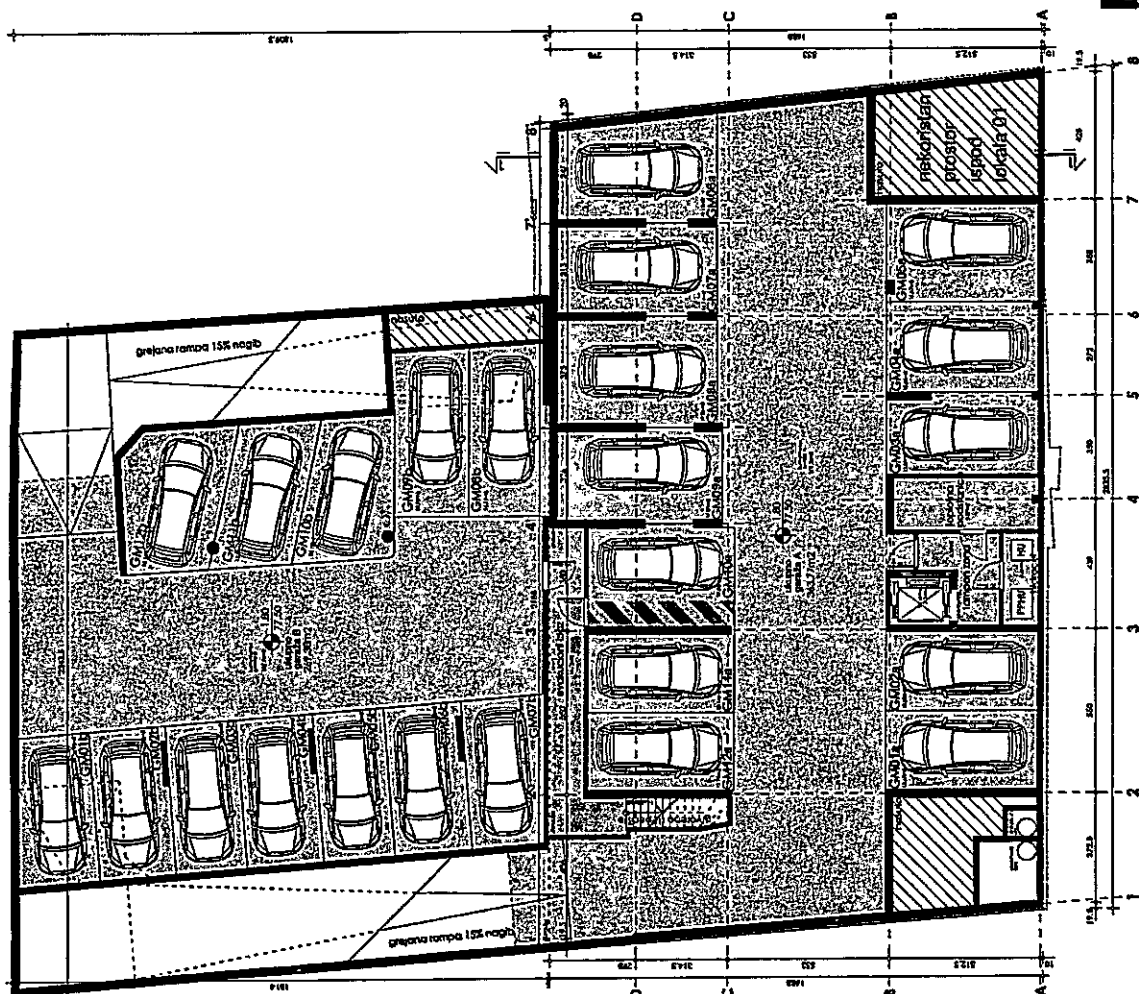
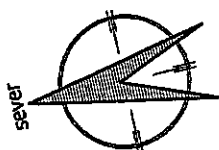
Pečat: Potpis: Digitally signed
by Mirko Pavlović
Date: 2024.10.23
10:24:58 +02'00'

Broj dela projekta: E 588/24

Mesto i datum: Novi Sad, avgust 2024. god



mARHI, Biro za projektovanje i inženjering, Olge Petrov 27, 21000 Novi Sad
Telefon: +381.63.513952, email: marhibiro@gmail.com



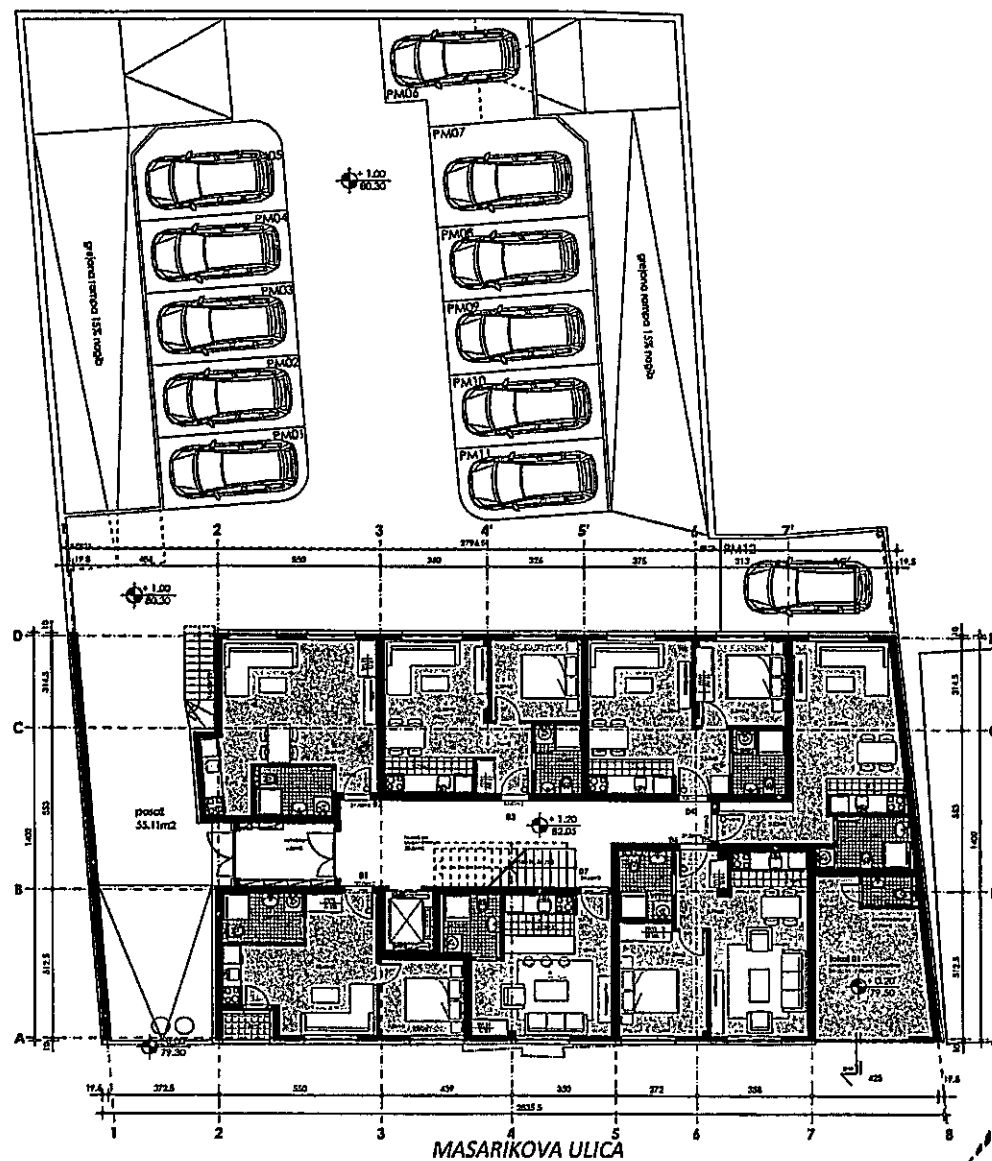
OSNOVA SUTERENA

1:150

INVESTITOR: "SLAVIACOP" DOO
ul. LASKA GALA 21, Novi Sad
OBJEKT: STAMBENI OBJEKT (P+P+3+PK)
ul. HASARIKOVA br. 2-4,
parc. br. 9884/1989/1, KO Novi Sad I
1. PROJEKAT ARHITEKTURE
IDELNO RESENJE (DR)
ODGOVORNI PROJEKTANT: 300 P333 D7
E. BR.: Mirko Pavlović
568/24
DATUM: VIII/2021

MARHIN
BROJ ZA PROJEKTOVANJE I INŽENJERING

LIST 01



lokal 01
ukupna neto korisna površina
lokala 01 19.55 m²

OSNOVA PRIZEMLJA

1:150

INVESTITOR : "SLAVJACORP" DOO
ul. LASKA GALA 21, Novi Sad

OBJEKAT : STAMBENI OBJEKAT (Po+P+3+PK)
ul. MASARIKOVA br.2-4,
parc. br. 9884 i 9885/1, KO Novi Sad I

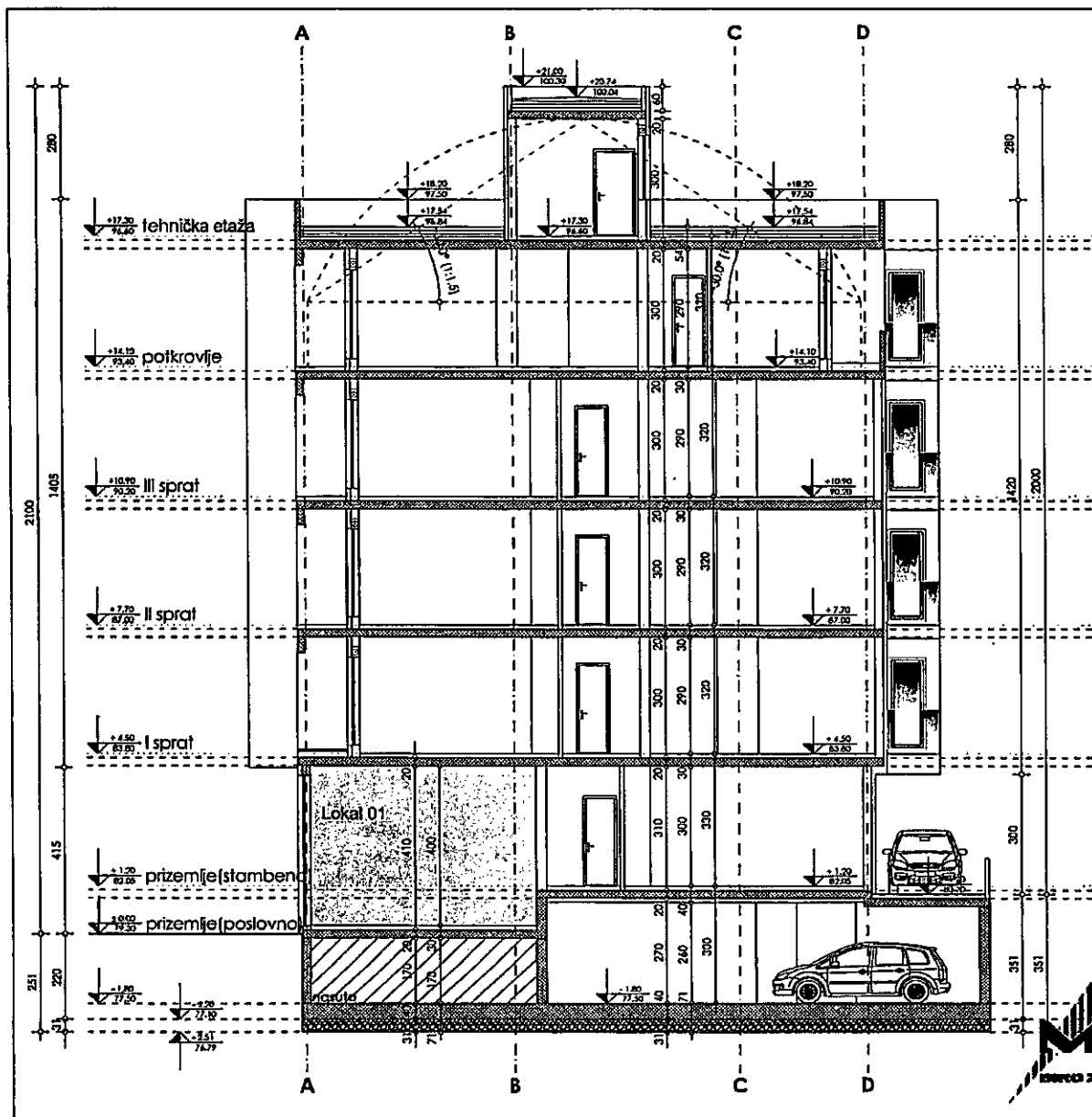
TEH. DOK. : IDEJNO RESENJE (IDR)
1. PROJEKAT ARHITEKTURE

ODGOVORNI PROJEKTANT : 300 F333 07
Mirko Pavlović

E-BR : 888/24
DATUM : VIII/2024

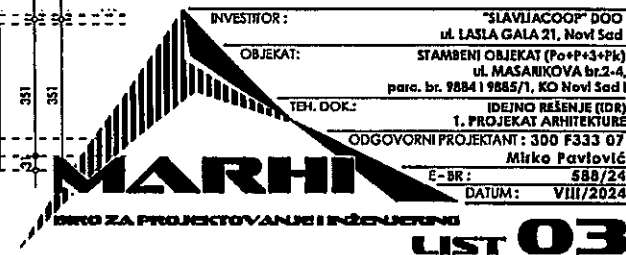
MARHI
BIRO ZA PROJEKTOVANJE I INZINJERING

LIST 02



PRESEK 1-1 1:100

INVESTITOR:	"SLAVIACOOP" DOO ul. LASLA GALA 21, Novi Sad
OBJEKAT:	STAMBENI OBJEKAT (Po+P+3+Pk) ul. MASARIKOVA br.2-4, para. br. 9884 i 9885/1, KO Novi Sad I
VEŠ. DOK.:	IDEJNO REŠENJE (IDR) 1. PROJEKAT ARHITEKTURE
ODGOVORNI PROJEKTANT:	300 F333 07 Mirko Pavlović
E-BR:	588/24
DATUM:	VIII/2024



РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ГРАД НОВИ САД
ПРАВОБРАНИЛАШТВО ГРАДА НОВОГ САДА
Број: М-186/2025
Дана: 31. јануара 2025. године
Нови Сад

Град Нови Сад
Градска управа за имовину
и имовинско-правне послове
Број: 70
Датум: 03-02-2025
Нови Сад

ГРАДСКА УПРАВА ЗА ИМОВИНУ И ИМОВИНСКО-ПРАВНЕ ПОСЛОВЕ

Број: XXV-020-100/24

Предмет: Мишљење на нацрт Уговора о размени непокретности између „SLAVIJACOOP“
DOO NOVI SAD и Града Новог Сада

Правобранилаштво Града Новог Сада разматрало је достављени Нацрт Уговора о размени непокретности између „SLAVIJACOOP“ DOO NOVI SAD и Града Новог Сада, у односу на Предлог за прибављање непокретности у јавну својину Града Новог Сада, непосредном погодбом путем размене непокретности са инвеститотом „SLAVIJACOOP“ DOO NOVI SAD, као и у односу на Нацрт решења за прибављање непокретности у јавну својину Града Новог Сада непосредном погодбом путем размене непокретности са инвеститотом „SLAVIJACOOP“ DOO NOVI SAD, а који акти су сачињени од стране Комисије за прибављање непокретности у јавну својину Града Новог Сада непосредном погодбом путем размене непокретности са инвеститором „SLAVIJACOOP“ DOO NOVI SAD, број XXV-020-100/24, па без упуштања у поступак и процедуру која је претходила достављању Нацрта овог уговора, као и услова прибављања непокретности путем размене са инвеститором изградње објекта који су прописани позитивним законским прописима, а што цени ресорна Градска управа, Правобранилаштво Града Новог Сада даје следеће мишљење:

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

ЗАМЕНИК ГРАДСКОГ ПРАВОБРАНИОЦА

Марина Попов Ивезић



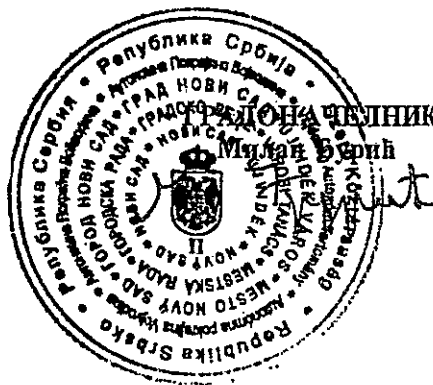
Град Нови Сад
Градска управа за имовину
и имовинско-правне послове
Број: 532
Датум: 02-08-2024
Нови Сад

На основу чл. 3. и 4. Одлуке о прибављању, располагању и управљању непокретностима у јавној својини Града Новог Сада ("Службени лист Града Новог Сада", бр. 31/19, 61/19, 9/21, 9/21 – др. одлука, 27/22 32/22, 61/22 и 51/23) Градско веће Града Новог Сада на 173. седници од 01.08. 2024. године, доноси

ОДЛУКУ

Покреће се поступак прибављања непокретности у јавну својину Града Новог Сада непосредном погодбом путем размене непокретности са инвеститором SLAVIJACOOP DOO NOVI SAD ради привођења простора планираној урбанистичкој намени, у Новом Саду, улица Масарикова број 2, на катастарској парцели број 9884 КО Нови Сад I.

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ГРАД НОВИ САД
ГРАДСКО ВЕЋЕ ГРАДА НОВОГ САДА
Број: 020-100/2024-II
Дана: 01.08.2024. 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", бр. 31/19, 61/19, 9/21 и 9/21 – др. одлука, 27/22, 32/22, 61/22 и 51/23), Градско веће Града Новог Сада на 176. седници од 23.08. 2024. године, доноси

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

I. Образује се Комисија за прибављање непокретности у јавну својину Града Новог Сада непосредном погодбом путем размене непокретности са инвеститором SLAVIJASOOP DOO NOVI SAD (у даљем тексту: Комисија), ради привођења простора планираној урбанистичкој намени, у Новом Саду, улица Масарикова број 2, на катастарској парцели број 9884 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 управно стамбене послове у Градској управи за имовину и имовинско – правне послове,

за чланове:

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

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

2. Маријана Јарић, шеф Одсека за инвестиционе послове у Градској управи за имовину и имовинско-правне послове,

за заменика: Гордана Костић, помоћник начелника за инвестиционе послове у Градској управи за имовину и имовинско-правне послове.

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

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

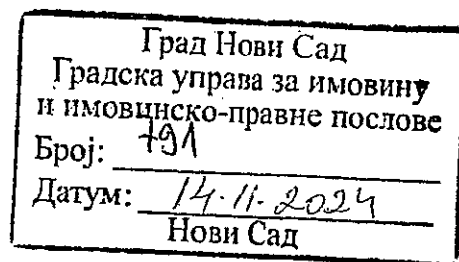
РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ГРАД НОВИ САД
ГРАДСКО ВЕЋЕ ГРАДА НОВОГ САДА
Број: 020-100/2024-II
Дана: 23.08.2024. године
НОВИ САД



ГРАДОНАЧЕЛНИК
Милан Ђурић



РЕПУБЛИКА СРБИЈА
МИНИСТАРСТВО ФИНАНСИЈА
ПОРЕСКА УПРАВА
Сектор за издвојене активности
Одељење за контролу Нови Сад
Број: 2232-464-08-02256/2024-0000
Дана: 07.11.2024. године
Нови Сад, Михајла Пупина 14



ГРАДСКА УПРАВА ЗА ИМОВИНУ
И ИМОВИНСКО-ПРАВНЕ ПОСЛОВЕ
НОВИ САД

ПРЕДМЕТ: Достава података

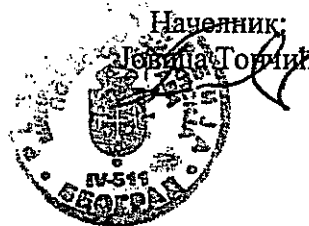
ВЕЗА: Ваш број : XXV-020-100-/24 од 14.10.2024. године

У вези вашег дописа број : XXV-020-100-/24 од 14.10.2024. године. достављамо вам записник о процене тржишне вредности непокретности број 2232-464-08-002256/2024 од 07.11.2024 године.

Прилог :

- Као у тексту

Зто
Пејин Јасмина





РЕПУБЛИКА СРБИЈА
МИНИСТАРСТВО ФИНАНСИЈА
ПОРЕСКА УПРАВА
СЕКТОР ЗА ИЗДВОЈЕНЕ АКТИВНОСТИ
ОДЕЉЕЊЕ ЗА КОНТРОЛУ
ВЕЛИКХ ЛОКАЦИЈА НОВИ САД
Број: 2232-464-08-02256/2024-0000
Дана: 07.11.2024. године
Нови Сад

На основу члана 128. Закона о пореском поступку и пореској администрацији ("Сл.гласник РС", број 80/02..86/19), по захтеву ГРАДСКА УПРАВА ЗА ИМОВИНУ И ИМОВИНСКО-ПРАВНЕ ПОСЛОВЕ НОВИ САД у поступку утврђивања тржишне вредности непокретности, сачињава :

**ЗАПИСНИК
О ПРОЦЕНИ ТРЖИШНЕ ВРЕДНОСТИ НЕПОКРЕТНОСТИ БЕЗ ИЗЛАСКА НА ТЕРЕН**

- стан ,број 1 површине 54м², у приземљу парцела бр.9868 к.о Нови Сад 1 ,у ул. Масарикова бр.8.

Процена вршена методом парификације не мора и не може ни да се заснива на потпуно истоветним елементима предмета промета, већ се узимају елементи који су слични у датим околностима, те се по потреби коригује због одређених разлика које су од утицаја на тржишну цену.

Наиме, приликом процене тржишне вредности некретнина, како би иста била што правилније утврђена, узима се поређење више упоредних величина, које се односе на сличне непокретности, који не морају бити потпуно исти као предметна некретнина, већ да се ради о непокретностима који су на сличној локацији, исте су, односно сличне врсте непокретности, сличне су удаљености од центра, сличних површина и структуре.

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	2232-436-03-03958-Г/2024. од 12.04.2024. године	2232-436-03-009892/2024. од 16.09.2024. године
Предмет промета	стан	стан
Место, КО	Нови Сад ул. Масарикова бр.2	Нови Сад ул. Масарикова бр.10
Површина	35м/2	70м/2
Утврђена тржишна вредност у дин./м ²	269.099,03 динара	197.699,86 динара

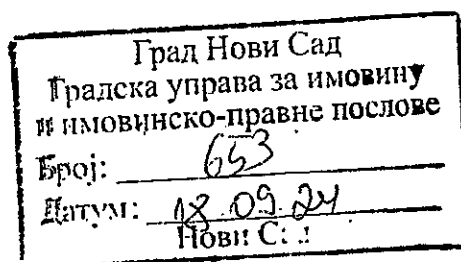
процењује се вредност предметне непокретности, извођењем просечне вредности из упоредних правоснажних решења у износу од 233.399,45 динара м/2.



Tarbo!

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
МИНИСТАРСТВО ФИНАНСИЈА
ПОРЕСКА УПРАВА
ЦЕНТРАЛА

Сектор за издвојене активности
Одељење за контролу издвојених активности
великих локација Нови Сад
Број: 2232-464-08-01955/2024-0010
Дана: 12.09.2024. године
Нови Сад



ГРАД НОВИ САД
ГРАДСКА УПРАВА ЗА ИМОВИНИ И
ИМОВИНСКО-ПРАВНЕ ПОСЛОВЕ
Нови Сад, Народног Фронта бр. 53

ПРЕДМЕТ: Достава записника
Веза ваш број: XXV-020-100/24, од 05.09.2024. године

Поводом вашег захтева број: XXV-020-100/24, од 05.09.2024. године,
достављамо вам Записник о процени тржишне вредности непокретности број 2232-464-08-
01955/2024-0010, од 12.09.2024. године.

Прилог:
- Записник

предмет обрадио:
Милош Шарић

40 Начелник Одељења:
Драган Ђуровић



РЕПУБЛИКА СРБИЈА
МИНИСТАРСТВО ФИНАНСИЈА
ПОРЕСКА УПРАВА
СЕКТОР ЗА ИЗДВОЈЕНЕ АКТИВНОСТИ
Одељење за контролу издвојених активности
великих локација Нови Сад
Број: 2232-464-08-01955/2024-0010
Дана: 12.09.2024. године
Нови Сад

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

ЗАПИСНИК О ПРОЦЕНИ ТРЖИШНЕ ВРЕДНОСТИ НЕПОКРЕТНОСТИ БЕЗ ИЗЛАСКА НА ТЕРЕН

Комисија Пореске управе, у поступку утврђивања тржишне вредности непокретности у предмету број: 2232-464-08-01955/2024-0010, процена на дан 12.09.2024. године, а по основу Захтева - Покрајинске владе, Градске управе за имовину и имовинско-правне послове, за процену тржишне вредности непокретности, бр. XXV-020-100/24, од 05.09.2024. године.

Предмет процене:

ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ, у Новом Саду, к.о. Нови Сад 1

Парцела бр. 9884, улица Масарикова, бр. 2, укупне површине 03а 16м2.

Напомена: Парцела се процењује без изграђених објеката.

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	2232-436-03-03913-Г/2023-01 правоснажно: 07.06.2023.	2232-436-03-03222-Г/2024-01 правоснажно: 10.05.2024. године	2232-436-03-07881/2024-01 правоснажно: 01.08.2024. године
Предмет промета	Грађевинско земљиште	Грађевинско земљиште	Грађевинско земљиште
Насеље, К.О.	Нови Сад, Нови Сад 1	Нови Сад, Нови Сад 1	Нови Сад, Нови Сад 1
Улица и бр, КП	Стевана Сремца, к.п. 9491	Павла Папа, к.п. 9946	Петра Драпшина, к.п. 7739/2
Површина, спрат	05а 60м2	00а 01м2	00а 06м2
Утврђена тржишна вредност у дин./м2	155.874,76	234.407,60	284.710,96

ПРОСЕЧНА ВРЕДНОСТ: 224.997,77 динара/м2



РЕПУБЛИКА СРБИЈА
МИНИСТАРСТВО ФИНАНСИЈА
ПОРЕСКА УПРАВА

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

Број: 2232-464-08-02668/2024-0010

Дана: 12.12.2024. године

Нови Сад

Град Нови Сад
Градска управа за имовину
и имовинско-правне послове
Број: 988
Датум: 17-12-2024
Нови Сад

Томе, бр. 110
у обз. интервјуа

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

ПРЕДМЕТ: Обавештење

ВЕЗА: ваш број XXV-020-100/24 од 03.12.2024. године

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

Начелник одељења
Јовица Тончић



Република Србија
АГЕНЦИЈА ЗА РЕСТИТУЦИЈУ
Централна јединица
Београд, ул. Коларчева бр.7
Број: 446-06-021-000735/2024-01
Датум: 22.април 2024. године
ЈТ

Град Нови Сад
Градска управа за имовину
и имовинско-правне послове
Број: 314
Датум: 25-04-2024
Нови Сад

Веза: XXV-46-2/24-184

ГРАД НОВИ САД
ГРАДСКА УПРАВА ЗА ИМОВИНУ
И ИМОВИНСКО-ПРАВНЕ ПОСЛОВЕ

Народног фронта 53
Нови Сад 21102

Предмет: Потврда

У вези са вашим захтевом под горњим бројем од дана 18.априла 2024.године, достављеним Агенцији за реституцију Републике Србије обавештавамо вас следеће:
Увидом у електронску базу података Агенције за реституцију, утврђено је да у складу са Законом о враћању одузете имовине и обештећењу („Сл. гласник РС“, бр. 72/2011, 108/2013, 142/2014, 88/2015-УС, 95/2018 и 133/2020) и Законом о отклањању последица одузимања жртвама холокауста које немају живих законских наследника („Службени гласник РС“ број 13/16) није евидентиран захтев за:

- Пословни простор за који није утврђена делатности бр.1, ев.бр.6, површине 17м2, у приземљу породичне стамбене зграде бр.1, у Новом Саду, у ул. Масарикова бр.2, постојећи на кат.парцели број 9884 КО Нови Сад I.

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





Претрага привредних друштава

1 Основни подаци

Назив	SLAVIJACOOOP
Пословно име	SLAVIJACOOOP DOO NOVI SAD
Статус	Активан
Правна форма	Друштво са ограниченом одговорношћу
Матични број	08202281
Датум оснивања	11.5.1990

2 Пословно име

3 Подаци о адресама

Адреса седишта

Назив општине	НОВИ САД
Место	НОВИ САД
Улица, број и слово	ЛАСЛА ГАЛА 23
Број поште	21000

Адреса за пријем поште

Адреса за пријем електронске поште

Е-пошта	finansije@slavljacoop.rs
---------	--------------------------

4 Пословни подаци

5 Законски заступници

6 Остали заступници

7 Надзорни одбор

8 Извршни одбор

9 Управни одбор

10 **Прокуристи**

11 **Чланови**

12 **Основни капитал**

13 **Огранци**

14 **Забележбе**

15 **Огласи и обавештења**

16 **Документи о стечају**

17 **Објављени документи**

18 **Одлуке регистратора**

19 **Финансијски извештаји (<https://fin.apr.gov.rs/JavnaPretraga>)**

Агенција за привредне регистре

10.5.2024 11:42:54



Претрага привредних друштава

1 Основни подаци

Назив	SLAVIJACOOOP
Пословно име	SLAVIJACOOOP DOO NOVI SAD
Статус	Активан
Правна форма	Друштво са ограниченом одговорношћу
Матични број	08202281
Датум оснивања	11.5.1990

2 Пословно име

3 Подаци о адресама

4 Пословни подаци

5 Законски заступници

Физичка лица

Име и презиме	Функција	ЈМБГ	Број личне карте		Држава издавања	Лични број за странце		Пол	Самостално заступа	Ограничења супотписом
			Број	Број		Број	Број			
Синиша Ђурић	Директор	2707964800026	-	-	-	-	-	Мушки	-	-

Привредна друштва

6 Остали заступници

7 Надзорни одбор

8 Извршни одбор

9 Управни одбор

10 Прокуристи

11 Чланови

12 Основни капитал

13 Огранци

14 Забележбе

15 Огласи и обавештења

16 Документи о стечају

17 Објављени документи

18 Одлуке регистратора

19 Финансијски извештаји (<https://fin.apr.gov.rs/JavnaPretraga>)

Агенција за привредне регистре

10.5.2024 11:42:54

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

Датум и време 1/23/2025 9:13:56 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: 23.1.2025. 09:13:56

Резултати претраге

Датум ажурности	22.01.2025
ИД Општине	89010
Општина	НОВИ САД
ИД Катастарске општине	802158
Катастарска општина	НОВИ САД I

Парцела

Број листа непокретности	0
Број парцеле	9868
Подброј парцеле	0
Површина парцеле [m²]	306
Врста земљишта	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Потес/Улица	МАСАРИКОВА
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	0000000025367
Назив	ВЛАСНИЦИ ПОСЕБНИХ ДЕЛОВА ЗГРАДЕ УПИСАНИ У В ЛИСТ 2. ДЕО
Место	НОВИ САД
Адреса	МАСАРИКОВА 8/
Број путне исправе	
Регистар који је издао путну исправу	
Врста права	ПРАВО КОРИШЋЕЊА
Обим права	ЗАЈЕДНИЧКИ
Облик својине	
Предбележба	Не
Рок за оправдање предбележбе својине	
Заједничка својина супружника	Не
Удео	З.С.
Датум завршетка трајања закупа	

Лице

Врста лица	ДРЖАВНИ ОРГАНИ И ОРГАНИЗАЦИЈЕ СА ПРИВРЕМЕНИМ ИДЕНТИФИКАЦИОНИМ БРОЈЕМ
Матични број	0000000001874
Назив	РЕПУБЛИКА СРБИЈА
Место	БЕОГРАД
Адреса	/
Број путне исправе	
Регистар који је издао путну исправу	

Информациони систем за размену података: Подаци прибављени из базе катастра непокретности Републичког геодетског завода
Датум и време 1/23/2025 9:13:56 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	ЦЕЛО ПРАВО
Облик својине	ДРЖАВНА РС
Предбележба	Не
Рок за оправдање предбележбе својине	
Заједничка својина супружника	Не
Удео	1/1
Датум завршетка трајања закупа	

Део парцеле

Број дела парцеле	1
Површина дела парцеле [m ²]	218
Култура и класа	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
Предбележба објекта у изградњи	Не

Објекат

Потес/Улица	МАСАРИКОВА 8
Кућни број	
Кућни под број	
Површина објекта [m ²]	218
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	
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	000000025367
Назив	ВЛАСНИЦИ ПОСЕБНИХ ДЕЛОВА ЗГРАДЕ УПИСАНИ У В ЛИСТ 2. ДЕО
Место	НОВИ САД
Адреса	МАСАРИКОВА 8/
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.С.
Датум завршетка трајања закупа	

Информациони систем за размену података: Подаци прибављени из базе катастра непокретности Републичког геодетског завода
Датум и време 1/23/2025 9:13:56 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)

Делови објекта
Објекат - посебан део

Евиденцијски број	1
Број улаза	8
Број стана	1
Под број стана	
Број спрата	Приземље
Број соба	<непознат податак>
Начин утврђивања корисне површине	ИЗ ЗЕМЉИШНЕ КЊИГЕ
Објекат део корисна површина [m²]	54
Објекат део грађевинска површина [m²]	0
Подземна површина уз посебан део објекта [m2]	0,00
Начин коришћења посебног дела објекта	СТАН
Опис посебног дела објекта	
Предбележба објекта у изградњи	Не
Да ли на непокретности постоји решење које није коначно	Не

Терет
Имаоци права над делом објекта
Лице

Врста лица	ПРЕДУЗЕЋА СА МАТИЧНИМ БРОЈЕМ
Матични број	0000008202281
Назив	SLAVJACOOP DOO
Место	НОВИ САД
Адреса	ЛАСЛАГАПА 23/
Број путне исправе	
Регистар који је издао путну исправу	
Врста права	СВОЈИНА
Обим права	ЦЕЛО ПРАВО
Облик својине	ПРИВАТНА
Предбележба	Не
Рок за оправдање предбележбе својине	
Заједничка својина супружника	Не
Удео	1/1
Датум завршетка трајања закупа	

Објекат - посебан део

Евиденцијски број	2
Број улаза	8
Број стана	1
Под број стана	
Број спрата	Приземље
Број соба	Пословни простор - Једна просторија
Начин утврђивања корисне површине	ИЗ ЗЕМЉИШНЕ КЊИГЕ
Објекат део корисна површина [m²]	22

Информациони систем за размену података: Подаци прибављени из базе катастра непокретности Републичког геодетског завода
Датум и време 1/23/2025 9:13:56 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)

Подземна површина уз посебан део 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	ЦЕЛО ПРАВО
Облик својине	ЈАВНА СВОЈИНА
Предбележба	Не
Рок за оправдања предбележбе својине	
Заједника својина супружника	Не
Удео	1/1
Датум завршетка трајања закупа	

Објекат - посебан део

Евиденцијски број	3
Број улаза	8
Број стана	2
Под број стана	
Број спрата	Приземље
Број соба	<непознат податак>
Начин утврђивања корисне површине	ИЗ ЗЕМЉИШНЕ КЊИГЕ
Објекат део корисна површина [m²]	50
Објекат део грађевинска површина [m²]	0
Подземна површина уз посебан део објекта [m2]	0,00
Начин коришћења посебног дела објекта	СТАН
Опис посебног дела објекта	
Предбележба објекта у изградњи	Не
Да ли на непокретности постоји решење које није коначно	Не

Терет
Имаоци права над делом објекта

Информациони систем за размену података: Подаци прибављени из базе катастра непокретности Републичког геодетског завода
Датум и време 1/23/2025 9:13:56 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)

Врста лица	ПРЕДУЗЕТА САМАТИЧНИМ БРОЈЕМ
Матични број	0000008202281
Назив	SLAMJASOOP DOO
Место	НОВИ САД
Адреса	ЛАСЛАГАТА 23/
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	8
Број стана	3
Под број стана	
Број спрата	Приземље
Број соба	<непознат податак>
Начин утврђивања корисне површине	ИЗ ЗЕМЉИШНЕ КЊИГЕ
Објекат део корисна површина [m²]	49
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	ФИЗИЧКА ЛИЦА СА ЈМБГ
Матични број	2710980710402
Презиме	ПАНИЋ
Име родитеља	БЕСЕЛИН
Име	ДУШАН
Место	НОВИ САД
Адреса	ОМЛАДИНСКА 38/
Број путне исправе	
Регистар који је издао путну исправу	
Врста права	СВОЈИНА
Обим права	ИДЕАЛНИ ДЕО
Облик својине	ПРИВАТНА

**eUprava**KANCELARIJA
ZA IT I EUPRAVU**Канцеларија за ИТ и еУправу Владе Републике Србије****Информациони систем за размену података: Подаци прибављени из базе катастра непокретности Републичког геодетског завода**

Датум и време 1/23/2025 9:13:56 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)

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

Лице

Врста лица	ФИЗИЧКА ЛИЦА СА ЛМБГ
Матични број	2510982710028
Презиме	ПАНИЋ
Име родитеља	ВЕСЕЛИН
Име	МИЛОРАД
Место	НОВИ САД
Адреса	ОМЛАДИНСКА 38/
Број путне исправе	
Регистар који је издао пуну исправу	
Врста права	СВОЈИНА
Обим права	ИДЕАЛНИ ДЕО
Облик својине	ПРИВАТНА
Предбележба	Не
Рок за оправдање предбележбе својине	
Заједничка својина супружника	Не
Удео	1/2
Датум завршетка трајања закупа	

Део парцеле

Број дела парцеле	2
Површина дела парцеле [m²]	88
Култура и класа	ЗЕМЉИШТЕ УЗ ЗГРАДУ И ДРУГИ ОБЈЕКАТ
Предбележба објекта у изградњи	Не

Извештај одштампао : Весна Бабић

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

Датум и време 1/23/2025 9:10:24 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: 23.1.2025. 09:10:24

Резултати претраге

Датум ажурности	22.01.2025
ИД Општине	89010
Општина	НОВИ САД
ИД Катастарске општине	802158
Катастарска општина	НОВИ САД I

Парцела

Број листа непокретности	0
Број парцеле	9885
Подброј парцеле	1
Површина парцеле [m²]	573
Врста земљишта	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Потес/Улица	МАСАРИКОВА
Да ли на непокретности постоји решење које није коначно	Не

Имаоци права на парцели

Лице

Врста лица	ПРЕДУЗЕЋА СА ПРИВРЕМЕНИМ ИДЕНТИФИКАЦИОНИМ БРОЈЕМ
Матични број	0000000055783
Назив	ДОО СЛАВИЈАКООП
Место	НОВИ САД
Адреса	БУЛЕВАР ОСЛОБОЂЕЊА 56А
Број путне исправе	
Регистар који је издао путну исправу	
Врста права	СВОЈИНА
Обим права	ЦЕЛО ПРАВО
Облик својине	ПРИВАТНА
Предбележба	Не
Рок за оправдање предбележбе својине	
Заједничка својина супружника	Не
Удео	1/1
Датум завршетка трајања закупа	

Део парцеле

Број дела парцеле	1
Површина дела парцеле [m²]	205
Култура и класа	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
Предбележба објекта у изградњи	Не

Објекат

Информациони систем за размену података: Подаци прибављени из базе катастра непокретности Републичког геодетског завода
Датум и време 1/23/2025 9:10:24 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 [m²]	205
Корисна површина објекта [m²]	0
Грађевинска површина објекта [m²]	0
Начин коришћења објекта	ПОРОДИЧНА СТАМБЕНА ЗГРАДА
Правни статус	ОБЈЕКАТ ПРЕУЗЕТ ИЗ ЗЕМЉИШНЕ КЊИГЕ
Опис објекта	
Број подземних етажа	
Број приземних етажа	1
Број надземних етажа	
Број поткровних етажа	
Предбележба објекта у изградњи	Не
Да ли на непокретности постоји решење које није коначно	Не

Имаоци права на објекту
Лице

Врста лица	ПРЕДУЗЕЋА СА ПРИВРЕМЕНИМ ИДЕНТИФИКАЦИОНИМ БРОЈЕМ
Матични број	0000000055783
Назив	ДОО СЛАВИЈА КООП
Место	НОВИ САД
Адреса	БУЛЕВАР ОСЛОБОЂЕЊА 56А/
Број путне исправе	
Регистар који је издао путну исправу	
Врста права	СВОЈИНА
Обим права	ЦЕЛО ПРАВО
Облик својине	ПРИВАТНА
Предбележба	Не
Рок за оправдање предбележбе својине	
Заједничка својина супружника	Не
Удео	1/1
Датум завршетка трајања закупа	

Део парцеле

Број дела парцеле	2
Површина дела парцеле [m²]	105
Култура и класа	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
Предбележба објекта у изградњи	Не

Објекат

Потес/Улица	МАСАРИКОВА
Кућни број	
Кућни под број	
Површина објекта [m²]	105
Корисна површина објекта [m²]	0
Грађевинска површина објекта [m²]	0
Начин коришћења објекта	ПОРОДИЧНА СТАМБЕНА ЗГРАДА
Правни статус	ОБЈЕКАТ ИЗГРАЂЕН ПРЕ ДОНОШЕЊА ПРОПИСА О ИЗГРАДЊИ ОБЈЕКТА

Информациони систем за размену података: Подаци прибављени из базе катастра непокретности Републичког геодетског завода
Датум и време 1/23/2025 9:10:24 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 приземних етажа	1
Број надземних етажа	
Број поткровних етажа	
Предбележба објекта у изградњи	Не
Да ли на непокретности постоји решење које није коначно	Не

Имаоци права на објекту
Лице

Врста лица	ПРЕДУЗЕЋА СА ПРИВРЕМЕНИМ ИДЕНТИФИКАЦИОНИМ БРОЈЕМ
Матични број	0000000055783
Назив	ДОО СЛАВИЈАКООП
Место	НОВИ САД
Адреса	БУЛЕВАР ОСЛОБОЂЕЊА 56А/
Број путне исправе	
Регистар који је издао путну исправу	
Врста права	СВОЈИНА
Обим права	ЦЕЛО ПРАВО
Облик својине	ПРИВАТНА
Предбележба	Не
Рок за оправдање предбележбе својине	
Заједничка својина супружника	Не
Удео	1/1
Датум завршетка трајања закупа	

Део парцеле

Број дела парцеле	3
Површина дела парцеле [m²]	46
Култура и класа	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
Предбележба објекта у изградњи	Не

Објекат

Потес/Улица	МАСАРИКОВА
Кућни број	
Кућни под број	
Површина објекта [m²]	46
Корисна површина објекта [m²]	0
Грађевинска површина објекта [m²]	0
Начин коришћења објекта	ПОМОЋНА ЗГРАДА
Правни статус	ОБЈЕКАТ ИЗГРАЂЕН ПРЕ ДОНОШЕЊА ПРОПИСА О ИЗГРАДЊИ ОБЈЕКТА
Опис објекта	
Број подземних етажа	
Број приземних етажа	1
Број надземних етажа	
Број поткровних етажа	
Предбележба објекта у изградњи	Не
Да ли на непокретности постоји решење које није коначно	Не

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

Датум и време	1/23/2025 9:10:24 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)

Лице

Врста лица	ПРЕДУЗЕЋА СА ПРИВРЕМЕНИМ ИДЕНТИФИКАЦИОНИМ БРОЈЕМ
Матични број	0000000055783
Назив	ДОО СЛАВИЈАКООП
Место	НОВИ САД
Адреса	БУЛЕВАР ОСЛОБОЂЕЊА 56А
Број путне исправе	
Регистар који је издао путну исправу	
Врста права	СВОЈИНА
Обим права	ЦЕЛО ПРАВО
Облик својине	ПРИВАТНА
Предбележба	Не
Рок за оправдање предбележбе својине	
Заједничка својина супружника	Не
Удео	1/1
Датум завршетка трајања закупа	

Део парцеле

Број дела парцеле	4
Површина дела парцеле [m²]	25
Култура и класа	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
Предбележба објекта у изградњи	Не

Објекат

Потес/Улица	МАСАРИКОВА
Кућни број	
Кућни под број	
Површина објекта [m²]	25
Корисна површина објекта [m²]	0
Грађевинска површина објекта [m²]	0
Начин коришћења објекта	ПОМОЋНА ЗГРАДА
Правни статус	ОБЈЕКАТ ИЗГРАЂЕН ПРЕ ДОНОШЕЊА ПРОПИСА О ИЗГРАДЊИ ОБЈЕКТА
Опис објекта	
Број подземних етажа	
Број приземних етажа	1
Број надземних етажа	
Број поткровних етажа	
Предбележба објекта у изградњи	Не
Да ли на непокретности постоји решење које није коначно	Не

Имаоци права на објекту

Лице

Врста лица	ПРЕДУЗЕЋА СА ПРИВРЕМЕНИМ ИДЕНТИФИКАЦИОНИМ БРОЈЕМ
Матични број	0000000055783
Назив	ДОО СЛАВИЈАКООП
Место	НОВИ САД

Канцеларија за ИТ и еУправу Владе Републике Србије
Информациони систем за размену података: Подаци прибављени из базе катастра непокретности Републичког геодетског завода
Датум и време 1/23/2025 9:10:24 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)

Регистар који је издао путну исправу	
Врста права	СВОЈИНА
Обим права	ЦЕЛО ПРАВО
Облик својине	ПРИВАТНА
Предбележба	Не
Рок за оправдање предбележбе својине	
Заједничка својина супружника	Не
Удео	1/1
Датум завршетка трајања закупа	

Део парцеле

Број дела парцеле	5
Површина дела парцеле [m²]	192
Култура и класа	ЗЕМЉИШТЕ УЗ ЗГРАДУ И ДРУГИ ОБЈЕКАТ
Предбележба објекта у изградњи	Не

Извештај одштампао : Весна Бабић

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

Датум и време 1/23/2025 9:07:38 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: 23.1.2025. 09:07:38

Резултати претраге

Датум ажурности	22.01.2025
ИД Општине	89010
Општина	НОВИ САД
ИД Катастарске општине	802158
Катастарска општина	НОВИ САД I

Парцела

Број листа непокретности	0
Број парцеле	9884
Подброј парцеле	0
Површина парцеле [m²]	316
Врста земљишта	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Потес/Улица	МАСАРИКОВА
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	0000000026087
Назив	ВЛАСНИЦИ ПОСЕБНИХ ДЕЛОВА ЗГРАДЕ УПИСАНИ У В ЛИСТ 2 ДЕО
Место	НОВИ САД
Адреса	МАСАРИКОВА 2/
Број путне исправе	
Регистар који је издао путну исправу	
Врста права	СВОЈИНА
Обим права	СРАЗМЕРНО ПОВРШИНИ ПОСЕБНОГ ДЕЛА
Облик својине	ПРИВАТНА
Предбележба	Не
Рок за оправдање предбележбе својине	
Заједничка својина супружника	Не
Удео	СРАЗМЕРНО ПОВРШИНИ ПОСЕБНОГ ДЕЛА
Датум завршетка трајања закупа	

Део парцеле

Број дела парцеле	1
Површина дела парцеле [m²]	221
Култура и класа	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
Предбележба објекта у изградњи	Не

Објекат

Информациони систем за размену података: Подаци прибављени из базе катастра непокретности Републичког геодетског завода
Датум и време 1/23/2025 9:07:38 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 [m²]	221
Корисна површина објекта [m²]	0
Грађевинска површина објекта [m²]	0
Начин коришћења објекта	ПОРОДИЧНА СТАМБЕНА ЗГРАДА
Правни статус	ОБЈЕКАТ ПРЕУЗЕТ ИЗ ЗЕМЉИШНЕ КЊИГЕ
Опис објекта	
Број подземних етажа	
Број приземних етажа	1
Број надземних етажа	
Број поткровних етажа	
Предбележба објекта у изградњи	Не
Да ли на непокретности постоји решење које није коначно	Не

Имаоци права на објекту
Лице

Врста лица	ВЛАСНИЦИ ПОСЕБНИХ ДЕЛОВА УПИСАНИ У В ЛИСТ 2. ДЕО НА ОБЈЕКТУ БР _____
Матични број	0000000026087
Назив	ВЛАСНИЦИ ПОСЕБНИХ ДЕЛОВА ЗГРАДЕ УПИСАНИ У В ЛИСТ 2. ДЕО
Место	НОВИ САД
Адреса	МАСАРИКОВА 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.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	ИЗ ЗЕМЉИШНЕ КЊИГЕ
Објекат део корисна површина [m²]	35
Објекат део грађевинска површина [m²]	0
Подземна површина уз посебан део објекта [m²]	0,00
Начин коришћења посебног дела објекта	СТАН
Опис посебног дела објекта	
Предбележба објекта у изградњи	Не

Информациони систем за размену података: Подаци прибављени из базе катастра непокретности Републичког геодетског завода
Датум и време 1/23/2025 9:07:38 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	ПРЕДУЗЕЋА СА МАТИЧНИМ БРОЈЕМ
Матични број	0000008202281
Назив	SLAMJASOOP DOO
Место	НОВИ САД
Адреса	ЛАСПА ГАПА 23/
Број путне исправе	
Регистар који је издао путну исправу	
Врста права	СВОЈИНА
Обим права	ЦЕЛО ПРАВО
Облик својине	ПРИВАТНА
Предбележба	Не
Рок за оправдање предбележбе својине	
Заједничка својина супружника	Не
Удео	1/1
Датум завршетка трајања закупа	

Објекат - посебан део

Евиденцијски број	2
Број улаза	2
Број стана	4
Под број стана	
Број спрата	Приземље
Број соба	Једноособан стан
Начин утврђивања корисне површине	НА ОСНОВУ МЕРЕЊА
Објекат део корисна површина [m²]	38
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 уз изградњу	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	0000008202281
Назив	SLAMJASOOP DOO
Место	НОВИ САД

Информациони систем за размену података: Подаци прибављени из базе катастра непокретности Републичког геодетског завода
Датум и време 1/23/2025 9:07:38 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 путне исправе	
Регистар који је издао путну исправу	
Врста права	СВОЈИНА
Обим права	ЦЕЛО ПРАВО
Облик својине	ПРИВАТНА
Предбележба	Не
Рок за оправдање предбележбе својине	
Заједничка својина супружника	Не
Удео	1/1
Датум завршетка трајања закупа	

Објекат - посебан део

Евиденцијски број	3
Број улаза	2
Број стана	3
Под број стана	
Број спрата	Приземље
Број соба	Гарсоњера
Начин утврђивања корисне површине	НА ОСНОВУ МЕРЕЊА
Објекат део корисна површина [m²]	17
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 уз изградњу	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	0000008202281
Назив	SLAMJACOOP DOO
Место	НОВИ САД
Адреса	ЛАСПАГАЛА 23/
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

**eUprava**KANCELARIJA
ZA IT I EUPRAVU

Канцеларија за ИТ и еУправу Владе Републике Србије

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

Датум и време 1/23/2025 9:07:38 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)

Евиденцијски број	4
Број улаза	2
Број стана	2
Под број стана	
Број спрата	Приземље
Број соба	Једноособан стан
Начин утврђивања корисне површине	ИЗ УГОВОРА О КУПОПРОДАЈИ
Објекат део корисна површина [m²]	30
Објекат део грађевинска површина [m²]	0
Подземна површина уз посебан део објекта [m²]	0,00
Начин коришћења посебног дела објекта	СТАН
Опис посебног дела објекта	
Предбележба објекта у изградњи	Не
Да ли на непокретности постоји решење које није коначно	Не

Терет

Имаоци права над делом објекта

Лице

Врста лица	ПРЕДУЗЕЋА СА МАТИЧНИМ БРОЈЕМ
Матични број	0000008202281
Назив	SLAMJACOOP DOO
Место	НОВИ САД
Адреса	ЛАСПАГАЛА 23/
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	5
Под број стана	
Број спрата	Приземље
Број соба	<непознат податак>
Начин утврђивања корисне површине	НА ОСНОВУ МЕРЕЊА
Објекат део корисна површина [m²]	16
Објекат део грађевинска површина [m²]	0
Подземна површина уз посебан део објекта [m²]	0,00
Начин коришћења посебног дела објекта	СТАН

Канцеларија за ИТ и еУправу Владе Републике Србије

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

Датум и време 1/23/2025 9:07:38 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)

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	0000008202281
Назив	SLAMJASCOOP DOO
Место	НОВИ САД
Адреса	ЛАСЛАГАЛА 23/
Број путне исправе	
Регистар који је издао пуну исправу	
Врста права	СВОЈИНА
Обим права	ЦЕЛО ПРАВО
Облик својине	ПРИВАТНА
Предбележба	Не
Рок за оправдање предбележбе својине	
Заједничка својина супружника	Не
Удео	1/1
Датум завршетка трајања закупа	

Објекат - посебан део

Евиденцијски број	6
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 [m²]	17
Објекат део грађевинска површина [m²]	0
Подземна површина уз посебан део објекта [m²]	0,00
Начин коришћења посебног дела објекта	ПОСЛОВНИ ПРОСТОР ЗА КОЈИ НИЈЕ УТВРЂЕНА ДЕЛАТНОСТ
Опис посебног дела објекта	
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	0000000042695

Канцеларија за ИТ и еУправу Владе Републике Србије
Информациони систем за размену података: Подаци прибављени из базе катастра непокретности Републичког геодетског завода
Датум и време 1/23/2025 9:07:38 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)

Место	НОВИ САД
Адреса	/
Број путне исправе	
Регистар који је издао путну исправу	
Врста права	СВОЈИНА
Обим права	ЦЕЛО ПРАВО
Облик својине	ЈАВНА СВОЈИНА
Предбележба	Не
Рок за оправдање предбележбе својине	
Заједничка својина супружника	Не
Удео	1/1
Датум завршетка трајања закупа	

Део парцеле

Број дела парцеле	2
Површина дела парцеле [m²]	95
Култура и класа	ЗЕМЉИШТЕ УЗ ЗГРАДУ И ДРУГИ ОБЈЕКАТ
Предбележба објекта у изградњи	Не

Извештај одштапао : Весна Бабић



Centar za veštačenja i procene

21000 Novi Sad, Jevrejska 19 Tel/fax: 021 / 6619-436
E-mail: office@vestacenja.co.rs

SLAVIJACOOOP

Broj 1200/24
Datum 14.11.2024.

www.vestacenja.co.rs

Na zahtev:
SLAVIJACOOOP DOO
Lasla Gala 23
Novi Sad

PREDMET: VTA 407/24

Datum izveštaja: 12.11.2024.god.

IZVEŠTAJ

O PROCENI TRŽIŠNE VREDNOSTI GRADSKOG GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA NA KATASTARSKOJ PARCELI BROJ 9884 KO NOVI SAD I

Novi Sad, novembar 2024.godine

REZIME PROCENE TRŽIŠNE VREDNOSTI ZEMLJIŠTA

1.0 Opšti podaci o nalogodavcu

- Ime : SLAVIJACOO DOO
- Adresa : Lasla Gala 23, Novi Sad
- MB : 08202281

2.0 Opšti podaci o vlasniku

- Ime : SLAVIJACOO DOO
Grad Novi Sad
- Udeo : Spram suvlasničkih udela na posebnim delovima

3.0 Cilj i svrha procene

- : Za potrebe regulisanja odnosa u postupku razmene

4.0 Podaci o proceni

- Procenjivač : CVP Centar za veštačenja i procene d.o.o.
21000 Novi Sad, ul. Jevrejska 19
PIB 105739239 / Matični broj: 20450274
Rešenje Ministarstva pravde br. 740-05-00221/11-03

Tibor Bodolo, dipl.inž.maš. REV, Licencirani procenitelj nepokretnosti reg.br.010

Aleksandar Karadžić, dipl. građ. inž. Rešenje Ministarstva pravde br. 740-05-02336/2010-03

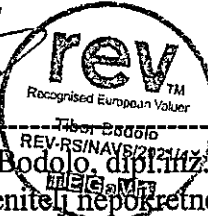
- Datum procene : 12.11.2024. godine
- Srednji kurs : 1 EUR = 116,9788 RSD
Kursna lista Narodne banke Srbije br. 218 od 12.11.2024.
- Metoda procene : Tržišna vrednost – rezidualna metoda

5.0 REZULTAT PROCENE TRŽIŠNE VREDNOSTI (bez poreza)

Opis	Površina m ²	Jed. vrednost €/m ²	Procenjena tržišna vrednost	
			Ukupno (€)	Ukupno (RSD)
A	B	C	D=BxC	E=D*116,9788
Katastarska parcela broj 9884 KO Novi Sad I	316	1.500,00	474.000,00	55.447.951,00

Prema suvlasničkim udelima procenjena vrednost parcele iznosi:

Suvlasnik	Udeo (%)	Ukupno (€)	Ukupno (RSD)
"Slavijacoop" doo	88,89	421.338,60	49.287.684,00
Grad Novi Sad	11,11	52.661,40	6.160.267,00
Ukupno:		474.000,00	55.447.951,00



 Tibor Bodolo, dipl.inž.maš.
 Licencirani procenitelj nepokretnosti reg.br. 10

Aleksandar Karadžić
 Novi Sad
 Sudski veštak za oblast
 građevinarstva i inženjeringa
 Rešenje Ministarstva pravde br. 740-05-02336/2010-03

1. UVODNI DEO

1.1 OPŠTI PODACI O PROCENITELJU

A Identifikacija

- Pun naziv subjekta : CVP CENTAR ZA VEŠTAČENJA I PROCENE DOO
- Sedište i adresa : Novi Sad, Jevrejska 19
- PIB : 105739239
- Matični broj : 20450274
- Osnovna delatnost : Ostali pravni poslovi
- Oblik svojine : Društvo sa ograničenom odgovornošću
- Direktor : Tibor Bodolo

B Proceniteljski tim

- Koordinator : Tibor Bodolo, dipl. inž. maš.
Reš. Min.pravde br. 740-05-00635/2010-03,
REV, Licenca za vršenje procene vred. nepokretnosti reg.br. 010
- Izvšilac : Aleksandar Karadžić, dipl. građ. inž.
Rešenje Ministarstva pravde br. 740-05-02336/2010-03

C Status

- Nezavisno stručno lice – konsultant angažovan od strane klijenta

1.2 OPŠTI PODACI O VLASNIKU

- Ime : SLAVIJACOOOP DOO, Novi Sad
Grad Novi Sad
- Udeo : Spram suvlasničkih udela na parceli

1.3 SVRHA PROCENE

Za potrebe regulisanja odnosa u postupku razmene.

1.4 PREDMET PROCENE

Gradsko građevinsko zemljište na katastarskoj parceli br. 9884 KO Novi Sad.

1.5 OSNOVA VREDNOSTI

TRŽIŠNA VREDNOST pod kojom se podrazumeva 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.

Prilikom procene korišćen je pristup procene *rezidualnom metodom* obzirom na atraktivnost i izgrađenost lokacije kao i činjenice da upotreba *direktnog upoređenja kupoprodajne (ili tražene prodajne) cene* nije moguća jer nema dovoljno transparentnih podataka o prometu parcela. U okolini ne postoje slobodne neizgrađene građevinske parcele i svi prometi su zapravo prometi objekata ili posebnih delova što otežava selekciju potencijalnih komparativa. Detalji oko metodologije su navedeni u samoj proceni.

1.6 DATUM PROCENE

Procena se odnosi na stanje nekretnina na dan 12.11.2024. godine kao i cene i propise koji su važili na dan procene.

1.7 OBIM ANGAŽOVANJA

- Predmet angažovanja je procena tržišne vrednosti nepokretnosti sa stanjem na dan procene i prema cenama i propisima na dan procene u cilju razmene.
- Naše usluge nisu obuhvatile reviziju koja se sprovodi u skladu sa opšte prihvaćenim standardima revizije; komercijalni, finansijski, poreski, pravni ni tehnički "due diligence" (detaljna analiza); popis osnovnih sredstava; nezavisne provere ili verifikacije informacija i podataka dobijenih od rukovodstva Klijenta uključujući i informacije u vezi sa očekivanim kretanjima na tržištu; verifikaciju podataka prikupljenih iz javno dostupnih izvora. Stoga, moguće je da ovaj Izveštaj nije identifikovao sva pitanja koja su od značaja klijentu ili potencijalnim kupcima.
- Izveštaj o proceni sačinjen je za navedene potrebe, navedenog klijenta. S tim u vezi, on se može koristiti isključivo od strane klijenta za koga je sačinjen i isključivo za potrebe koje su naznačene u izveštaju, osim u slučaju kada se za suprotno dobije pisano odobrenje procenitelja. Procenitelj ne snosi odgovornost ni za kakve posledice koje su rezultat korišćenja izveštaja od strane drugog lica i protivno svrsi koja je napred navedena;
- Nećemo sprovoditi inspekciju predmeta procene ili njegovih delova koji su pokriveni, neizloženi ili nepristupačni. Pri nedostatku relevantnih informacija, procena će biti sprovedena na osnovu naših pretpostavki, koje ne moraju da budu tačne i za koje ne snosimo odgovornost;
- Dostavljena pravna dokumentacija uzeta je u obzir, ali bez obaveze da istu s pravnog aspekta tumačimo, te je s tim u vezi naša odgovornost po tom pitanju isključena. Preporuka je da se vlasnički dokumenti pregledaju od strane pravnog savetnika, a mi zadržavamo pravo da izveštaj izmenimo u skladu sa njegovim tumačenjem;
- Procenitelj ne sprovodi nikakva merenja dimenzija, težine i drugih karakteristika već ih dostavlja klijent ukoliko se za tim javi potreba. Nadalje, nismo vršili ispitivanje zemljišta niti smo vršili detaljno ispitivanje strukture i mehaničkih komponenata nepokretnosti. Usled toga, nismo u mogućnosti da egzaktno potvrdimo da li su zemljište i objekti bez nedostataka.
- Ekološka pitanja, uključujući, ali ne ograničavajući se na sadašnje ili moguće zagađenje zemlje, vazduha i vode ili drugim štetnim i opasnim supstancama po zdravlje i okolinu nisu predmet razmatranja prilikom utvrđivanja tržišne vrednosti. U našoj nadležnosti nije sprovođenje bilo kakvih ispitivanja u vezi sa tim;
- Procenitelj nema obavezu da ažurira izveštaj iz bilo kog razloga ili nastale situacije koja se desila nakon datuma koji je u izveštaju naveden kao datum procene.

1.8 IZVOR INFORMACIJA

- E-izvod lista nepokretnosti,
- Podaci dobijeni sa <http://katastar.rgz.gov.rs/RegistarCenaNepokretnosti/>
- www.geosrbija.rs
- Uvid u Javni registar prometa nepokretnosti
- IDR Idejno rešenje br. E 588/24 iz avgusta 2024.
- Plana generalne regulacije područja novog gradskog centra između ulica Vojvode Bojovića, Dimitrija Avramovića, Slovačke, Valentina Vodnika i Jovana Subotića u Novom Sadu. („Službeni list Grada Novog Sada” broj 27/2022).

1.9 PRETPOSTAVKE I OGRANIČENJA

- Pretpostavljamo da su dobijene informacije, koje se tiču predmeta procene, potpune i istinite, pa s tim u vezi ne snosimo odgovornost za njihovu validnost;
- Za predmetnu lokaciju postoji neslaganje između Plana detalje regulacije i Plana generalne regulacije u smislu dozvoljene spratnosti objekta, a osnov za obračun je Projekat IDR Idejno rešenje br. E 588/24 iz avgusta 2024. koji je dostavio investitor;
- Projekat korišćen u proceni (IDR Idejno rešenje br. E 588/24 iz avgusta 2024.) izveden je bez prethodno pribavljenih lokacijskih uslova i nema odgovarajuću potvrdu nadležnih institucija. Stim u vezi projekcija prihoda i rashoda u ovoj proceni važi za korišćeni projekat, a ukoliko dođe do promene projekta za građevinsku i/ili upotrebnu dozvolu, procenitelji ne snose odgovornost za tačnost procene;
- Ukoliko više lica polaže vlasnička prava na predmetu procene, izveštaj o proceni se sačinjava za predmet procene kao celinu, bez obzira na postojanje više vlasnika i veličinu njihovih uдела;
- Izveštaj o proceni validan je na dan koji je u izveštaju naveden kao datum procene;
- Naše mišljenje o tržišnoj vrednosti zasnovano je na trenutnim tržišnim uslovima. S obzirom na to da je tržište kategorija koja je podložna stalnim promenama usled različitih društvenih, političkih i ekonomskih dešavanja, naše mišljenje o vrednosti treba uzeti u obzir u kontekstu napred navedenog;
- U skladu sa znanjem koje posedujemo i našim uverenjem, sve računice i podaci sadržani u ovom Izveštaju, na osnovu kojih su izvršene analize, zaključci i izneto mišljenje, tačne su i korektne;
- Bilo kakva reprodukcija, obelodanjivanje, ili opisivanje u bilo kom dokumentu ili usmeno prezentovanje trećoj strani sadržaja ovog izveštaja podrazumeva prethodnu pisanu saglasnost procenitelja;
- Izveštaj o proceni vrednosti se može prezentovati isključivo i samo u svojoj celosti;

1.10 IZJAVA O USAGLAŠENOSTI

- Ovaj Izveštaj o proceni vrednosti je pripremljen u saglasnosti sa Evropskim standardima za procenu vrednosti nepokretnosti kao i profesionalnim i etičkim standardima;
- Ne postoji trenutni interes, niti se namerava sticanje budućeg interesa u sredstvima, imovini ili poslovnom interesu koji su predmet ovog Izveštaja o proceni od strane procenitelja;
- Naša profesionalna nadoknada za izradu ove Procene nije ni na koji način povezana sa iskazanom vrednošću i ne prelazi 10% ukupnih godišnjih prihoda;
- Izvršilac usluge (CVP Centar za veštačenja i procene doo) je upisan u Registar pravnih lica koja obavljaju poslove veštačenja za pet oblasti među kojima je i procena vrednosti imovine i kapitala, a koordinator poseduje i Licencu za vršenje procene vred. nepokretnosti reg.br. 010

2. PROCENA TRŽIŠNE VREDNOSTI

Na osnovu dokumentacije, podataka iz zvanične evidencije, utvrđeno je sledeće:

1.0 PODACI O NEPOKRETNOSTI

1.1 Naziv i adresa vlasnika

- Ime : SLAVIJACOOP DOO, Novi Sad
Grad Novi Sad
- Udeo : Spram suvlasničkih udela na posebnim delovima

1.2 Naziv (vrsta) nekretnine

Parcela broj 9884 KO Novi Sad I - gradsko građevinsko zemljište

1.3 Lokacija

Novi Sad, KO Novi Sad I, ulica Masarikova broj 2

2.0 OPIS NEPOKRETNOSTI

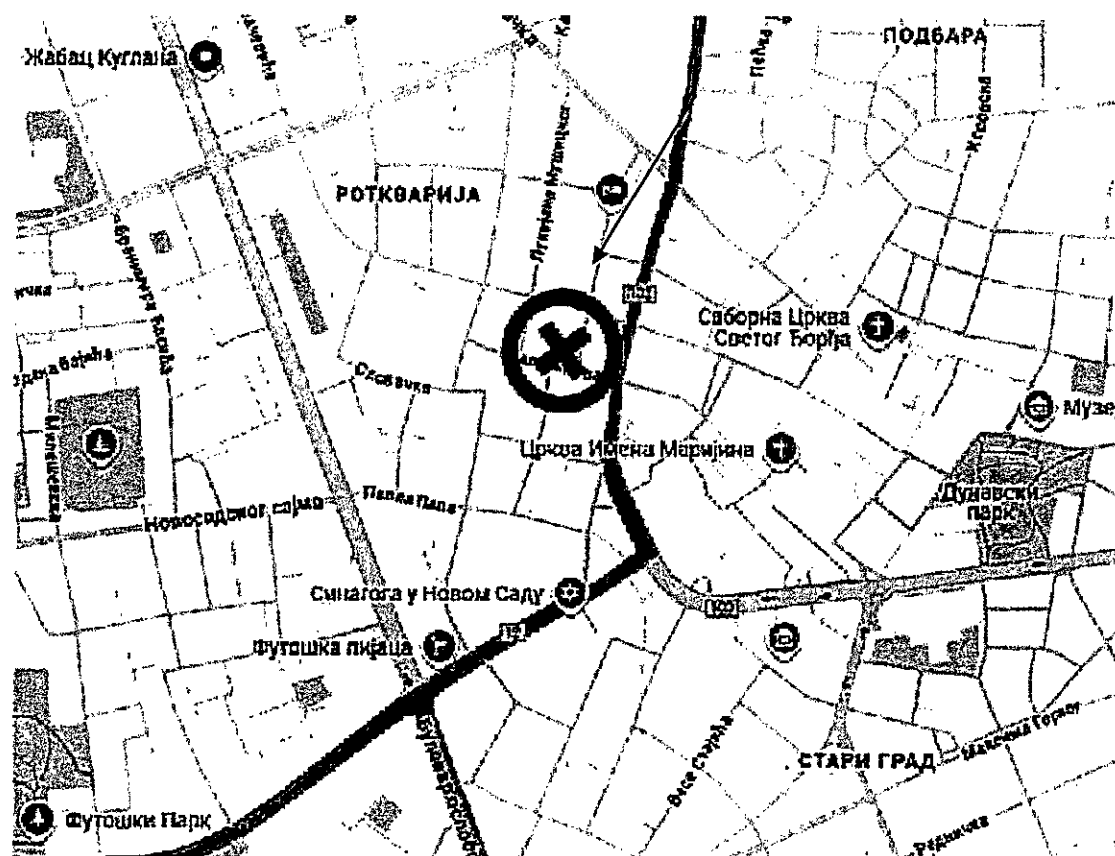
Parcela br. 9884 KO Novi Sad I

Predmetna parcela nalazi se u širem centru Grada Novog Sada, u delu grada koji se zove Rotkvarija. Parcela je u Masarikovoj ulici, a objekat nosi kućni broj 2.

Površina parcele je 316 m². Ulični front je širine oko 16 m. Uz parcelu broj 9885 dužina je oko 20,50 m, a uz parcelu 9883/1 oko 17,50 m.

U okolini predmetnog zemljišta nisu uočene deponije otpadnog i štetnog materijala.

Položaj predmetne lokacije je prikazan na sledećoj mapi



Sl.1 Makro lokacija predmetne parcele



Sl.2 Mikro lokacija predmetne parcele

Na predmetnoj parceli izgrađena je jedna porodična stambena zgrada. Ovaj objekat sastoji se od pet stanova i jednog poslovnog prostora. Ukupna uknjižena korisna površina stanova je 136 m², dok je površina poslovnog prostora 17 m². Svi stanovi su u privatnoj svojini „Slavijacoop“ doo, 1/1. Poslovni prostor je u javnoj svojini Grada Novog Sada, 1/1.

РЕПУБЛИКА СРБИЈА РЕПУБЛИЧКИ ГЕОДЕТСКИ ЗАВОД

еКатастар непокретности

Насловна страна / Јавни приступ / Парцеле / **9884** / 2 / 95 МАСАРИКОВА

Резултат претраживања парцеле
Преглед парцеле, преглед података објекта и посебних делова.

Почео:

Општина: **НОВИ САД**
Катастарска општина: **НОВИ САД 1**

Београдизација: ☒ Катастар непокретности ☒ Катастар земљишта

Подаци о земљишту (парцела и делови парцеле)

Број парцеле	Делови парцеле	Површина (m ²)	Узрок/Повод	Начин коришћења земљишта	Врста земљишта
9884	2	95 МАСАРИКОВА	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ	

Подаци о зградама и другим грађевинским објектима (објекти на изабраном делу парцеле)

Улица	Кућни број	Делови објекта	Површина (m ²)	Површина (m ²)	Статус објекта
95 МАСАРИКОВА 2	221	ПОРОДИЧНА СТАБЕНА ЗГРАДА	ОБЈЕКАТ ПРЕУЗЕТ ОД ЗЕМЉИШТЕ	ОБЈЕКАТ	

Посебни делови изабраног објекта

Број	Делови	Делови	Површина (m ²)	Површина (m ²)	Статус објекта
1	2	1	СТАН	35	Б
2	2	4	СТАН	38	Б
3	2	3	СТАН	17	Б
4	2	2	СТАН	30	Б
5	2	3	СТАН	16	Б
6	2	1	ПОСЛОВНИ ПРОСТОР ЗА КОЈИ НИЈЕ УТВРЂЕНА ДЕЛАТНОСТ	17	Б

Sl.3 Podaci RGZ-a

3.0 HABU ANALIZA (HIGHEST AND BEST USE)

Pod HABU analizom podrazumevamo proveru optimalne iskorišćenosti upotrebe sredstva (u ovom slučaju nekretnine) koja maksimizira njegovu produktivnost, a pri tome je fizički moguća, pravno dopuštena i finansijski izvodljiva.

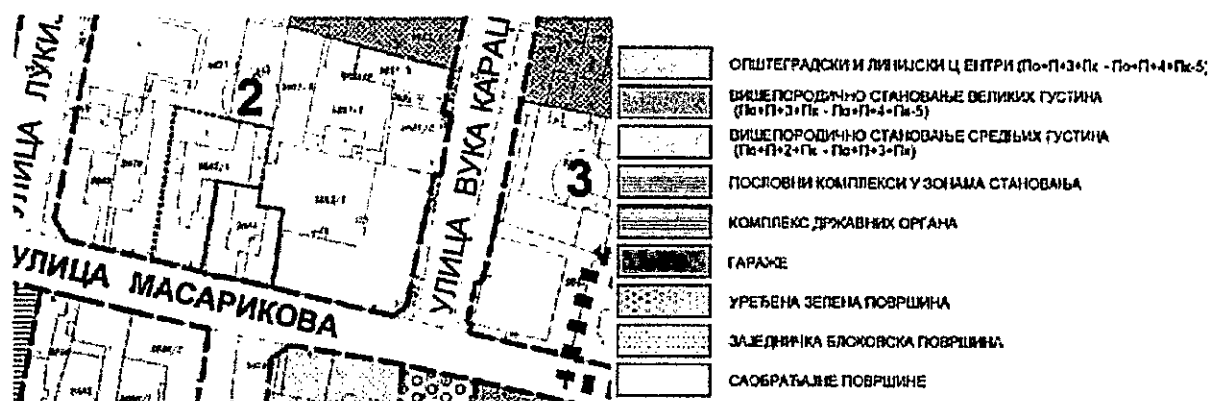
Fizički i lokacijski atributi:

Parcela broj 9884 KO Novi Sad I celom svojom južnom stranom izlazi na Masarikovu ulicu.

Sa istočne strane, tačnije na parceli 9883/1 izgrađen je višestambeni porodični objekti. Severna i zapadna fasada graniči se sa parcelom 9885/1.

Pravni atributi:

Predmetna parcela nalazi se u obuhvatu Plana generalne regulacije područja novog gradskog centra između ulica Vojvode Bojovića, Dimitrija Avramovića, Slovačke, Valentina Vodnika i Jovana Subotića u Novom Sadu. („Službeni list Grada Novog Sada” broj 27/2022). Uvidom u navedeni dokument utvrđeno je da se parcela nalazi u urbanističkom bloku broj 2 i namenjena je višeporodičnom stanovanju srednjih gustina sa objektima spratnosti Po+P+2+Pk do Po+P+3+Pk. Grafički prilog plana prikazan je na slici broj 4.



Јавно предузеће "УРБАНИЗАМ" Завод за урбанизам Нови Сад, Булевар цара Лазара 3/ III							
ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ПОДРУЧЈА НОВОГ ГРАДСКОГ ЦЕНТРА ИЗМЕЂУ УЛИЦА ВОЈВОДЕ БОЈОВИЋА, ДИМИТРИЈА АВРАМОВИЋА, СЛОВАЧКЕ, ВАЛЕНТИНА ВОДНИКА И ЈОВАНА СУБОТИЋА У НОВОМ САДУ							
НАЗИВ ПЛАНА	ПЛАН НАМЕНЕ ПОВРШИНА						
ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА	И. ПРОЗДЕНОВИЋ, дипл. инж. арх.	НАЗИВ КАРТЕ		ГРАД НОВИ САД			
ОБРАЂИВАЧ	Г. ЂИЛАС, дипл. инж. арх. И. ПРОЗДЕНОВИЋ, дипл. инж. арх. М. ГОЛУШИН-МИЋИЋ, техн. арх.	НАРУЧИЛАЦ ИЗРАДЕ					
ПОМОЋНИК ДИРЕКТОРА	С. КАЦЕНБЕРГЕР, дипл. инж. арх.	БРОЈ ЗАДАТКА:		ДАТУМ:	РАЗМЕРА:	БРОЈ:	
ДИРЕКТОР	Д. МИЛАДИНОВИЋ, дипл. инж. арх.	1.3.6/19		05. 2022.	1:2500	2	

Sl. 4 Namena prostora iz PGR-a

Opšta pravila građenja

Planom su definisane maksimalne zone izgradnje na parcelama na kojima se planira zamena objekata, kao što je to na parceli broj 9884. Širina novih objekata usklađuje se sa gabaritom susednih objekata. U ovom slučaju to je višestambeni objekat izgrađen na parceli broj 9883/1.

U okviru zone VIŠEPORODIČNOG STANOVANJA SREDNJIH GUSTINA, dozvoljeno je građenje sledećih objekata:

- stambeni,
- poslovni objekat,
- kombinovani, stambeno – poslovni.

Visina poda prizemlja za vanstambene sadržaje je maksimalno 20 cm iznad kote trotoara dok je kod stanovanja kota poda prizemlja 120 cm iznad kote trotoara. Organizacija savladavanja visinske razlike mora se organizovati unutar gabarita objekta.

Krov objekta može se projektovati kao kos, maksimalnog nagiba do 30°, ili kao ravan. Kod objekata sa kosim krovom moguće je koristiti potkrovlje u okviru volumena konstrukcije, sa maksimalnim nazidkom do 1,60 m. Ne planira se izgradnja cilindričnih krovova.

Svaki objekat mora imati pasaž minimalne širine 3,50 m i visine 4,00 m.

Parkiranje se rešava u okviru parcele, u dvorištu i u podzemnim etažama, ispod dela ili ispod cele parcele. Broj podzemnih etaža nije ograničen, a broj parking mesta usklađuje se sa normativima – jedno parking mesto za jedan stan i jedno parking mesto na svakih 70 m² bruto površine poslovnog prostora.

Planirana prosečna neto površina stana je minimum 60 m² neto. Minimalna površina stana je 26 m² neto.

Predmetna parcela nalazi se u urbanističkom bloku broj 2. U njemu važe svi opšti uslovi i nema posebnih uslova gradnje.

S obzirom na činjenicu da parcela broj 9884 ima površinu od svega 316 m², a da je Pravilnikom o opštim pravilima za parcelaciju, regulaciju i izgradnju („Sl. glasnik RS“, br. 22/2015) minimalna površina parcele za višestambeni objekat 600 m², predmetna parcela u cilju nove gradnje, spaja se sa susednom parcelom broj 9885/1. Na taj način formira se nova građevinska parcela ukupne površine 889 m². Na parceli broj 9885/1 nalazi se četiri objekta – dva porodična stambena objekta i dva pomoćna objekta. Sve nepokretnosti, objekti i zemljište, na ovoj parceli nalaze se u privatnoj svojini „Slavijacoop“ doo.

РЕПУБЛИКА СРБИЈА



РЕПУБЛИЧКИ ГЕОДЕТСКИ ЗАВОД

ЕКАТАСТАР НЕПОКРЕТНОСТИ

Насловна страна / Јавни приступ / Парцела / 1:10000 / 1:10000 / 1:10000

Резултат претраживања парцела

Преглед парцела, преглед података објекта и посебних делова

Помоћ

Општина: НОВИ САД

Катастарска општина: НОВИ САД I

Евиденција: ☒ Катастар непокретности ☐ Катастар земљишта

Подаци о земљишту (парцела и делови парцела)

Број парцеле	Број дела	Површина (m ²)	Улица / Пате	Намена коришћења земљишта	Достава земљишта
☐ 9885/1	1	205	МАСАРИКОВА	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
☐ 9885/1	2	105	МАСАРИКОВА	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
☐ 9885/1	3	46	МАСАРИКОВА	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
☐ 9885/1	4	25	МАСАРИКОВА	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
☐ 9885/1	5	192	МАСАРИКОВА	ЗЕМЉИШТЕ УЗ ЗГРАДУ И ДРУГИ ОБЈЕКАТ	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ

2 / 273

Sl.5 Podaci RGZ-a

4.0 TRŽIŠNA ANALIZA

Nakon godina pod pandemijom tržište je oživelo i vratilo i cene su počele da rastu. Međutim, tokom ove godine primećena je stagnacija u rastu cena. Pada cena, za sada, još nema.

Novi Sad predstavlja privredni, ekonomski, kulturni i studentski centar AP Vojvodine, a takođe se pozicionirao kao ozbiljan IT centar i to ne samo u Srbiji, već i u regionu. Tokom prethodnih nekoliko godina zabeležen je rast razvojne aktivnosti u industrijskom i logističkom sektoru, zbog svog odličnog strateškog položaja, blizine Autoputa E-75, administrativnog centra AP Vojvodina, blizine Beograda, velikog broja inostranih kompanija, razvijene industrijske zone i infrastrukturne opremljenosti, Novi Sad predstavlja atraktivno mesto za investitore. Zbog toga je i potreba za novim stambenim prostorima sve veća.

Zona u kojoj se nalaze predmetne parcele je atraktivna što se tiče izgradnje i u okolini postoji više otvorenih gradilišta.

Aktuelno stanje je takvo da su cene na konstantnom nivou po zonama grada, bez promena u poslednjih 6 meseci. Primetno je da se i dalje investira, a da je prodaja usporena.

Prema podacima iz registra Republičkog geodetskog zavoda i podacima dobijenim u agencijama za nekretnine u ponudi postoji veliki broj stanova, lokala i garaža na ovoj lokaciji. Ponuda je dobra kao i potražnja. Iz tog ugla nesporno je da predmetna lokacija ima dobar potencijal.

Imajući u vidu prethodno navedeno, kao i ograničenja u upotrebi metode direktnog upoređenja kupoprodajnih cena zbog vrste i lokacije nepokretnosti, vrednost predmetne parcele proceniće se **rezidualnom metodom**. Razlog primene ove metode je i izvesnost investicije na predmetnoj lokaciji kao i činjenica da se sve lokacije za izgradnju ugovoraju u odnosu na moguću izgrađenost parcele odnosno prodajnu vrednost izgrađenih nekretnina.

5. REZIDUALNA METODA ZA PROCENU PARCELE

Za potrebe utvrđivanja vrednosti parcele korišćeni su podaci iz projekta IDR – Idejno rešenje, broj E-588/24, izrađenog od strane "MARHI" iz Novog Sada u avgustu 2024. Ovaj projekat obuhvatio je izgradnju STAMBENOG OBJEKTA spratnosti Su+P+3+Pk, u Masarikovoj ulici broj 2-4, na katastarskim parcelama broj 9884 i 9885/1 KO Novi Sad I.

Napomene i ograničenja:

- Za predmetnu lokaciju, u javno dostupnim podacima, postoji neslaganje između Plana detalje regulacije i Plana generalne regulacije.
- Projekat korišćen u proceni izveden je bez prethodno pribavljenih lokacijskih uslova i nema odgovarajuću potvrdu nadležnih institucija.
- Projekat E-588/24 predat je uz zahtev za izdavanje lokacijskih uslova.

Projektom su predviđeni sledeći sadržaji sa oznakama i površinama:

	Novi prostori	vrsta poda	POVRŠINE NETO (m ²)
30 SUTEREN			
Z ZAJEDNIČKE PROSTORJE			
	kor. lon zidni	beton d. 2	14,5
	kor. lon zidni	beton d. 2	2,16
	st. stari	beton	3,20
UKUPNO zajedničke prostorje:			34,11
G GARAJA			
	Garaja A	beton	33,72
	Garaja B	beton	29,28
UKUPNO garaže			63,00
T TEHNIČKE PROSTORIJE			
	tehn. podzemica	beton d. 2	8,52
	podstol	beton d. 2	3,46
UKUPNO tehničke prostorje:			11,98
REKAPITULACIJA SUTEREN			
UKUPNO zajedničke prostorje:			34,11
UKUPNO garaže:			63,00
UKUPNO tehničke prostorje:			11,98
			109,09
UKUPNO SUTEREN:			109,09

	Novi prostori	vrsta poda	POVRŠINE NETO (m ²)
P PRIZEMJE			
O OTVOREN PROSTOR			
	prostor	beton d. 2	55,11
UKUPNO otvoren prostor:			55,11
Zd ZAJEDNIČKE PROSTORJE			
	vhodna	beton d. 2	4,44
	podstol sa stepenistom	beton d. 2	28,56
UKUPNO zajedničke prostorje:			33,00
S STAMBENI PROSTOR			
	S 01		32,06
	S 02		31,78
	S 03		30,81
	S 04		33,80
	S 05		31,32
	S 06		37,30
	S 07		34,46
UKUPNO stambeni prostor - STANOVE:			221,73
L POSLOVNI PROSTOR - LOKAL			
	L 01		20,14
UKUPNO poslovni prostor - LOKAL:			20,14
REKAPITULACIJA PRIZEMJE			
UKUPNO otvoren prostor:			55,11
UKUPNO zajedničke prostorje:			33,00
UKUPNO stambeni prostor - STANOVE:			221,73
UKUPNO poslovni prostor - LOKAL:			20,14
UKUPNO PRIZEMJE:			330,07
UKUPNO PRIZEMJE:			330,07

POSREDOVANJE	Naziv prostora		Vrsta poda	POSREDOVANJE NETO (m ²)
I SPRAT				
ZJ	ZAJEDNIČKE PROSTORJE			
	Podne izloženost	Ukupno		33.04
UKUPNO zajedničke prostorje :				33.04
S STAMBENI PROSTOR				
S 101				61.78
S 102				70.77
S 103				43.24
S 104				24.48
S 105				35.80
S 106				28.61
S 107				45.93
S 108				40.22
UKUPNO stambeni prostor - STANOV:				354.87
REKAPITULACIJA I SPRAT				
UKUPNO zajedničke prostorje :				33.04
UKUPNO stambeni prostor - STANOV:				354.87
UKUPNO I SPRAT:				387.91
UKUPNO I SPRAT:				387.91
UKUPNO I SPRAT:				387.91
UKUPNO I SPRAT:				387.91

UKUPNO I SPRAT: 387.91

II SPRAT			
ZJ ZAJEDNIČKE PROSTORJE			
Podne izloženost	Ukupno		33.04
UKUPNO zajedničke prostorje :			33.04
S STAMBENI PROSTOR			
S 201			67.78
S 202			70.77
S 203			43.24
S 204			24.48
S 205			35.80
S 206			28.61
S 207			45.93
S 208			40.22
UKUPNO stambeni prostor - STANOV:			354.87
REKAPITULACIJA II SPRAT			
UKUPNO zajedničke prostorje :			33.04
UKUPNO stambeni prostor - STANOV:			354.87
UKUPNO II SPRAT:			387.91
UKUPNO II SPRAT:			387.91

UKUPNO II SPRAT: 387.91

D	Naziv prostora	vrsta poda	POVRŠINE	
			NETO (m2)	

III III SPRAT				
Zna	ZAJEDNIČKE PROSTORJE			
	prostor za uporištanje	koristna		33.04
UKUPNO zajedničke prostorije :				33.04

S	STAMBENI PROSTOR			
S 301				47.78
S 302				70.77
S 303				43.26
S 304				24.48
S 305				35.80
S 306				38.81
S 307				45.95
S 308				40.22
UKUPNO stambeni prostor - STANOVE:				381.87

REKAPITULACIJA III SPRAT				
UKUPNO zajedničke prostorije :				33.04
UKUPNO stambeni prostor - STANOVE:				381.87
UKUPNO PROSTORJE - STANOVE:				414.91

UKUPNO PROSTORJE:			414.91
-------------------	--	--	--------

IV POTKROVLJE				
Zna	ZAJEDNIČKE PROSTORJE			
	prostor za uporištanje	koristna		22.14
UKUPNO zajedničke prostorije :				22.14
S	STAMBENI PROSTOR			
S 401				141.38
S 402				45.32
S 403				146.97
S 404				40.27
UKUPNO stambeni prostor - STANOVE:				372.06

REKAPITULACIJA POTKROVLJE				
UKUPNO zajedničke prostorije :				22.14
UKUPNO stambeni prostor - STANOVE:				372.06
UKUPNO PROSTORJE - STANOVE:				394.20

UKUPNO PROSTORJE:			394.20
-------------------	--	--	--------

Kategorija	Naziv prostora		Vrsta podne	Površina [m ²]
K KROV				
II	ZAJEDNIČKE PROSTORIJE			
	Prostor za zajedničke prostorije	1.000,00		1.000,00
	Prostor za zajedničke prostorije	1.000,00		1.000,00
UKUPNO zajedničke prostorije:				2.000,00
I	TEHNIČKE PROSTORIJE			
	Prostor za zajedničke prostorije	1.000,00		1.000,00
	Prostor za zajedničke prostorije	1.000,00		1.000,00
UKUPNO tehničke prostorije:				2.000,00
REKAPITULACIJA KROV				
UKUPNO zajedničke prostorije:				2.000,00
UKUPNO tehničke prostorije:				2.000,00
UKUPNO KROV:				4.000,00

U navedenim površinama neto površine su prema podacima iz projekta:

REKAPITULACIJA NETO POVRŠINA STAMBENOG OBJEKTA (prikaz prema nameni)			
Svrha	Svrha	ZA OBRACUN:	POVRŠINE NETO [m ²]
			UKUPNO
	$Su + P + I + II + III + Pk + K$	UKUPNO zajedničke prostorije:	214,02
	Su	UKUPNO garaža:	433,15
	$Su - K$	UKUPNO tehničke prostorije:	69,55
	P	UKUPNO otvoren prostor:	55,11
	$P + I + II + III + Pk$	UKUPNO stambeni prostor - STANOV:	1469,40
	P	UKUPNO poslovni prostor - LOKAL:	20,14
			2457,27

ULAZNI PODACI

Prema podacima RGZ-a u posljednje dve godine u zoni šireg centra prometovano je više desetina stanova, garaža i poslovnih prostora. Aktuelne cene na tržištu, u zoni predmetne parcele su sledeće:

- stanovi se kreću u rasponu od 1.800 €/m² za veće do čak 3.000 €/m² za garsonjere,
- poslovni prostori kreću se u rasponu od 1.400 €/m² do čak 2.800 €/m², u zavisnosti od nivoa opremljenosti (sirovo stanje ili opremljen lokal),
- garaže i parking mesta su u rasponu od 1.000 €/m² - 1.200 €/m².

Za potrebe utvrđivanja vrednosti korišćena je srednja vrednost za stanove u iznosu od 2.400 €/m², donja vrednost za poslovni prostor u iznosu od 1.400 €/m² i gornja vrednost za garaže u iznosu od 1.200 €/m².

Vrsta prostora	Jed. mere	Količina	Jed. prodajna cena (€/m ²)	Prodajna cena (€)
Stanovi	Neto prodajna površina (m ²)	1.669,40	2.400,00	4.006.560,00
Poslovni prostor		20,14	1.400,00	28.196,00
Garažna mesta		349,80	1.200,00	419.760,00
SVEGA:				4.454.516,00

Jedinačni troškovi izgradnje objekta iskazani na neto prodajnu površinu (stambeni deo) su prikazani u sledećoj tabeli:

R.br.	Pozicija	Troškovi €/m ²
A	B	C
1	Projektovanje	15,00
2	Participacije i saglasnosti javnih preduzeća	25,00
3	Naknade za gradsko građevinsko zemljište	150,00
4	Direktni troškovi građenja objekta:	
	<i>Radovi na formiranju konstrukcije</i>	350,00
	<i>Zanatski radovi</i>	370,00
	<i>Instalaterski radovi</i>	130,00
	<i>Radovi uređenja terena</i>	50,00
5	Indirektni troškovi	20,00
	SVEGA	1.110,00

Ukupni troškovi izgradnje su prikazani u sledećoj tabeli:

Vrsta prostora	Jed. mere	Količina	Jed. troškovi (€/m ²)	Ukupni troškovi (€)
Stanovi	Neto prodajna površina (m ²)	1.669,40	1.100,00	1.836.340,00
Poslovni prostor		20,14	800,00	16.112,00
Garažna mesta		349,80	600,00	209.880,00
SVEGA:				2.062.332,00

TROŠKOVI FINANSIRANJA INVESTICIJE:

Troškovi finansiranja investicije obračunati su po sledećem principu:

- troškovi pribavljanja parcele nisu računati obzirom da je vlasnički status već rešen
- odnos sopstvenog i pozajmljenog kapitala je računat sa 70%:30%
- kamata na pozajmljeni kapital (30%) je računata sa 7% godišnje
- kamata na sopstveni kapital nije računata iz razloga što se značajan deo sopstvenog kapitala obezbeđuje kaparom kao i sukcesivnim uplatama od strane kupaca.
- rok izgradnje je usvojen u trajanju od 18 meseci
- troškovi finansiranja parcele računati sa 5% godišnje.

KALKULACIJA REZIDUALNE VREDNOSTI PARCELA 9884 i 9885/1 KO Novi Sad I

Opis	Iznos u €
Prodajna vrednost objekata	4.454.516,00
Troškovi izgradnje objekata	-2.062.332,00
Troškovi finansiranja izgradnje	-64.963,46
Troškovi finansiranja parcele	-101.362,87
Profit investitora 20%	-890.903,20
Rezidualna vrednost parcele	1.334.954,48

Vrednost novoformirane građevinske parcele po m²: $1.334.954,48 \text{ €} / 889,00 \text{ m}^2 = 1.501,63 \text{ €/m}^2$ odnosno zaokruženo **1.500,00 €/m²**.

U odnosu na prodajnu vrednost planiranog objekta, vrednost zemljišta je procenjena u iznosu od $1.334.954,48 \text{ €} / 4.454.516,00 \text{ €} = 29,96\%$ što odgovara prosečno ugovorenim procentima na toj lokaciji (prema usmenim i neformalnim podacima procenitelja).

Spram udela u površini zasebna vrednost parcela je:

Opis	Površina	Jed. vrednost	Ukupno (€)
	m ²	€/m ²	
Parcela 9884	316,00	1.500,00	474.000,00
Parcela 9885/1	573,00	1.500,00	859.500,00
Ukupno:	889,00		1.333.500,00

Kako je predmet procene parcela 9884 KO Novi Sad I, iskazaće se procenjena vrednost samo te parcele.

6.0 ZAKLJUČAK

Analizirajući potencijal predmetne lokacije, uz poštovanje pravila gradnje i aktuelenih cena izgradnje odnosno prodaje nepokretnosti, procenjen je sledeći iznos:

Opis	Površina m ²	Jed. vrednost €/m ²	Procenjena tržišna vrednost	
			Ukupno (€)	Ukupno (RSD)
A	B	C	D=BxC	E=D*116,9788
Katastarska parcel broj 9884 KO Novi Sad I	316,00	1.500,00	474.000,00	55.447.951,00

cela do ... 95 m²

Shodno čl.104 Zakona o planiranju i izgradnji suvlasnički udeli na parceli definišu se preko površina suvlasnika nad posebnim delovima. Ukupna površina posebnih delova u vlasništvu „Slavijacoop“ doo je 136 m², što predstavlja 88,89% uknjižene površine. Vlasništvo Grada Novog Sada nad posebnim delom površine 17 m² predstavlja 11,11 % udela u vlasništvu parcele. Iz navedenog slede vrednosti suvlasničkih delova na parceli 9884 KO Novi Sad I u iznosima:

Suvlasnik	Udeo (%)	Vrednost (€)	Vrednost (RSD)
"Slavijacoop" doo	88,89	421.338,60	49.287.684,00
Grad Novi Sad	11,11	52.661,40	6.160.267,00
Ukupno	100	474.000,00	55.447.951,00

Analiza osetljivosti projekta se neće sačinjavati obzirom na svrhu procene (nije za kreditiranje od strane finansijskih institucija).



Centar za veštačenja i procene

21000 Novi Sad, Jevrejska 19 Tel/fax: 021 / 6619-436
E-mail: office@vestacenja.co.rs

SLAVIJACOOOP

Broj 1424/24

Dans 23.12.2024.

www.vestacenja.co.rs

Na zahtev:
SLAVIJACOOOP DOO
Lasla Gala 23
Novi Sad

Град Нови Сад
Градска управа за имовину
и имовинско-правне послове
Број: 939
Датум: 26-12-2024.
Нови Сад

PREDMET: VTA 407.1/24
Datum izveštaja: 29.11.2024.god.

IZVEŠTAJ

O PROCENI TRŽIŠNE VREDNOSTI

nekretnine u Novom Sadu:
poslovni prostor projektovan oznake L 01 u stambeno zgradi u izgradnji na parcelama broj 9884 i 9885/1
K.O. Novi Sad I, u ulici Masarikova 2-4 u Novom Sadu

Novi Sad, novembar 2024. godine

REZIME PROCENE TRŽIŠNE I GRAĐEVINSKE VREDNOSTI NEKRETNINE

A Opšti podaci o nalogodavcu

- Ime : SLAVIJACOOP DOO
- Adresa : Lasla Gala 23, Novi Sad
- MB : 08202281

B Opšti podaci o vlasniku

- Ime : SLAVIJACOOP DOO
Grad Novi Sad
- Udeo : Spram suvlasničkih udela na posebnim delovima

C Cilj i svrha procene

Za potrebe regulisanja odnosa u postupku razmene

D Podaci o proceni

- Procenjivač : CVP Centar za veštačenja i procene d.o.o.
21000 Novi Sad, Jevrejska 19
PIB 105739239 Matični broj: 20450274
- Procenjivački tim : Tibor Bodolo, dipl.inž.maš.; REV, Licenca za vršenje procene vred.
nepokretnosti reg.br. 010
Aleksandar Karadžić, dipl. građ. inž.,
sa Rešenjem Ministarstva pravde br. 740-05-02336/2010-03
- Datum procene : 29.11.2024.god.
- Srednji kurs : 1 EUR = 116,9651 RSD
Kursna lista br. 231 Narodne banke Srbije od 29.11.2024.
- Osnova procene : Tržišna vrednost

Rezime procenjenih vrednosti

Opis	Tržišna vrednost	
	€	RSD
A	B	C=B*116,9651
Poslovni prostor projektovane oznake L 01, u stambenoj zgradi u izgradnji, ulica Masarikova 2 – 4 u Novom Sadu	31.000,00	3.625.918,10

* Napomena: data je vrednost za nepokretnosti u potpuno završenom stanju i uz pretpostavlu da će podaci iz projekta proći odgovarajuće procedure dobijanja odobrenja i saglasnosti.

Procenjivači:



Tibor Bodolo, dipl.inž.maš. - direktor



Александар Караџић
Нови Сад

Судски вештак за област

Александар Караџић, dipl. građ. inž.

1.0 UVODNI DEO

1.1 OPŠTI PODACI O PROCENITELJU

A Identifikacija

- Pun naziv subjekta : CVP CENTAR ZA VEŠTAČENJA I PROCENE DOO
- Sedište i adresa : Novi Sad, Jevrejska 19
- PIB : 105739239
- Matični broj : 20450274
- Osnovna delatnost : Ostali pravni poslovi
- Oblik svojine : Društvo sa ograničenom odgovornošću
- Direktor : Tibor Bodolo

B Proceniteljski tim

- Koordinator : Tibor Bodolo, dipl.inž.maš; REV, Licenca za vršenje procene vred. nepokretnosti reg.br. 010
Aleksandar Karadžić, dipl.građ.inž.Reš.Min.pravde br. 740-05-02336/2010-03

C Status

- Nezavisno stručno lice – konsultant angažovan od strane klijenta.

1.2 OPŠTI PODACI O NALOGODAVCU / VLASNIKU

1 Nalogodavac

- Naziv : „SLAVIJACOOP“ DOO
- Adresa : Lasla Gala 23, Novi Sad

Vlasnik

- Ime : SLAVIJACOOP DOO, Novi Sad
Grad Novi Sad
- Udeo : Spram suvlasničkih udela na parceli

1.3 SVRHA PROCENE

Za potrebe regulisanja odnosa u postupku razmene.

1.4 PREDMET PROCENE

Predmet ove procene je:

- poslovni prostor projektovane oznake L 01 u prizemlju stambene zgrade u izgradnji na katastarskim parcelama broj 9884 i 9885/1 K.O. Novi Sad I.

1.5 OSNOVA VREDNOSTI

U ovoj proceni korišćene su sledeće kategorija Osnove vrednosti:

TRŽIŠNA VREDNOST pod kojom se podrazumeva 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.

Prilikom procene korišćen je pristup *direktnog upoređenja kupoprodajne (ili tražene) cene* na tržištu kao i *prinosni pristup*. Detalji oko metodologije su navedeni u samoj proceni.

Centar za veštačenja i procene, Novi Sad

1.6 DATUM PROCENE

Procena se odnosi na stanje nekretnine na dan 29.11.2024. godine kao i cene i propise koji su važili na dan procene.

1.7 OBIM ANGAŽOVANJA

- Predmet angažovanja je procena tržišne vrednosti nepokretnosti sa stanjem na dan procene i prema cenama i propisima na dan procene u cilju razmene.
- Naše usluge nisu obuhvatile reviziju koja se sprovodi u skladu sa opšte prihvaćenim standardima revizije; komercijalni, finansijski, poreski, pravni ni tehnički "due diligence" (detaljna analiza); popis osnovnih sredstava; nezavisne provere ili verifikacije informacija i podataka dobijenih od rukovodstva Klijenta uključujući i informacije u vezi sa očekivanim kretanjima na tržištu; verifikaciju podataka prikupljenih iz javno dostupnih izvora. Stoga, moguće je da ovaj Izveštaj nije identifikovao sva pitanja koja su od značaja klijentu ili potencijalnim kupcima.
- Izveštaj o proceni sačinjen je za navedene potrebe, navedenog klijenta. S tim u vezi, on se može koristiti isključivo od strane klijenta za koga je sačinjen i isključivo za potrebe koje su naznačene u izveštaju, osim u slučaju kada se za suprotno dobije pisano odobrenje procenitelja. Procenitelj ne snosi odgovornost ni za kakve posledice koje su rezultat korišćenja izveštaja od strane drugog lica i protivno svrsi koja je napred navedena;
- Nećemo sprovoditi inspekciju predmeta procene ili njegovih delova koji su pokriveni, neizloženi ili nepristupačni. Pri nedostatku relevantnih informacija, procena će biti sprovedena na osnovu naših pretpostavki, koje ne moraju da budu tačne i za koje ne snosimo odgovornost;
- Dostavljena pravna dokumentacija uzeta je u obzir, ali bez obaveze da istu s pravnog aspekta tumačimo, te je s tim u vezi naša odgovornost po tom pitanju isključena. Preporuka je da se vlasnički dokumenti pregledaju od strane pravnog savetnika, a mi zadržavamo pravo da izveštaj izmenimo u skladu sa njegovim tumačenjem;
- Procenitelj ne sprovodi nikakva merenja dimenzija, težine i drugih karakteristika već ih dostavlja klijent ukoliko se za tim javi potreba. Nadalje, nismo vršili ispitivanje zemljišta niti smo vršili detaljno ispitivanje strukture i mehaničkih komponenata nepokretnosti. Usled toga, nismo u mogućnosti da egzaktno potvrdimo da li su zemljište i objekti bez nedostataka.
- Ekološka pitanja, uključujući, ali ne ograničavajući se na sadašnje ili moguće zagađenje zemlje, vazduha i vode ili drugim štetnim i opasnim supstancama po zdravlje i okolinu nisu predmet razmatranja prilikom utvrđivanja tržišne vrednosti. U našoj nadležnosti nije sprovođenje bilo kakvih ispitivanja u vezi sa tim;
- Procenitelj nema obavezu da ažurira izveštaj iz bilo kog razloga ili nastale situacije koja se desila nakon datuma koji je u izveštaju naveden kao datum procene.

1.8 IZVOR INFORMACIJA

- E-izvod iz lista nepokretnosti,
- IDR Idejno rešenje br. E 588/24 iz avgusta 2024,
- www.rgz.gov.rs
- Informacije koje se odnose na komparative, često se prikupljaju usmenim upitima, pa iz tog razloga polazimo od pretpostavke da su tako dobijene informacije verodostojne i tačne. Vizuelna identifikacija komparativa se ne sprovodi.

1.9 PRETPOSTAVKE I OGRANIČENJA

- Pretpostavljamo da su dobijene informacije, koje se tiču predmeta procene, potpune i istinite, pa s tim u vezi ne snosimo odgovornost za njihovu validnost;
- Za predmetnu lokaciju postoji neslaganje između Plana detalje regulacije i Plana generalne regulacije u smislu dozvoljene spratnosti objekta, a osnov za obračun je Projekat IDR Idejno rešenje br. E 588/24 iz avgusta 2024. koji je dostavio investitor;
- Projekat korišćen u proceni (IDR Idejno rešenje br. E 588/24 iz avgusta 2024.) izveden je bez prethodno pribavljenih lokacijskih uslova i nema odgovarajuću potvrdu nadležnih institucija. Stim u vezi projekcija prihoda i rashoda u ovoj proceni važi za korišćeni projekat, a ukoliko dođe do promene projekta za građevinsku i/ili upotrebnu dozvolu, procenitelji ne snose odgovornost za tačnost procene;
- Ukoliko više lica polaže vlasnička prava na predmetu procene, izveštaj o proceni se sačinjava za predmet procene kao celinu, bez obzira na postojanje više vlasnika i veličinu njihovih udela;
- Izveštaj o proceni validan je na dan koji je u izveštaju naveden kao datum procene;
- Naše mišljenje o tržišnoj vrednosti zasnovano je na trenutnim tržišnim uslovima. S obzirom na to da je tržište kategorija koja je podložna stalnim promenama usled različitih društvenih, političkih i ekonomskih dešavanja, naše mišljenje o vrednosti treba uzeti u obzir u kontekstu napred navedenog;
- U skladu sa znanjem koje posedujemo i našim uverenjem, sve računice i podaci sadržani u ovom Izveštaju, na osnovu kojih su izvršene analize, zaključci i izneto mišljenje, tačne su i korektne;
- Bilo kakva reprodukcija, obelodanjivanje, ili opisivanje u bilo kom dokumentu ili usmeno prezentovanje trećoj strani sadržaja ovog izveštaja podrazumeva prethodnu pisanu saglasnost procenitelja;
- Izveštaj o proceni vrednosti se može prezentovati isključivo i samo u svojoj celosti;

1.10 IZJAVA PROCENITELJA

- Ovaj Izveštaj o proceni vrednosti je pripremljen u saglasnosti sa Nacionalnim standardima za procenu vrednosti nepokretnosti kao i profesionalnim i etičkim standardima;
- Ne postoji trenutni interes, niti se namerava sticanje budućeg interesa u sredstvima, imovini ili poslovnom interesu koji su predmet ovog Izveštaja o proceni od strane procenitelja;
- Naša profesionalna nadoknada za izradu ove Procene nije ni na koji način povezana sa iskazanom vrednošću;
- Naša profesionalna nadoknada za izradu ove Procene nije ni na koji način povezana sa iskazanom vrednošću i ne prelazi 10% ukupnih godišnjih prihoda;
- Rukovodilac projekta i procenitelj nekretnina su članovi NUPS-a i učestvuju u kontinuiranoj edukaciji procenitelja;
- Izvršilac usluge (CVP Centar za veštačenja i procene doo) je upisan u Registar pravnih lica koja obavljaju poslove veštačenja za pet oblasti među kojima je i procena vrednosti imovine i kapitala, a koordinator poseduje i Licencu za vršenje procene vrednosti nepokretnosti reg. br. 010.

2.0 PROCENA VREDNOSTI

Predmet ove procene je:

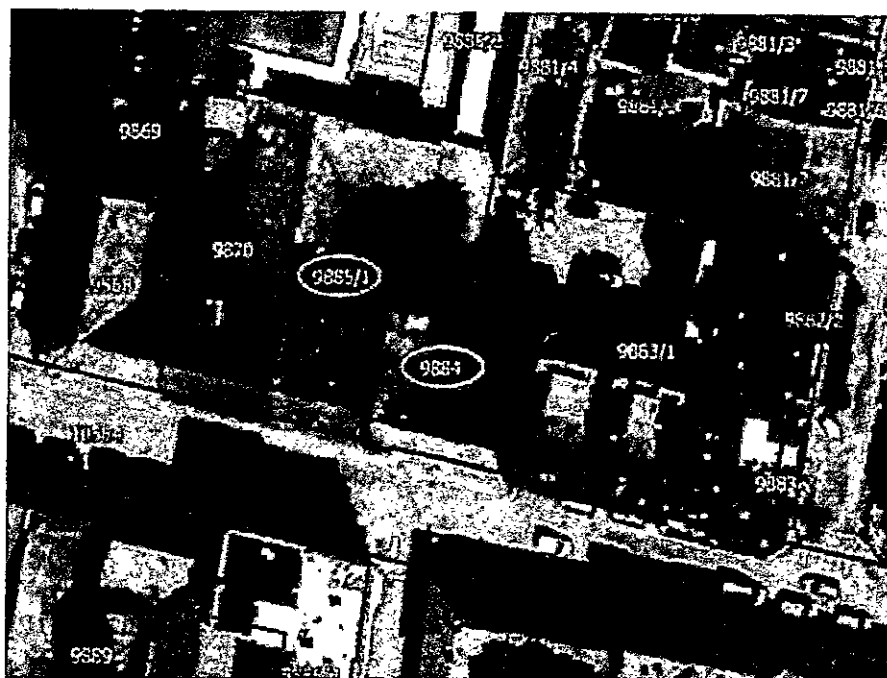
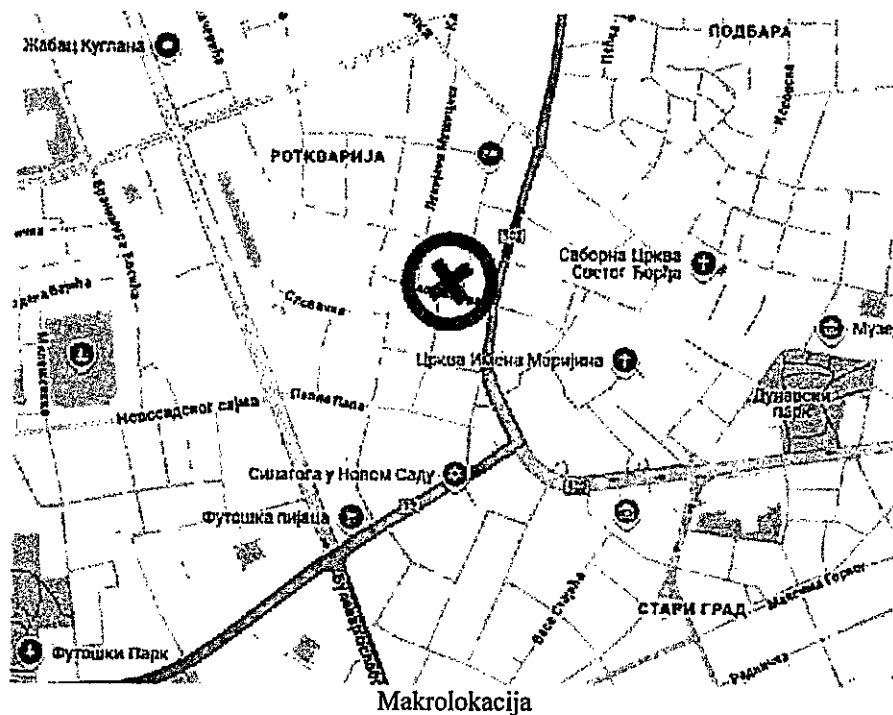
- poslovni prostori projektovane oznake L 01 u prizemlju stambene zgrade u izgradnji na katastarskim parcelama broj 9884 i 9885/1 K.O. Novi Sad I.

2.1 TEHNIČKI OPIS NEPOKRETNOSTI

2.1.1 Lokacija

Stambena zgrada predviđena je da se gradi se u širem centru Novog Sada, u delu koji se zove Rotkvarija. Ovaj deo grada intenzivno se razvija u poslednjih petnaestak godina. U navedenom periodu na ovoj lokaciji došlo je do ekspanzije stanogradnje i zamene porodičnih stambenih objekata stambenim zgradama za kolektivno stanovanje i stambeno – poslovnim zgradama. Predmetna nepokretnost nalazi se u jednoj od takvih zgrada.

Makro i mikro lokacija su povoljne.



2.1.2 Stambeni objekat u ulici Masarikova 2-4 u Novom Sadu

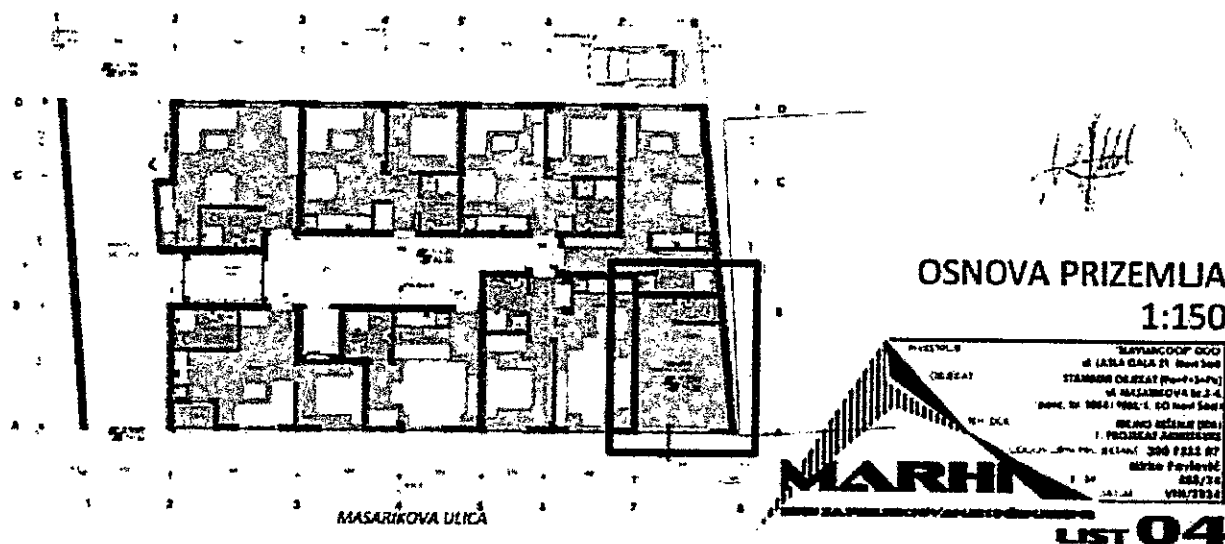
Prema podacima iz Idejnog rešenja – IDR E 588/24, izrađenog od strane „Marhi“, na parcelama broj 9884 i 9885/1 projektovan je objekat spratnost Su+P+3+Pk. Objekat je predviđeno da bude sa elektro priključkom, gradskom vodovodnom i kanalizacijom mrežom. U suterenu objekta ispod cele parcele projektovane su dve nezavisne garaže kojima se pristupa preko dve grejane kolske rampe nagiba 15%. Pored ova 24 parking mesta na nivou suterena projektovana su i prateće tehničke prostorije toplotne podstanice i hidrocela. Vertikalna komunikacija obezbeđena je preko jednokrakog stepeništa ili preko putničkog lifta. U dvorištu je predviđeno parkiranje na obeleženim parking mestima za ukupno 12 vozila. U zgradi je projektovano 35 stanova i 1 **poslovni prostor-lokal**. Pristup stambenom delu objekta je omogućen neposredno, iz pasaža, dok se lokalu pristupa direktno sa ulice.

Utvrđene su sledeće tehničke karakteristike zgrade:

Tip gradnje objekta trebao bi da bude skeletni. Fundiranje zgrade predviđeno je na armirano betonskoj temeljnoj ploči. Noseću konstrukciju objekta čine AB stubovi postavljeni na pravilnom rasteru, po obodu i po prostoru objekta i AB zidovi i platna za ukrućenje. Ispuna zidova je od glinenih blokova, a pregradni zidovi su od pune opeke i blokova. Međuspratne tavanice su pune AB ploče. Krov objekta je lučan, sa odgovarajućim izolacijama primerenim takvoj konstrukciji. Za vertikalnu komunikaciju u objektu je postavljeno AB stepenište i lift.

2.1.3 Poslovni prostori projektovane oznake L 01 u ulici Masarikova 2-4 u Novom Sadu

Poslovni prostor oznake L 01 projektovan je tako da se sastoji od lokala i sanitarnog čvora. Ovaj poslovni prostor po projektu treba da ima površinu od 20,14 m².



Projektovani sadržaji lokala

3.0 TRŽIŠNA ANALIZA

Trenutni odnos na tržištu je takav da ima ponude i potražnje za poslovnim prostorima u ovom delu grada. Prema podacima RGZ-a u poslednjih godinu i po dana je u ovom delu Novog Sada došlo do realizacije više desetina transakcija poslovnih prostora. U zavisnosti od površine poslovnih prostora njihova cena se kretala u veoma velikom rasponu. Tako imamo realizovanih transakcijama sa vrednostima od svega 800 €/m², a imamo i one koje dostižu 3.000 €/m².



Aktuelne cene na tržištu, prema agencijama za promet nekretninama, kreću se u rasponu od 1.400 do 3.000 eura/m² za poslovne prostore. Njihova realna cena, kada se prodaja ostvari, iznosi za 5-10 % manje.

Za poslovne prostore postoji nekoliko vrlo bitnih faktora koji utiču na njegovu cenu. Ti faktori su pre svega lokacija, veličina i opremljenost.

Što se zakupa poslovnog prostora tiče tu je ponuda takođe veoma dobra. Prema podacima agencija postoji veoma veliki izbor poslovnog prostora za izdavanje u neposrednoj blizini predmetnog lokala. U ponudi su i opremljeni i neopremljeni poslovni prostori raznih veličina i namena. Prema aktuelnom stanju vrednosti mesečnog zakupa kreću se u rasponu od 10-15 €/m².

Zaključak tržišne analize:

Prema podacima dobijenim u agencijama za nekretnine u ponudi postoji određen broj poslovnih prostora u zoni predmetnog lokala. Tražene cene su obično više od ostvarene i iz razloga obezbeđenja, usvojene vrednosti komparativa biće redukovane za 5%, dok se realizove transakcije uzimaju u obzir bez koeficijenta umanjenja.

4.1 TRŽIŠNA VREDNOST OBJEKTA UPOREDNIM PRISTUPOM

Uporedna metoda je pristup direktnog upoređivanja prodajnih cena na datoj lokaciji na osnovu poznatih i relevantnih tržišnih informacija. Mora se voditi računa da transakcija bude i stvarno uporediva. Nepokretnosti su heterogene, pa se ne može izvršiti direktno međusobno upoređenje. Razlike kao što su lokacija, veličina, opremljenost, starost, datum prodaje i slično imaće pozitivan, odnosno negativan uticaj na vrednost. Lokacija je najčešće jedan od najvažnijih faktora vrednosti.

Poslovni prostor L 01.

Za upoređenje sa predmetnom nekretninom nakon pregleda aktuelne ponude odabrani su sledeći komparativi ostvarenih prometa:

Komparativi 1 i 2:



CENA 37.000,00
 Datum: 17.09.2024
 Krt: 27.02.18
 I. Vrednost nepokretnosti: Posrednik
 POSREDOVANJE U PROMETU NEKRETNOSTI
 001/11-227
 Posrednik: Posrednik d.o.o.
 CENA 22.100,00
 Datum: 16.01.2024
 Krt: 27.02.18
 I. Vrednost nepokretnosti: Posrednik
 POSREDOVANJE U PROMETU NEKRETNOSTI
 001/11-227
 Posrednik: Posrednik d.o.o.

Komparativ 3:



CENA 36.000,00
 Datum: 16.01.2024
 Krt: 27.02.18
 I. Vrednost nepokretnosti: Posrednik
 POSREDOVANJE U PROMETU NEKRETNOSTI
 001/11-227
 Posrednik: Posrednik d.o.o.

Upotrebom matrice komparativa dobija se vrednost predmetnog poslovnog prostora:

		Komparativ 1	Komparativ 2	Komparativ 3
		Rotkvarija	Rotkvarija	Rotkvarija
Ukupna površina m ²		26,00	13,00	36,00
Ostvarena cena €		37.000,00	22.100,00	36.000,00
Ostvarena jed. cena €/m ²		1.423,08	1.700,00	1.000,00
Atributi za komparaciju	Značaj	U odnosu na komparative		
Lokacija	0,20	100	100	100
Površina	0,15	99	105	95
Starost	0,30	102	102	102
Kvalitet	0,35	100	100	100
Ukupna korekcija %	1,00	100,45	101,35	99,85
Korigovana vrednost €/m ²		1.429,48	1.722,95	998,50
Tržišna vrednost komparativa €/m ²		1.383,64		
Vrednost po komparativu €		27.866,58		
Usvojena tržišna vrednost nekretnine		28.000,00		

4.2 TRŽIŠNA VREDNOST POSLOVNOG PROSTORA PRIHODOVNIM PRISTUPOM

Prihodovni pristup procenjuje vrednost neke imovine na bazi stopa povraćaja investicije odnosno sposobnosti imovine (uglavnom komercijalnog karaktera) da generiše profit vlasniku kapitala. U okviru ovog pristupa postoji više metoda (tehnika sadašnje vrednosti, metod viška zarade,...) a najčešće se koristi metod DNT (diskontovani novčani tokovi) i direktna kapitalizacija koja je i primenjena u ovoj proceni.

Prema podacima dostupnim od agencija za izdavanje nekretnina vrednost zakupa poslovnog prostora u širem centru grada iznosi od 10-15 €/m².

STAVKA	Komparativni podaci		
	C1	C2	C3
Lokacija:	Centar	Centar	Centar
Izvor informisanja	oglas	oglas	oglas
Površina m ² :	29	25	26
Ponudena ili ugovorena cena rente:	300,00	350,00	350,00
Datum:	aktuelno	aktuelno	aktuelno
Jednična cena rentiranja (EUR/m ²):	10,34	14,00	13,46
Korekcija	10%	-5%	10%
Korigovana cena	11,38	13,30	14,81
Prosečna cena rentiranja:	13,00 eur/m ²		

Polazne pretpostavke za procenu vrednosti lokala su:

- Usvojena vrednost zakupa iznosi 13,00 €/m².
- Izostanak zakupa i naplate je računat sa 5 %
- Investiciono održavanje i rezerva su računati sa po 2%
- Stopa direktne kapitalizacije je usvojena od 8,0%

Tabelarni prikaz procene prihodovnim pristupom je prikazan u nastavku:

Objekat	Posl. prostor L01
Iznos zakupa	13,00
Površina	20,14
Prihod za 12 meseci (maksimalni mogući bruto)	3.141,84
Nepopunjenost, izostanak zakupa	157,092
Efektivni bruto prihod	2.984,75
Osiguranje	-80
Porezi	-100
Investiciono održavanje od ef.bruto prihoda u %	-100
Neto prihod	2.704,75
Stopa kapitalizacije	8,00
Vrednost lokala	33.809,35
Vrednost zaokruženo	33.800,00

5. ZAKLJUČAK PROCENE

Nakon sprovedene analize i procene predmetne nekretnine – poslovni prostori projektovane oznake L 01 u prizemlju stambene zgrade u izgradnji na katastarskim parcelama broj 9884 i 9885/1 K.O. Novi Sad I, na dan procene 29.11.2024. godine, tržišna vrednost je usvojena kombinacijom komparativne i prihodovne metode:

Primenjeni pristup	Procenjena tržišna vrednost EUR	Ponder %	Konacno opredeljena tržišna vrednost EUR
A	B	C	D
Poslovni prostor L01			
Komparativni	28.000,00	0,50	30.900,00
Prinosni	33.800,00	0,50	
Usvojena vrednost (€)			31.000,00

Komparativi izdavanja nepokretnosti

Komparativ I1

www.4zida.rs/izdavanje-poslovnih-prostora/novi-sad-centar-stari-grad-gradske-lokacije-novi-sad/poslovni-prostor/673c71b08c843823bc0e954f

<http://www.4zida.rs/izdavanje-poslovnih-prostora/novi-sad-centar-stari-grad-gradske-lokacije-novi-sad/poslovni-prostor/673c71b08c843823bc0e954f>

Poslovni prostor za izdavanje, Novi Sad - Centar, 300€, 29m²

Poslovni prostor za izdavanje, Novi Sad - Centar, 300€, 29m²

Novi Sad, Gradske lokacije, Stari Grad, Novi Sad - Centar [Prikaži mapu](#)

Sifra oglasa: 4zida-9101776

Oglas ažuriran: pre 42 minuta



Komparativ I2

www.4zida.rs/izdavanje-poslovnih-prostora/novi-sad-centar-stari-grad-gradske-lokacije-novi-sad/lokal/67471c9d2cdeecd77003a109

<http://www.4zida.rs/izdavanje-poslovnih-prostora/novi-sad-centar-stari-grad-gradske-lokacije-novi-sad/lokal/67471c9d2cdeecd77003a109>

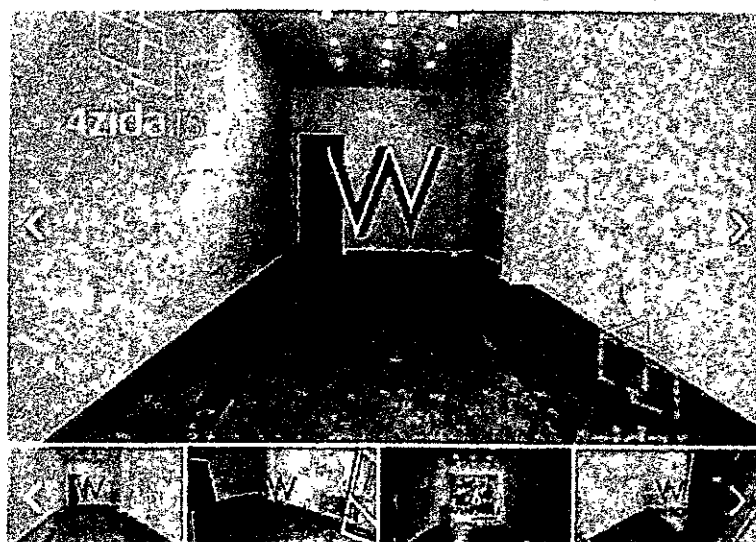
Lokal za izdavanje, Novi Sad - Centar, 350€, 25m²

Lokal za izdavanje, Novi Sad - Centar, 350€, 25m²

Novi Sad, Gradske lokacije, Stari Grad, Novi Sad - Centar [Prikaži mapu](#)

Sifra oglasa: 4zida-9101143

Oglas ažuriran: pre 35 minuta



Komparativ I3

www.oglas.rs/nekretnine/izdavanje-poslovni-prostor-lokal-magacin/03-3259377/novi-sad-centar-namesten-poslovni-prostor-id-9103830

<http://www.oglas.rs/nekretnine/izdavanje-poslovni-prostor-lokal-magacin/03-3259377/novi-sad-centar-namesten-poslovni-prostor-id-9103830>



Oglas.rs
Oglas

Oglas | Nekretnosti | Izdavanje lokala, poslovnog prostora | Novi Sad | Centar | Novi Sad, Centar - Namešten poslovni prostor

Novi Sad, Centar - Namešten poslovni prostor ID#9103830

Osnovljen: 20.11.2021. 07:22:27
Cena: 350,00 EUR

Lokacija: Centar (Srebna, Novi Sad, Novi Sad)
Kvadratura: 26m²
Namena prostora: Kancelarija

Dodatne informacije

Vuk Karadžića Sprat, Namešten, Klima

Tekst oglasa

Novi Sad, Centar, ulica Vuk Karadžića - Predstavljamo namušteni poslovni prostor koji se nalazi u neposrednoj blizini strogog centra grada i Srpakog narodnog pozorišta. Predmetni prostor čini jedna kancelarija, sanitarni čvor i toaleta. Proizvoljivo na 1 spratu stambeno-poslovne zgrade, Ulično oglašavanje, Klimatizovan, Useljiv odmah, Vlasnik nekretnosti, Novi Sad, Reg. br. posrednika: 10855





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

Број: XXV-020-100/24

Дана: 23. јануара 2025. године

Нови Сад

ЗАПИСНИК

Са V седнице Комисије за прибављање непокретности у јавну својине Града Новог Сада непосредном погодбом путем размене непокретности са инвеститором SLAVIJASOOP DOO NOVI SAD (у даљем тексту: Комисија) одржане дана 23. јануара 2025. године у просторијама Градске управе за имовину и имовинско - правне послове у Новом Саду, улица Народног фронта број 53, са почетком у 12.00 часова.

Седници присуствују:

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

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

Дневни ред

1. Разматрање Извештаја о процени тржишне вредности некретности у Новом Саду: пословног простора пројектоване ознаке L 01 у стамбеној згради у изградњи на парцелама број 9884 и 9885/1 КО Нови Сад I, улица Масарикова број 2-4, број VTA 407.1/24 од 29. новембра 2024. године израђен од стране Центар за вештачење и процене доо Нови Сад, потписан од стране Тибора Бодоло, лиценцираног проценитеља непокретности и Александра Караџића, сталног судског вештака за област грађевинарства

Увидом у наведени Извештај утврђено је да тржишна вредност предметне непокретности износи 31.000,00 евра, што по средњем курсу НБС на дан израде процене 29.11.2024. године (1евро= 116,9651 РСД) износи 3.625.918,10 динара.

Констатује се да је Комисија већ разматрала Записник Министарства финансија, Пореске управе, Сектора за издвојене активности, Одељења за контролу издвојених активности великих локација Нови Сад о процени тржишне вредности непокретности, број: 2232-464-08-02256/2024-0000 од 07. новембра 2024. године. Увидом у наведени записник, Комисија је утврдила да је стан број 1, површине 54м² у приземљу стамбено пословне зграде 1, у Новом Саду, улица Масарикова број 8, на катастарској парцели 9868 КО Нови Сад I, процењена у износу од 233.399,45 динара/м², односно по средњем курсу НБС на дан 07.11.2024. године (1 Евро= 116.0652 динара), у износу од 1995,01 евра/м².

Предметни стан је површине 54м², те је његова укупна тржишна вредност по достављеној процени 12.603.570,30 динара, односно 107.730,54 Евра.

Комисија констатује да је стан број 1 на коме инвеститор изградње објекта нуди заснивање хипотеке, као средство обезбеђења у предметном поступку размене непокретности одговарајући.

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

- стану број 1, евиденцијски број 1, површине 54м² у приземљу стамбено пословне зграде 1, у Новом Саду, улица Масарикова број 8, на катастарској парцели 9868 КО Нови Сад I, у приватној својини SLAVIJACOOP DOO 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, 153/20 и 94/24), чл. 3. и 4. Уредбе о условима прибављања и отуђења непокретности непосредном погодбом и давања у закуп ствари у јавној својини, односно прибављања и уступања искоришћавања других имовинских права, као и поступцима јавног надметања и прикупљања писмених понуда ("Службени гласник РС", бр. 16/18 и 79/23), чл. 4. , 46 и 5. Одлуке о прибављању, располагању и управљању непокретностима у јавној својини Града Новог Сада ("Службени лист Града Новог Сада", бр. 31/19, 61/19, 9/21, 9/21 – др. одлука, 27/22, 32/22, 61/22 и 51/23), Одлуке Градског већа Града Новог Сада број 020-100/2024-II од 01. августа 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 SLAVIJACOOP DOO NOVI SAD број 020-100/2024-II од 23. августа 2024. године, Комисија за прибављање непокретности у јавну својину Града Новог Сада непосредном погодбом путем размене непокретности са инвеститором SLAVIJACOOP DOO NOVI SAD, на седници одржаној дана 23. јануара 2025. године, сачинила је:

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

Комисија за прибављање непокретности у јавну својину Града Новог Сада непосредном погодбом путем размене непокретности са инвеститором SLAVIJACOOP DOO NOVI SAD (у даљем тексту Комисија) предлаже прибављање путем размене непокретности непосредном погодбом са инвеститором SLAVIJACOOP DOO NOVI SAD, Ласла Гала 23, Нови Сад, матични број 08202281, ПИБ 101704660 (у даљем тексту: инвеститор), и то:

- пословни простор за који није утврђена делатност број 1, евиденцијски број 6, корисне површине 17 м², који се налази на приземљу породичне стамбене зграде број

1, у Новом Саду, улица Масарикова број 2, у јавној својини Града Новог Сада, са уделом 1/1, са припадајућим заједничким уделом и то на: породичној стамбеној згради број 1, површине у габариту 221м², у Новом Саду, Масарикова број 2 и градском грађевинском земљишту, у површини од 316 м², од чега је 95 м² земљиште уз зграду и други објекат, у Новом Саду, Масарикова, све саграђено на катастарској парцели број 9884 КО Нови Сад I.

за:

-пословни простор - локал 01, нето корисне површине 19,55м², на приземљу будућег стамбеног објекта спратности Су+П+3+Пк, улица Масарикова број 2-4, у Новом Саду, који ће бити изграђен на катастарским парцелама бр. 9884 и 9885/1, обе у КО Нови Сад I, све према Изводу из Идејног решења број: Е 588/24 од августа 2024. године, за стамбени објекат (Су+П+3+Пк) у улици Масарикова број 2-4, у Новом Саду, на катастарским парцелама бр. 9884 и 9885/1, обе у КО Нови Сад I, израђен од стране MARHI BIRO ZA PROJEKTOVANJE I INŽENJERING, оверен печатом Инжењерске коморе Србије, Мирко С. Павловић дипл.инж.арх., уз доплату тржишне вредности у висини од 20.283,22 еура у динарској противвредности по средњем курсу Народне банке Србије на дан исплате од стране инвеститора Граду Новом Саду на име припадајућег дела земљишта уз зграду и други објекат најкасније у року од 8 дана од дана закључења уговора о размени.

Обавезе инвеститора су:

1. Да инвеститор тржишну вредности у висини од 20.283,22 еура у динарској противвредности по средњем курсу Народне банке Србије на дан исплате на име припадајућег дела земљишта уз зграду и други објекат плати Граду Новом Саду најкасније у року од осам дана од дана закључења уговора о размени.

2. Да инвеститор будући новоизграђени стамбени објекат Су+П+3+Пк, улица Масарикова број 2-4, у Новом Саду, који ће бити изграђен на катастарским парцелама бр. 9884 и 9885/1, обе 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 01, нето корисне површине 19,55м², на приземљу будућег стамбеног објекта спратности Су+П+3+Пк, улица Масарикова број 2-4, у Новом Саду, који ће бити изграђен на катастарским парцелама бр. 9884 и 9885/1, обе у КО Нови Сад I, све према Изводу из Идејног решења број: Е 588/24 од августа 2024. године, за стамбени објекат (Су+П+3+Пк) у улици Масарикова број 2-4, у Новом Саду, на катастарским парцелама бр. 9884 и 9885/1, обе у КО Нови Сад I, израђен од стране MARHI BIRO ZA PROJEKTOVANJE I INŽENJERING, оверен печатом Инжењерске коморе Србије, Мирко С. Павловић дипл.инж.арх., а за које је донето правоснажно решење о издавању употребне дозволе.

3. Да инвеститор пословни простор, из претходне тачке преда Градској управи за имовину и имовинско – правне послове, потпуно грађевински завршен 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).

4. Да инвеститор обезбеди заснивање хипотеке у висини процењене тржишне вредности будуће новоизграђене непокретности и то: пословни простор - локал 01, нето корисне површине 19,55м², на приземљу будућег стамбеног објекта спратности Су+П+3+Пк, улица Масарикова број 2-4, у Новом Саду, који ће бити изграђен на катастарским парцелама бр. 9884 и 9885/1, обе у КО Нови Сад I, све према Изводу из Идејног решења број: Е 588/24 од августа 2024. године, за стамбени објекат (Су+П+3+Пк) у улици Масарикова број 2-4, у Новом Саду, на катастарским парцелама бр. 9884 и 9885/1, обе у КО Нови Сад I, израђен од стране MARHI BIRO ZA PROJEKTOVANJE I INŽENJERING, оверен печатом Инжењерске коморе Србије, Мирко С. Павловић дипл.инж.арх., а према Извештају о процени тржишне вредности некретнине у Новом Саду: пословног простора пројектоване ознаке L 01 у стамбеној згради у изградњи на парцелама број 9884 и 9885/1 КО Нови Сад I, улица Масарикова број 2-4, број VTA 407.1/24 од 29. новембра 2024. године израђен од стране Центар за вештачење и процене доо Нови Сад, потписан од стране Тибора Бодоло, лиценцираног проценитеља непокретности и Александра Карацића, сталног судског вештака за област грађевинарства.

5. 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.

Образложење

Разматрајући предлог инвеститора SLAVIJACOOP DOO NOVI SAD, Ласла Гала 23, Нови Сад, матични број 08202281, ПИБ 101704660 за размену непокретности непосредном погодбом Комисија је утврдила следеће:

1. Увидом у податке надлежне Службе за катастар непокретности Републичког геодетског завода од 23. јануара 2025. године, утврђено је да су уписане непокретности на парцели број 9884 КО Нови Сад I, и то:

- градско грађевинско земљиште, површине 316м², у Новом Саду, у улици Масарикова, у својини власника посебних делова зграде уписани у В лист 2. део, са уделом сразмерно површини посебног дела,

- породична стамбена зграда број 1, површине у габариту 221 м², у Новом Саду, у улици Масарикова број 2, у заједничкој својини власника посебних делова зграде уписани у В лист 2. део,

- стан број 1, корисне површине 35 м², евиденцијски број 1, једноособан стан број 4, корисне површине 38 м², евиденцијски број 2, стан број 3, корисне површине 17 м², евиденцијски број 3 једноособан стан број 2, корисне површине 30 м², евиденцијски број 4, стан број 5, корисне површине 16 м², евиденцијски број 5, сви се налазе на приземљу породичне стамбене зграде број 1, у Новом Саду, у улици Масарикова број 2, улаз број 2, у приватној својини SLAVIJACOOP DOO NOVI SAD, са уделом 1/1,

- пословни простор за који није утврђена делатност број 1, евиденцијски број 6, корисне површине 17 м², који се налази на приземљу породичне стамбене зграде број 1, у Новом Саду, улица Масарикова број 2, у јавној својини Града Новог Сада, са уделом 1/1, и

- земљиште уз зграду и други објекат, површине 95 м².

2. Да је према напред наведеном Град Нови Сад мањински власник на непокретностима које су предмет размене на парцели 9884 КО Нови Сад I, док је инвеститор већински власник предметних непокретности.

3. Увидом у Записник Министарства финансија, Пореске управе, Сектора за издвојене активности, Одељења за контролу издвојених активности великих локација Нови Сад о процени тржишне вредности непокретности без изласка на терен, број: 2232-464-08-01955/2024-0010 од 12. септембра 2024. године, утврђено да је вредност градског грађевинског земљишта у Новом Саду, улица Масарикова број 2, на парцели 9884 КО Нови Сад I, процењена у износу од 71.099.295,32 динара, односно 607.535,70 Еура. Комисија констатује да је у наведеном записнику утврђено да средњи курс еура на дан процене дана 12. септембра 2024. године износи 117.0290 динара, те да је процењена вредност градског грађевинског земљишта на катастарској парцели број 9884 КО Нови Сад I у износу од 1922,58 евра/м². Инвеститор је дужан да Граду Новом Саду плати тржишну вредност припадајућег грађевинског земљишта уз зграду и други објекат, на парцели број 9884 КО Нови Сад I и то удео 11,11% од површине 95м², а што износи 10,55 м², што по цени од 1922,58 евра/м² износи укупно 20.283,22 евра.

У Извештају о процени тржишне вредности градског грађевинског земљишта на катастарској парцели број 9884 КО Нови Сад I број VTA 407/24 од 12. новембра 2024. године израђен од стране Центар за вештачење и процене доо Нови Сад, потписан од стране Тибора Бодоло, лиценцираног проценитеља непокретности и Александра Карацића, сталног судског вештака за област грађевинарства опредељени су удели Града Новог Сада и SLAVIJACOOP DOO NOVI SAD на градском грађевинском земљишту, те је тако утврђено да сходно чл.104 Закона о планирању и изградњи сувласнички удели на парцели дефинишу се преко површина сувласника над посебним деловима. Укупна површина посебних делова у власништву SLAVIJACOOP DOO NOVI SAD је 136м², што представља 88,89% укњижене површине. Власништво Града Новог Сада над посебним делом површине 17м² представља 11,11% удела у власништву парцеле.

Имајући у виду да се у складу са чланом 46 Одлуке о прибављању, располагању и управљању непокретностима у јавној својини Града Новог Сада, у смислу јединства непокретности, инвеститор изјаснио да ће Граду Новом Саду да плати тржишну вредност

припадајућег грађевинског земљишта уз зграду и други објекат који Град отуђује путем размене непокретности, наведени Записник о процени тржишне вредности непокретности, затим број VTA 407/24 од 12. новембра 2024. године израђен од стране Центар за вештачење и процене доо Нови Сад, Комисија констатује да је на предметној парцели земљиште уз зграду и други објекат површине 95 м², затим да је удео Града на наведеном земљишту уз зграду и други објекат 11,11%, што представља 10,55м², као и да тржишна вредност удела Града Новог Сада на земљишту уз зграду и други објекат по цени од 1922,58 евра/м² износи укупно 20.283,22 евра.

4. Увидом у Информацију о локацији за парцелу број 9884 КО Нови Сад I, у Новом Саду, улица Масарикова број 2, коју је издала Градска управа за урбанизам и грађевинске послове, број V-353-346/24 од 24. априла 2024. године, утврђено је, између осталог, да је целина односно зона у којој се налази вишепородично становање средњих густина – блок 2, а да је намена земљишта вишепородично становање средњих густина спратности П+3+Пк и По-гаража. Такође, увидом у исту утврђено је да је потребна израда пројекта парцелације.

Увидом у Информацију о локацији – супструктура коју је израдило ЈП „УРБАНИЗАМ“ Завод за урбанизам Нови Сад, број 155 105/24 од 05. априла 2024. године за парцелу број 9884 КО Нови Сад I, у Новом Саду, улица Масарикова број 2, утврђено је, између осталог, да је целина односно зона у којој се налази вишепородично становање средњих густина – блок 2, а да је намена земљишта вишепородично становање средњих густина спратности П+3+Пк и По-гаража.

5. Увидом у Потврду Агенције за реституцију број: 446-06-021-000735/2024-01 од 22. априла 2024. године, утврђено је да није евидентиран захтев за пословни простор за који није утврђена делатност број 1, евиденцијски број 6, корисне површине 17 м², који се налази у приземљу породичне стамбене зграде број 1, у Новом Саду, улица Масарикова број 2, постојећи на катастарској парцели број 9884 КО Нови Сад I.

6. Да је инвеститор понудио Граду Новом Саду:
- пословни простор - локал 01, нето корисне површине 19,55м², на приземљу будућег стамбеног објекта спратности Су+П+3+Пк, улица Масарикова број 2-4, у Новом Саду, који ће бити изграђен на катастарским парцелама бр. 9884 и 9885/1, обе у КО Нови Сад I, све према Изводу из Идејног решења број: Е 588/24 од августа 2024. године, за стамбени објекат (Су+П+3+Пк) у улици Масарикова број 2-4, у Новом Саду, на катастарским парцелама бр. 9884 и 9885/1, обе у КО Нови Сад I, израђен од стране MARHI BIRO ZA PROJEKTOVANJE I INZENJERING, оверен печатом Инжењерске коморе Србије, Мирко С. Павловић 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 ће накнаду за део припадајућег земљишта исплатити у новцу у складу са Записником Министарства финансија, Пореске управе, Сектора за

издвојене активности, Одељења за контролу издвојених активности великих локација Нови Сад о процени тржишне вредности непокретности без изласка на терен, број: 2232-464-08-01955/2024-0010 од 12. септембра 2024. године.

9. Да је инвеститор сагласан да се као средство обезбеђења заснује хипотека на непокретности у приватној својини и то:

- стану број 1, евиденцијски број 1, површине 54м² у приземљу стамбено пословне зграде 1, у Новом Саду, улица Масарикова број 8, на катастарској парцели 9868 КО Нови Сад I, у приватној својини SLAVIJACOOП DOO NOVI SAD.

10. 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), 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. Надаље је прописано да уколико се Граду у поступку прибављања путем размене непокретности нуди постојећа непокретност на другој локацији у власништву инвеститора изградње, поред наведених критеријума, потребно је да та непокретност буде у истој пословној, односно стамбеној зони, и да по свом положају, структури, локацији и намени одговара постојећој непокретности у јавној својини Града, као и да та непокретност буде укњижена у јавну књигу о евиденцији непокретности и правима о њима, као својина инвеститора. Такође, наведеним чланом је прописано да у смислу јединства непокретности, у складу са законом, инвеститор објекта на име накнаде за припадајуће грађевинско земљиште уз објекат које Град отуђује у поступку прибављања путем размене непокретности заједно са објектом у јавној својини Града, може Граду да понуди непокретност веће површине у односу на површину из става 1. овог члана, тако да понуђена непокретност коју Град прибавља у јавну својину на име размене, испуњава критеријуме из ст. 1., 2. и 3. овог члана, као и да део површине непокретности преко површине из ст. 1. и 2. овог члана буде исте или веће тржишне вредности од вредности припадајућег грађевинског земљишта уз објекат које Град отуђује, или да Граду плати тржишну вредност припадајућег грађевинског земљишта уз објекат.

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, 153/20 и 94/24), чл. 3. и 4. Уредбе о условима прибављања и отуђења непокретности непосредном погодбом и давања у закуп ствари у јавној својини, односно прибављања и уступања искоришћавања других имовинских права, као и поступцима јавног надметања и прикупљања писмених понуда ("Службени гласник РС", бр. 16/18 и 79/23), чл. 4., 46 и 5. Одлуке о прибављању, располагању и управљању непокретностима у јавној својини Града Новог Сада ("Службени лист Града Новог Сада", бр. 31/19, 61/19, 9/21, 9/21 – др. одлука, 27/22, 32/22, 61/22 и 51/23), Одлуке Градског већа Града Новог Сада број 020-100/2024-II од 01. августа 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 SLAVIJACOOP DOO NOVI SAD број 020-100/2024-II од 23. августа 2024. године и образложеног Предлога Комисије за прибављање непокретности у јавну својину Града Новог Сада непосредном погодбом путем размене непокретности са инвеститором SLAVIJACOOP DOO NOVI SAD од дана 23. јануара 2025. године, Скупштина Града Новог Сада, на седници одржаној дана _____ 2025. године доноси

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

I.

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

- пословни простор за који није утврђена делатност број 1, евиденцијски број 6, корисне површине 17 м², који се налази на приземљу породичне стамбене зграде број 1, у Новом Саду, улица Масарикова број 2, у јавној својини Града Новог Сада, са уделом 1/1, са припадајућим заједничким уделом и то на: породичној стамбеној згради број 1, површине у габариту 221м², у Новом Саду, Масарикова број 2, и градском грађевинском земљишту, у површини од 316 м², од чега је 95 м² земљиште уз зграду и други објекат, у Новом Саду, Масарикова, све саграђено на катастарској парцели број 9884 КО Нови Сад I.

II.

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

-пословни простор - локал 01, нето корисне површине 19,55м², на приземљу будућег стамбеног објекта спратности Су+П+3+Пк, улица Масарикова број 2-4, у Новом Саду, који ће бити изграђен на катастарским парцелама бр. 9884 и 9885/1, обе у КО Нови Сад I, све према Изводу из Идејног решења број: Е 588/24 од августа 2024. године, за стамбени објекат (Су+П+3+Пк) у улици Масарикова број 2-4, у Новом Саду, на катастарским парцелама бр. 9884 и 9885/1, обе у КО Нови Сад I, израђен од стране MARHI BIRO ZA PROJEKTOVANJE I INZENJERING, оверен печатом Инжењерске коморе Србије, Мирко С. Павловић дипл.инж.арх., уз доплату тржишне вредности у висини од 20.283,22 еура у динарској противвредности по средњем курсу Народне банке Србије на дан исплате од стране инвеститора Граду Новом Саду на име припадајућег дела земљишта уз зграду и други објекат најкасније у року од 8 дана од дана закључења уговора о размени.

III.

Обавезе SLAVIJACOOP DOO NOVI SAD су:

1. Да инвеститор тржишну вредности у висини од 20.283,22 еура у динарској противвредности по средњем курсу Народне банке Србије на дан исплате на име припадајућег дела земљишта уз зграду и други објекат плати Граду Новом Саду најкасније у року од осам дана од дана закључења уговора о размени.

2. Да инвеститор будући новоизграђени стамбени објекат Су+П+3+Пк, улица Масарикова број 2-4, у Новом Саду, који ће бити изграђен на катастарским парцелама бр. 9884 и 9885/1, обе 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 01, нето корисне површине 19,55м², на приземљу будућег стамбеног објекта спратности Су+П+3+Пк, улица Масарикова број 2-4, у Новом Саду, који ће бити изграђен на

катастарским парцелама бр. 9884 и 9885/1, обе у КО Нови Сад I, све према Изводу из Идејног решења број: Е 588/24 од августа 2024. године, за стамбени објекат (Су+П+3+Пк) у улици Масарикова број 2-4, у Новом Саду, на катастарским парцелама бр. 9884 и 9885/1, обе у КО Нови Сад I, , израђен од стране MARHI BIRO ZA PROJEKTOVANJE I INŽENJERING, потписан од стране одговорног пројектанта Мирка Павловић, дипл.инж.арх, а за које је донето правоснажно решење о издавању употребне дозволе.

3. Да инвеститор пословни простор, из претходне тачке преда Градској управи за имовину и имовинско – правне послове, потпуно грађевински завршен 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).

4. Да инвеститор обезбеди заснивање хипотеке у висини процењене тржишне вредности будуће новоизграђене непокретности и то: пословни простор - локал 01, нето корисне површине 19,55м², на приземљу будућег стамбеног објекта спратности Су+П+3+Пк, улица Масарикова број 2-4, у Новом Саду, који ће бити изграђен на катастарским парцелама бр. 9884 и 9885/1, обе у КО Нови Сад I, све према Изводу из Идејног решења број: Е 588/24 од августа 2024. године, за стамбени објекат (Су+П+3+Пк) у улици Масарикова број 2-4, у Новом Саду, на катастарским парцелама бр. 9884 и 9885/1, обе у КО Нови Сад I, , израђен од стране MARHI BIRO ZA PROJEKTOVANJE I INŽENJERING, оверен печатом Инжењерске коморе Србије, Мирко С. Павловић дипл.инж.арх. а према Извештају о процени тржишне вредности некретнине у Новом Саду: пословног простора пројектоване ознаке L 01 у стамбеној згради у изградњи на парцелама број 9884 и 9885/1 КО Нови Сад I, улица Масарикова број 2-4, број VTA 407.1/24 од 29. новембра 2024. године израђен од стране Центар за вештачење и процене доо Нови Сад, потписан од стране Тибора Бодоло, лиценцираног проценитеља непокретности и Александра Караџића, сталног судског вештака за област грађевинарства.

5. 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.

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 SLAVIJACOOP DOO NOVI SAD, Ласла Гала 23, Нови Сад, матични број 08202281, ПИБ 101704660, 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, 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., 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. **SLAVIJASOOP DOO NOVI SAD**, Ласла Гала 23, Нови Сад, матични број 08202281, ПИБ 101704660 (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 23. јануара 2025. године, утврђено је да су уписане непокретности на парцели број 9884 КО Нови Сад I, и то:

- градско грађевинско земљиште, површине 316м², у Новом Саду, у улици Масарикова, у својини власника посебних делова зграде уписани у В лист 2. део, са уделом сразмерно површини посебног дела,

- породична стамбена зграда зграда број 1, површине у габариту 221 м², у Новом Саду, у улици Масарикова број 2, у заједничкој својини власника посебних делова зграде уписани у В лист 2. део,

- стан број 1, корисне површине 35 м², евиденцијски број 1, једноособан стан број 4, корисне површине 38 м², евиденцијски број 2, стан број 3, корисне површине 17 м², евиденцијски број 3 једноособан стан број 2, корисне површине 30 м², евиденцијски број 4, стан број 5, корисне површине 16 м², евиденцијски број 5, сви се налазе на приземљу породичне стамбене зграде број 1, у Новом Саду, у улици Масарикова број 2, улаз број 2, у приватној својини SLAVIJASOOP DOO NOVI SAD, са уделом 1/1,

- пословни простор за који није утврђена делатност број 1, евиденцијски број 6, корисне површине 17 м², који се налази на приземљу породичне стамбене зграде број 1, у Новом Саду, улица Масарикова број 2, у јавној својини Града Новог Сада, са уделом 1/1, и

- земљиште уз зграду и други објекат, површине 95 м².

Увидом у податке надлежне Службе за катастар непокретности Републичког геодетског завода од 23. јануара 2025. године, утврђено је да су непокретности на парцели број 9885/1 у приватној својини SLAVIJASOOP DOO NOVI SAD, са уделом 1/1.

2. Да је према напред наведеном Град Нови Сад мањински власник на непокретностима које су предмет размене на парцели 9884 КО Нови Сад I, док је инвеститор већински власник предметних непокретности.

3. Увидом у Записник Министарства финансија, Пореске управе, Сектора за издвојене активности, Одељења за контролу издвојених активности великих локација Нови Сад о процени тржишне вредности непокретности без изласка на терен, број: 2232-464-08-01955/2024-0010 од 12. септембра 2024. године, утврђено да је вредност градског грађевинског земљишта у Новом Саду, улица Масарикова број 2, на парцели 9884 КО Нови Сад I, процењена у износу од 71.099.295,32 динара, односно 607.535,70 Еура. Комисија констатује да је у наведеном записнику утврђено да средњи курс еура на дан процене дана 12. септембра 2024. године износи 117.0290 динара, те да је процењена вредност градског грађевинског земљишта на катастарској парцели број 9884 КО Нови Сад I у износу од 1922,58 евра/м². Инвеститор је дужан да Граду Новом Саду плати тржишну вредност припадајућег грађевинског земљишта уз зграду и други објекат, на парцели број 9884 КО Нови Сад I и то удео 11,11% од површине 95м², а што износи 10,55 м², што по цени од 1922,58 евра/м² износи укупно 20.283,22 евра.

У Извештају о процени тржишне вредности градског грађевинског земљишта на катастарској парцели број 9884 КО Нови Сад I број VTA 407/24 од 12. новембра 2024. године израђен од стране Центар за вештачење и процене доо Нови Сад, потписан од стране Тибора Бодоло, лиценцираног проценитеља непокретности и Александра Карацића, сталног судског вештака за област грађевинарства одређени су удели Града Новог Сада и SLAVIJACOOP DOO NOVI SAD на градском грађевинском земљишту, те је тако утврђено да сходно чл.104 Закона о планирању и изградњи сувласнички удели на парцели дефинишу се преко површина сувласника над посебним деловима. Укупна површина посебних делова у власништву SLAVIJACOOP DOO NOVI SAD је 136м², што представља 88,89% укњижене површине. Власништво Града Новог Сада над посебним делом површине 17м² представља 11,11% удела у власништву парцеле.

Имајући у виду да се у складу са чланом 46 Одлуке о прибављању, располагању и управљању непокретностима у јавној својини Града Новог Сада, у смислу јединства непокретности, инвеститор изјаснио да ће Граду Новом Саду да плати тржишну вредност припадајућег грађевинског земљишта уз зграду и други објекат који Град отуђује путем размене непокретности, наведени Записник о процени тржишне вредности непокретности број VTA 407/24 од 12. новембра 2024. године израђен од стране Центар за вештачење и процене доо Нови Сад, као и Записник Министарства финансија, Пореске управе, Сектора за издвојене активности, Одељења за контролу издвојених активности великих локација Нови Сад о процени тржишне вредности непокретности без изласка на терен, број: 2232-464-08-01955/2024-0010 од 12. септембра 2024. године, констатује се да је на предметној парцели земљиште уз зграду и други објекат површине 95 м², затим да је удео Града на наведеном земљишту уз зграду и други објекат 11,11%, што представља 10,55м², као и да тржишна вредност удела Града Новог Сада на земљишту уз зграду и други објекат по цени од 1922,58 евра/м² износи укупно 20.283,22 евра.

3. Да ће инвеститор изградити стамбени објекат Су+П+З+Пк, улица Масарикова број 2-4, у Новом Саду, који ће бити изграђен на катастарским парцелама бр. 9884 и 9885/1, обе у КО Нови Сад I, у коме ће се налазити новоизграђени пословни простор - локал 01, нето корисне површине 19,55м², на приземљу будућег стамбеног објекта спратности Су+П+З+Пк, улица Масарикова број 2-4, у Новом Саду, који ће бити изграђен на катастарским парцелама бр. 9884 и 9885/1, обе у КО Нови Сад I, све према

Изводу из Идејног решења број: Е 588/24 од августа 2024. године, за стамбени објекат (Су+П+З+Пк) у улици Масарикова број 2-4, у Новом Саду, израђен од стране MARHI BIRO ZA PROJEKTOVANJE I INZENJERING, оверен печатом Инжењерске коморе Србије, Мирко С. Павловић 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 01, нето корисне површине 19,55м², на приземљу будућег стамбеног објекта спратности Су+П+З+Пк, улица Масарикова број 2-4, у Новом Саду, који ће бити изграђен на катастарским парцелама бр. 9884 и 9885/1, обе у КО Нови Сад I, све према Изводу из Идејног решења број: Е 588/24 од августа 2024. године, за стамбени објекат (Су+П+З+Пк) у улици Масарикова број 2-4, у Новом Саду, израђен од стране MARHI BIRO ZA PROJEKTOVANJE I INZENJERING, оверен печатом Инжењерске коморе Србије, Мирко С. Павловић дипл.инж.арх..

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

- пословни простор за који није утврђена делатност број 1, евиденцијски број 6, корисне површине 17 м², који се налази на приземљу породичне стамбене зграде број 1, у Новом Саду, улица Масарикова број 2, у јавној својини Града Новог Сада, са уделом 1/1, са припадајућим заједничким уделом и то на: породичној стамбеној згради број 1, површине у габариту 221м², у Новом Саду, Масарикова 2, и градском грађевинском земљишту, у површини од 316 м², од чега је 95 м² земљиште уз зграду и други објекат, у Новом Саду, Масарикова, све саграђено на катастарској парцели број 9884 КО Нови Сад I.

Члан 1.

Предмет овог уговора је прибављање у јавну својину Града Новог Сада непосредном погодбом путем размене непокретности са инвеститором и то на начин што ГРАД НОВИ САД отуђује из јавне својине Града Новог Сада и преноси инвеститору право својине на: пословном простору за који није утврђена делатност број 1, евиденцијски број 6, корисне површине 17 м², који се налази на приземљу породичне стамбене зграде број 1, у Новом Саду, улица Масарикова број 2, у јавној својини Града Новог Сада, са уделом 1/1, са припадајућим заједничким уделом и то на: породичној стамбеној згради број 1, површине у габариту 221м², у Новом Саду, Масарикова 2, и градском грађевинском земљишту, у површини од 316 м², од чега је 95 м² земљиште уз зграду и други објекат, у Новом Саду, Масарикова, све саграђено на катастарској парцели број 9884 КО Нови Сад I.

Ради прибављања у јавну својину Града Новог Сада путем размене непокретности инвеститор преноси право својине ГРАДУ НОВОМ САДУ на пословном простору - локал 01, нето корисне површине 19,55м², на приземљу будућег стамбеног објекта спратности Су+П+З+Пк, улица Масарикова број 2-4, у Новом Саду, који ће бити изграђен на катастарским парцелама бр. 9884 и 9885/1, обе у КО Нови Сад I, све према Изводу из Идејног решења број: Е 588/24 од августа 2024. године, за стамбени објекат (Су+П+З+Пк) у улици Масарикова број 2-4, у Новом Саду, на катастарским парцелама бр. 9884 и 9885/1, обе у КО Нови Сад I, израђен од стране MARHI BIRO ZA

PROJEKTOVANJE I INŽENJERING, оверен печатом Инжењерске коморе Србије, Мирко С. Павловић дипл.инж.арх. и оверен печатом Инжењерске коморе Србије, Мирко С. Павловић дипл.инж.арх., уз доплату тржишне вредности у висини од 20.283,22 еура у динарској противвредности по средњем курсу Народне банке Србије на дан исплате од стране инвеститора Граду Новом Саду на име припадајућег дела земљишта уз зграду и други објекат најкасније у року од 8 дана од дана закључења уговора о размени.

Члан 2.

Инвеститор је дужан да доплату тржишне вредности у висини од 20.283,22 еура у динарској противвредности по средњем курсу Народне банке Србије на дан исплате изврши трансфером новчаних средстава са рачуна инвеститора SLAVIJACOOP DOO NOVI SAD број: _____ отворен код _____ на рачун број 840-811141843-19 са позивом на број 97 11-223, у корист Буџета Града Новог Сада у року од осам (8) дана од дана закључења и овере овог Уговора, а доказ о извршеној уплати у истом року достави Граду Новом Саду.

Члан 3.

Град Нови Сад ће инвеститору дозволу за укњижбу дати у посебној изјави након исплате тржишне вредности на име припадајућег дела земљишта уз зграду и други објекат из члана 2. овог уговора (clausulu intabulandi).

Члан 4.

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 5.

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 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 12. овог уговора.

Члан 6.

Обавезује се Инвеститор да ће будући стамбени објекат спратности Су+П+3+Пк, улица Масарикова број 2-4, у Новом Саду, који ће бити изграђен на катастарским парцелама бр. 9884 и 9885/1, обе 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 8. 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 7.

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 8.

Обавезује се инвеститор да пословни простор из члана 1. став 2. овог уговора преда Граду Новом Саду, потпуно грађевински завршен 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 монтажма 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 9.

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 10.

Утврђује се уговорна казна у износу 1% (један промил) дневно, од укупне процењене тржишне вредности пословног простора из члана 11. 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 6. став 2. овог уговора.

Члан 11.

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 некретности у Новом Саду: пословног простора пројектоване ознаке L 01 у стамбеној згради у изградњи на парцелама број 9884 и 9885/1 КО Нови Сад I, улица Масарикова број 2-4, број VTA 407.1/24 од 29. новембра 2024. године израђен од стране Центар за вештачење и процене доо Нови Сад, потписан од стране Тибора Бодоло, лиценцираног проценитеља непокретности и Александра Карацића, сталног судског вештака за област грађевинарства.

Уговорне стране сагласно констатују да тржишна вредност будуће непокретности у складу са Извештајем из става 1. овог члана износи 31.000,00 евра.

Члан 12.

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 непокретности у приватној својини SLAVIJACOOP DOO NOVI SAD у уделу 1/1 и то:

- стану број 1, евиденцијски број 1, површине 54м² у приземљу стамбено пословне зграде 1, у Новом Саду, улица Масарикова број 8, на катастарској парцели 9868 КО Нови Сад I,

а чија тржишна вредност је утврђена Записником Министарства финансија, Пореске управе, Сектора за издвојене активности, Одељења за контролу издвојених активности великих локација Нови Сад о процени тржишне вредности непокретности, 2232-464-08-02256/2024-0000 од 07. новембра 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 6. став 2. овог уговора, Град Нови Сад ће предузети мере ради наплате потраживања обезбеђеног хипотеком из вредности непокретности из става 1. овог члана.

Члан 13.

Инвеститор се обавезује да Граду Новом Саду преда све веродостојне исправе потребне за упис права јавне својине на непокретности коју Град Нови Сад стиче у својину по основу овог уговора, одмах по испуњењу уговорне обавезе из члана 6. 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 14.

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 13. овог уговора.

Члан 15.

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 16.

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 17.

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 18.

Извод из Идејног решења број: Е 588/24 од августа 2024. године, за стамбени објекат (Су+П+3+Пк) у улици Масарикова број 2-4, у Новом Саду, на катастарским парцелама бр. 9884 и 9885/1, обе у КО Нови Сад I, израђен од стране MARHI BIRO ZA PROJEKTOVANJE I INŽENJERING, оверен печатом Инжењерске коморе Србије, Мирко С. Павловић дипл.инж.арх. и оверен печатом Инжењерске коморе Србије, Мирко С. Павловић дипл.инж.арх., чини саставни део овог уговора.

Члан 19.

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

Члан 20.

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

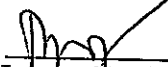
ЗА ГРАД НОВИ САД

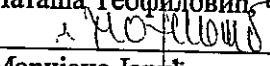
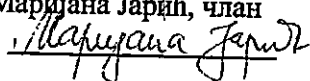
ЗА SLAVIJACOOP DOO NOVI SAD

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
SLAVIJASOOP DOO NOVI SAD
Број: XXV-020-100/24
Нови Сад**

Весна Бабић, председник


Наташа Теофиловић, члан


Маријана Јарић, члан


РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ГРАД НОВИ САД
ГРАДСКА УПРАВА ЗА УРБАНИЗАМ
И ГРАЂЕВИНСКЕ ПОСЛОВЕ
Број: V-353-346/24
Дана: 24.04.2024. године
Н О В И С А Д
ЗВ/НК

Град Нови Сад
Градска управа за имовину и имовинско-правне послове
Број: 319
Датум: 26.04.2024
Нови Сад

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 подручја новог градског центра између улица војводе Бојовића, Димитрија Аврамовића, Словачке, Валентина Водника и Јована Суботића у Новом Саду ("Службени лист Града Новог Сада", број 27/22) и члана 10. Одлуке о градским управама Града Новог Сада ("Службени лист Града Новог Сада" бр. 52/08, 55/09, 11/10, 39/10, 60/10, 69/13, 70/16, 54/20, 58/21 и 65/22), решавајући по захтеву:

ГРАДСКЕ УПРАВЕ ЗА ИМОВИНУ И ИМОВИНСКО-ПРАВНЕ ПОСЛОВЕ ГРАДА НОВОГ САДА, Нови Сад, улица Народног фронта број 53, за издавање информације о локацији, издаје

**ИНФОРМАЦИЈУ О ЛОКАЦИЈИ -СУПРАСТРУКТУРА
ЗА ПАРЦЕЛУ БРОЈ 9884 К.О. НОВИ САД I
У НОВОМ САДУ, УЛИЦА МАСАРИКОВА БРОЈ 2**

Целина, односно зона у којој се налази

- Вишепородично становање средњих густина – блок 2

Намена земљишта

- Вишепородично становање средњих густина спратности П+3+Пк и По-гаража –

Регулационе и грађевинске линије

- Према изводима из плана

Правила грађења

ИЗВОД ИЗ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ПОДРУЧЈА НОВОГ ГРАДСКОГ ЦЕНТРА ИЗМЕЂУ УЛИЦА ВОЈВОДЕ БОЈОВИЋА, ДИМИТРИЈА АВРАМОВИЋА, СЛОВАЧКЕ, ВАЛЕНТИНА ВОДНИКА И ЈОВАНА СУБОТИЋА У НОВОМ САДУ

II ПЛАНСКИ ДЕО

1.1. Подела простора на просторне целине – блокове

Постојећа изграђеност, планирана намена, постојећа и планирана мрежа саобраћајница, одредиле су да се цео простор у оквиру границе Плана подели на 10 целина које чине урбани блокови јасно дефинисани на „Шеми поделе на блокове“.

1. ПОДЕЛА ПРОСТОРА НА ПРОСТОРНЕ ЦЕЛИНЕ СА ПЛАНИРАНОМ НАМЕНОМ ЗЕМЉИШТА

1.2. Планирана намена површина

За просторне целине – урбанистичке блокове и потцелине дефинише се намена земљишта.

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

2. ПЛАН РЕГУЛАЦИЈЕ ПОВРШИНА ЈАВНЕ НАМЕНЕ СА НИВЕЛАЦИЈОМ

2.1. План регулације површина јавне намене

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

3. МРЕЖЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ

3.1. Саобраћајна инфраструктура

Стационарни саобраћај

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

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

4. ПЛАН УРЕЂЕЊА ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА

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

На графичком приказу број 7 „Синхрон план инфраструктуре и зеленила“, приказан је предлог решења озелењавања простора у обухвату Плана и шема за озелењавање кровних етажа подземних гаража.

5. МЕРЕ И УСЛОВИ ОЧУВАЊА ПРИРОДНИХ И КУЛТУРНИХ ДОБАРА

5.1. Мере очувања природних добара

На простору у обухвату Плана нема евидентираних заштићених природних добара.

Смернице за унапређење и уређење зелених површина на простору у обухвату Плана:

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

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

5.2. Мере очувања културних добара

Превентивна заштита простора

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

Мере заштите простора

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

10. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

10.1. Услови за формирање грађевинских парцела

Постојећа парцелација задржава се у највећем броју случајева.

Корекције ће се вршити у следећим случајевима:

- ради проширења регулације улица;
- изградње јавних гаража;
- формирања јавних зелених површина;
- формирања грађевинских парцела обједињавањем постојећих, када постојеће немају довољну површину за реализацију планиране намене, односно када су у оквиру грађевинских парцела издвојене парцеле у габариту постојећих објеката, а све у складу са графичким приказима.

10.2. Изградња објеката

Општа правила

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

Приликом дефинисања габарита објеката могућа су одступања унутар зоне.

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

Елементи вертикалне регулације дефинисани су спратношћу.

Индекс заузетости, односно индекс изграђености дефинишу се у складу са графичким приказом број 3 „План саобраћаја, нивелације и регулације простора“, у размери 1:1000. За бесправно подигнуте објекте тачан број независних етажа утврдиће се на основу пројекта изведеног стања.

Намена нових објеката је стамбена, пословна или комбинована, уколико није стриктно дефинисано.

Висина пода приземља за ванстамбене садржаје је максимално 20 cm изнад коте тротоара.

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

Објекте је могуће пројектовати:

- са косим кровом максималног нагиба 30° , благог нагиба, покривеног лимом а сакривеног иза атике;
- или као раван, у зависности од непосредног окружења, а у складу са графичким приказом;

Код објеката са косим кровом могуће је користити поткровље у оквиру волумена конструкције. Висина налитка је до 1,6 m.

Уместо класичног поткровља могуће је пројектовати и повучену (за 1,5 m супротно од регулационе линије) завршну етажу пуне спратне висине, са плитким или равним лименим кровом (у оба случаја иза атике).

Објекти који се планирају са равним крововима, на кровној равни имају искључиво техничке и сервисне просторије, и излаз у виду кровне кућице.

Не планира се изградња цилиндричних кровова.

Све објекте пројектовати са пасажима минално 3,5 m ширине и 4 m висине, како је дефинисано на графичком приказу број 3 „План саобраћаја, нивелације и регулације простора“ (положај пасажа није обавезујући).

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

Број подземних етажа није ограничен, а број паркинг-места утврђује се у складу са нормативима, једно паркинг-место за један стан, односно за 70 m^2 бруто површине за пословање. У оквиру планираних гаража или у приземљу стамбених (пословних) објеката обавезно је планирати простор за чување бицикала.

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

Ради стварања могућности за садњу дрвећа, где то просторне могућности дозвољавају, подземна грађевинска линија гараже повлачи се минимум 3 m од границе парцеле супротно од регулационе линије улице.

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

Планирана просечна нето површина стана је минимум 60 m^2 нето.

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

Минимална површина стана је 26 m^2 нето површине.

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

Линије разграничења спратности дефинисане су графички. Простор настао променом спратне висине није могуће наткривати, а уколико се планира за коришћење, обавезно га уредити као полуинтензивни зелени кровни врт (услови дати у одељку 4. План уређења зелених површина). Обавезно је озелењавање са минимум 40% жбунастог и мањег крошњастог растиња.

Планом се ограничава изградња препуста у следећим улицама: Вука Караџића, Лукијана Мушицког, Стефана Стефановића (западни део, између блокова бр. 4 и 9) и Арсе Теодоровића (јужни део, између блокова бр. 9 и 10).

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

У циљу формирања архитектонске фасадне пластике, планирани објекти у обухвату Плана могу излазити из равни фасаде максимум до 50 cm, на половини њене површине, изнад зоне приземља.

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

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

Оставља се могућност наглашавања – акцентовања објеката, на угловима блокова којима се последња етажа формира као поткровље, у делу где се сучељавају два тракта објекта. Приликом пројектовања нових објеката препоручује се њихово усаглашавање са објектима у окружењу, у висинском и амбијенталном смислу.

Блок број 2

Планирана намена блока је општеградски центар и вишепородично становање средњих густина.

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

Једна грађевинска парцела може имати максимално два колска приступа према истој саобраћајној површини (улици) и то на међусобном растојању од најмање 5 m. У случају да грађевинска парцела има приступ на две различите саобраћајне површине (улице), колски приступ се по правилу даје на ону саобраћајну површину (улицу) која је мањег ранга.

Паркирање и гаражирање возила

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

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

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

- банка, здравствена, пословна, образовна или административна установа – једно паркинг-место на 70 m² корисног простора;
- пошта – једно паркинг-место на 150 m² корисног простора;
- трговина на мало – једно паркинг-место на 100 m² корисног простора;
- угоститељски објекат – једно паркинг-место на користан простор за осам столица;
- хотелијерска установа – једно паркинг-место на користан простор за 10 кревета;
- позориште или биоскоп – једно паркинг-место на користан простор за 30 гледалаца;
- спортска хала – једно паркинг-место на користан простор за 40 гледалаца;

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

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

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

Услови прикључења на инфраструктуру:

Саобраћајна инфраструктура

- Елементи планиране регулације и нивелације дати су у приложеним изводима из плана.

Водна инфраструктура

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

Енергетска инфраструктура

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

Електронске комуникације

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

Потреба израде плана детаљне регулације или урбанистичког пројекта

- Нема потребе за израдом додатне планске документације.

Катастарска парцела (потреба за формирањем грађевинске парцеле)

- Потребна је израда пројекта препарцелације у сврху формирања грађевинске парцеле (према приложеним изводима из плана).

Инжењерско-геолошки услови (клизиште и сл.)

- Степен сеизмике - VIII.

Посебни услови

- Делатности у предметним објектима не могу 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 плана – план намене површина R=1:500;
- Лист број 3 – Извод из плана – план саобраћаја, нивелације и регулације простора R=1:500;
- Лист број 4 – Извод из плана – план регулације површина јавне намене са правилима парцелације R=1:500;

Напомена:

- Идентификација предметне парцеле извршена је увидом у нама расположиве геодетске подлоге (уз захтев није достављена копија плана);

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

Информација о локацији број V-353-346/24 од 24.04.2024. године, издаје се на основу Информације о локацији – супраструктура број 155 105/24 од 05.04.2024. године издате од стране ЈП „Урбанизам“ Завод за урбанизам Нови Сад и саставни је део овог документа.

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).

ДОСТАВИТИ:

1. Подносиоцу захтева
2. А р х и в и



ЈП "УРБАНИЗАМ"

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

Број: 155 105 / 24**Градска управа: V-353-346/24****Нови Сад 05.04.2024**

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-46-2/24-184)
из ... **Нови Сад, ул. Народног фронта бр.53**
Парцела број **9884**
у К.О. **Нови Сад I**
у **Новом Саду**
улица **Масарикова 2**

Плански документ на основу кога се издаје

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

Целина, односно зона у којој се налази

ВИШЕПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ СРЕДЊИХ ГУСТИНА - блок 2

Намена земљишта

- вишепородично становање средњих густина спратности П+3+Пк и По-гаража

Регулационе и грађевинске линије

-према изводима из плана

Правила грађења

стр.3 - 6 извод из плана

Услови прикључења на инфраструктуру

саобраћајна инфраструктура

Елементи планиране регулације и нивелације дати су у приложеним изводима 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)

- Потребна је израда пројекта препарцелације у сврху формирања грађевинске парцеле. (према приложеним изводима из плана)

Инжењерско-геолошки услови (клизиште и сл.)

степен сеизмике - VIII

Посебни услови

- Делатности у предметним објектима не могу 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 R=1:500;
- лист бр. 3 - Извод из плана - план саобраћаја, нивелације и регулације простора R=1:500;
- лист бр. 4 - Извод из плана - план регулације површина јавне намене са правилима парцелацијом R=1:500;

Напомена:

- Идентификација предметних парцела извршена је увидом у нама расположиве геодетске подлоге (уз захтев није достављена копија плана).
- Предметна издата урбанистичка информација о локацији није основ за издавање грађевинске дозволе.

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

Обрадили:

Милена БРАДАШ, дипл.инж.арх.

Оља БАРАЦ, дипл.правник

Контролисао:

Душан РАДОМИРОВИЋ, маст.менаџ.

Достављено:

1. Градској управи за урбанизам Нови Сад
2. архиви

Помоћник директора за УУ

Петар СТОШИЋ, дипл.инж.арх.

Директор

Душан МИЛАДИНОВИЋ, дипл.инж.арх.

ИЗВОД ИЗ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ПОДРУЧЈА НОВОГ ГРАДСКОГ ЦЕНТРА ИЗМЕЂУ УЛИЦА ВОЈВОДЕ БОЈОВИЋА, ДИМИТРИЈА АВРАМОВИЋА, СЛОВАЧКЕ, ВАЛЕНТИНА ВОДНИКА И ЈОВАНА СУБОТИЋА У НОВОМ САДУ

II ПЛАНСКИ ДЕО

1.1. Подела простора на просторне целине – блокове

Постојећа изграђеност, планирана намена, постојећа и планирана мрежа саобраћајница, одредиле су да се цео простор у оквиру границе Плана подели на 10 целина које чине урбани блокови јасно дефинисани на „Шеми поделе на блокове“.

1. ПОДЕЛА ПРОСТОРА НА ПРОСТОРНЕ ЦЕЛИНЕ СА ПЛАНИРАНОМ НАМЕНОМ ЗЕМЉИШТА

1.2. Планирана намена површина

За просторне целине – урбанистичке блокове и потцелине дефинише се намена земљишта.

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

2. ПЛАН РЕГУЛАЦИЈЕ ПОВРШИНА ЈАВНЕ НАМЕНЕ СА НИВЕЛАЦИЈОМ

2.1. План регулације површина јавне намене

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

3. МРЕЖЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ

3.1. Саобраћајна инфраструктура

Стационарни саобраћај

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

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

4. ПЛАН УРЕЂЕЊА ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА

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

На графичком приказу број 7 „Синхрон план инфраструктуре и зеленила“, приказан је предлог решења озелењавања простора у обухвату Плана и шема за озелењавање кровних етажа подземних гаража.

5. МЕРЕ И УСЛОВИ ОЧУВАЊА ПРИРОДНИХ И КУЛТУРНИХ ДОБАРА

5.1. Мере очувања природних добара

На простору у обухвату Плана нема евидентираних заштићених природних добара.

Смернице за унапређење и уређење зелених површина на простору у обухвату Плана:

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

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

5.2. Мере очувања културних добара

Превентивна заштита простора

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

Мере заштите простора

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

10. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

10.1. Услови за формирање грађевинских парцела

Постојећа парцелација задржава се у највећем броју случајева.

Корекције ће се вршити у следећим случајевима:

- ради проширења регулације улица;
- изградње јавних гаража;
- формирања јавних зелених површина;
- формирања грађевинских парцела обједињавањем постојећих, када постојеће немају довољну површину за реализацију планиране намене, односно када су у оквиру грађевинских парцела издвојене парцеле у габариту постојећих објеката, а све у складу са графичким приказима.

10.2. Изградња објеката

Општа правила

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

Приликом дефинисања габарита објеката могућа су одступања унутар зоне.

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

Елементи вертикалне регулације дефинисани су спратношћу.

Индекс заузетости, односно индекс изграђености дефинишу се у складу са графичким приказом број 3 „План саобраћаја, нивелације и регулације простора“, у размери 1:1000.

За бесправно подигнуте објекте тачан број независних етажа утврдиће се на основу пројекта изведеног стања.

Намена нових објеката је стамбена, пословна или комбинована, уколико није стриктно дефинисано.

Висина пода приземља за ванстамбене садржаје је максимално 20 см изнад коте тротоара.

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

Објекте је могуће пројектовати:

- са косим кровом максималног нагиба 30°, благог нагиба, покривеног лимом а сакривеног иза атике;
- или као раван, у зависности од непосредног окружења, а у складу са графичким приказом.

Код објеката са косим кровом могуће је користити поткровље у оквиру волумена конструкције. Висина назитка је до 1,6 m.

Уместо класичног поткровља могуће је пројектовати и повучену (за 1,5 m супротно од регулационе линије) завршну етажу пуне спратне висине, са плитким или равним лименим кровом (у оба случаја иза атике).

Објекти који се планирају са равним крововима, на кровној равни имају искључиво техничке и сервисне просторије, и излаз у виду кровне кућице.

Не планира се изградња цилиндричних кровова.

Све објекте пројектовати са пасажима минално 3,5 m ширине и 4 m висине, како је дефинисано на графичком приказу број 3 „План саобраћаја, нивелације и регулације простора“ (поској пасаж није обавезујући).

Паркирање обавезно решити у оквиру парцеле, на расположивој слободној површини, у приземљу дворишних крила или у подземним етажама, испод целе или дела парцеле, а у складу са нормативима. Број подземних етажа није ограничен, а број паркинг-места утврђује се у складу са нормативима, једно паркинг-место за један стан, односно за 70 m² бруто површине за пословање. У оквиру планираних гаража или у приземљу стамбених (пословних) објеката обавезно је планирати простор за чување бицикала.

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

Ради стварања могућности за садњу дрвећа, где то просторне могућности дозвољавају, подземна грађевинска линија гараже повлачи се минимум 3 m од границе парцеле супротно од регулационе линије улице.

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

Планирана просечна нето површина стана је минимум 60 m² нето.

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

Минимална површина стана је 26 m² нето површине.

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

Линије разграничења спратности дефинисане су графички. Простор настао променом спратне висине није могуће наткривати, а уколико се планира за коришћење, обавезно га уредити као полуинтензивни зелени кровни врт (услови дати у одељку 4. План уређења зелених површина). Обавезно је озелењавање са минимум 40% жбунастог и мањег крошњастог растиња.

Планом се ограничава изградња препуста у следећим улицама: Вука Караџића, Лукијана Мушицког, Стефана Стефановића (западни део, између блокова бр. 4 и 9) и Арсе Теодоровића (јужни део, између блокова бр. 9 и 10).

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

У циљу формирања архитектонске фасадне пластике, планирани објекти у обухвату Плана могу излазити из равни фасаде максимум до 50 cm, на половини њене површине, изнад зоне приземља.

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

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

Оставља се могућност наглашавања – акцентовања објеката, на угловима блокова којима се последња етажа формира као поткровље, у делу где се сучељавају два тракта објекта.

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

Блок број 2

Планирана намена блока је општеградски центар и вишепородично становање средњих густина.

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

Једна грађевинска парцела може имати максимално два колска приступа према истој саобраћајној површини (улици) и то на међусобном растојању од најмање 5 m. У случају да грађевинска парцела има приступ на две различите саобраћајне површине (улице), колски приступ се по правилу деље на ову саобраћајну површину (улицу) која је мањег ранга.



Паркирање и гаражирање возила

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

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

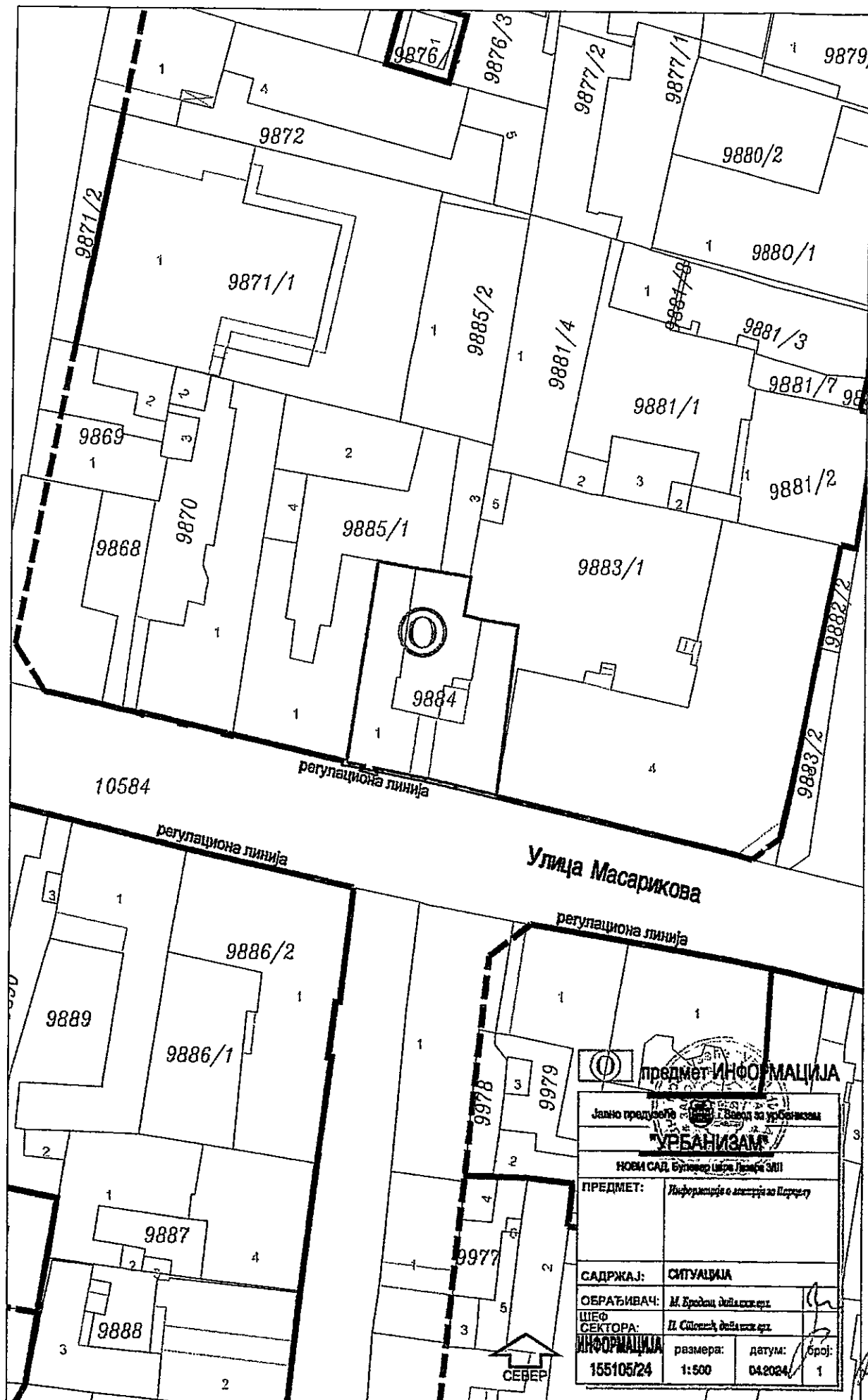
Потребан број паркинг-места одређује се на основу намене и врсте делатности, и то по једно паркинг или гаражно местоу односу на нето површину објекта – корисног простора, на следећи начин:

- банка, здравствена, пословна, образовна или административна установа – једно паркинг-место на 70 m² корисног простора;
- пошта – једно паркинг-место на 150 m² корисног простора;
- трговина на мало – једно паркинг-место на 100 m² корисног простора;
- угоститељски објект – једно паркинг-место на користан простор за осам столица;
- хотелијерска установа – једно паркинг-место на користан простор за 10 кревета;
- позориште или биоскоп – једно паркинг-место на користан простор за 30 гледалаца;
- спортска хала – једно паркинг-место на користан простор за 40 гледалаца;
- производни, магацински и индустријски објект – једно паркинг-место на 200 m² корисног простора.

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

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





ПРЕДМЕТ ИНФОРМАЦИЈА

Јавно предузеће "УРБАНИЗАМ" Нови Сад, Булевар Црне Горе 3/П1

ПРЕДМЕТ: Информација о ситуацији за Процедуру

САДРЖАЈ: СИТУАЦИЈА

ОБРАЂИВАЧ: М. Крстовић, дипломирани инжењер

ШЕФ СЕКТОРА: П. Стојић, дипломирани инжењер

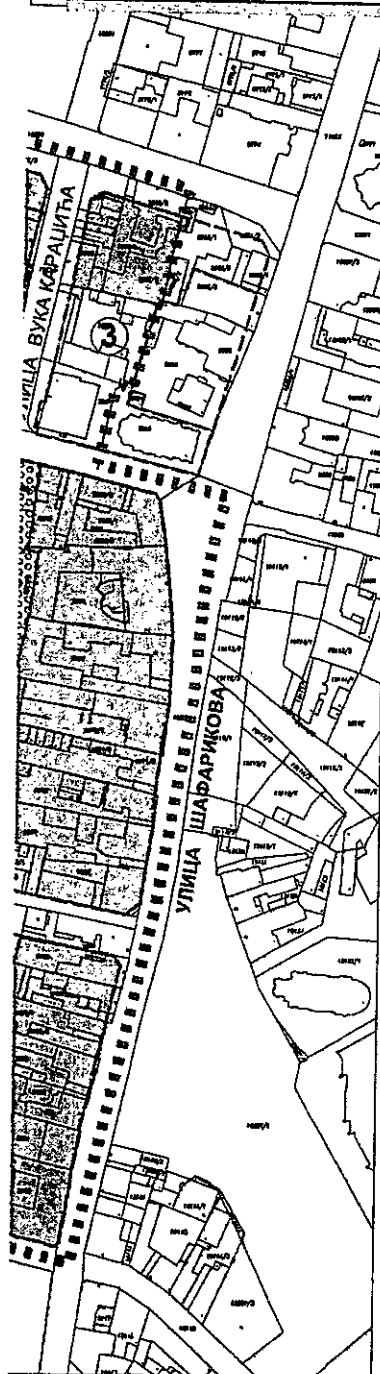
ИНФОРМАЦИЈА

155105/24	размера: 1:500	датум: 04.2024	број: 1
-----------	----------------	----------------	---------



**ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ПОДРУЧЈА НОВОГ ГРАДСКОГ ЦЕНТРА
ИЗМЕЂУ УЛИЦА ВОЈВОДЕ БОЈОВИЋА, ДИМИТРИЈА АВРАМОВИЋА, СЛОВАЧКЕ,
ВАЛЕНТИНА ВОДНИКА И ЈОВАНА СУБОТИЋА У НОВОМ САДУ**

ПЛАН НАМЕНЕ ПОВРШИНА

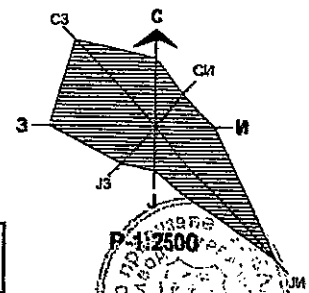


- ОПШТЕГРАДСКИ И ЛИНИЈСКИ ЦЕНТРИ (По+П+З+Пк - По+П+4+Пк-5)
- ВИШЕПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ ВЕЛИКИХ ГУСТИНА (По+П+З+Пк - По+П+4+Пк-5)
- ВИШЕПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ СРЕДЊИХ ГУСТИНА (По+П+2+Пк - По+П+3+Пк)
- ПОСЛОВНИ КОМПЛЕКСИ У ЗОНАМА СТАНОВАЊА
- КОМПЛЕКС ДРЖАВНИХ ОРГАНА
- ГАРАЖЕ
- УРЕЂЕНА ЗЕЛЕНА ПОВРШИНА
- ЗАЈЕДНИЧКА БЛОКОВСКА ПОВРШИНА
- САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ

1-10 БРОЈ УРБАНИСТИЧКОГ БЛОКА

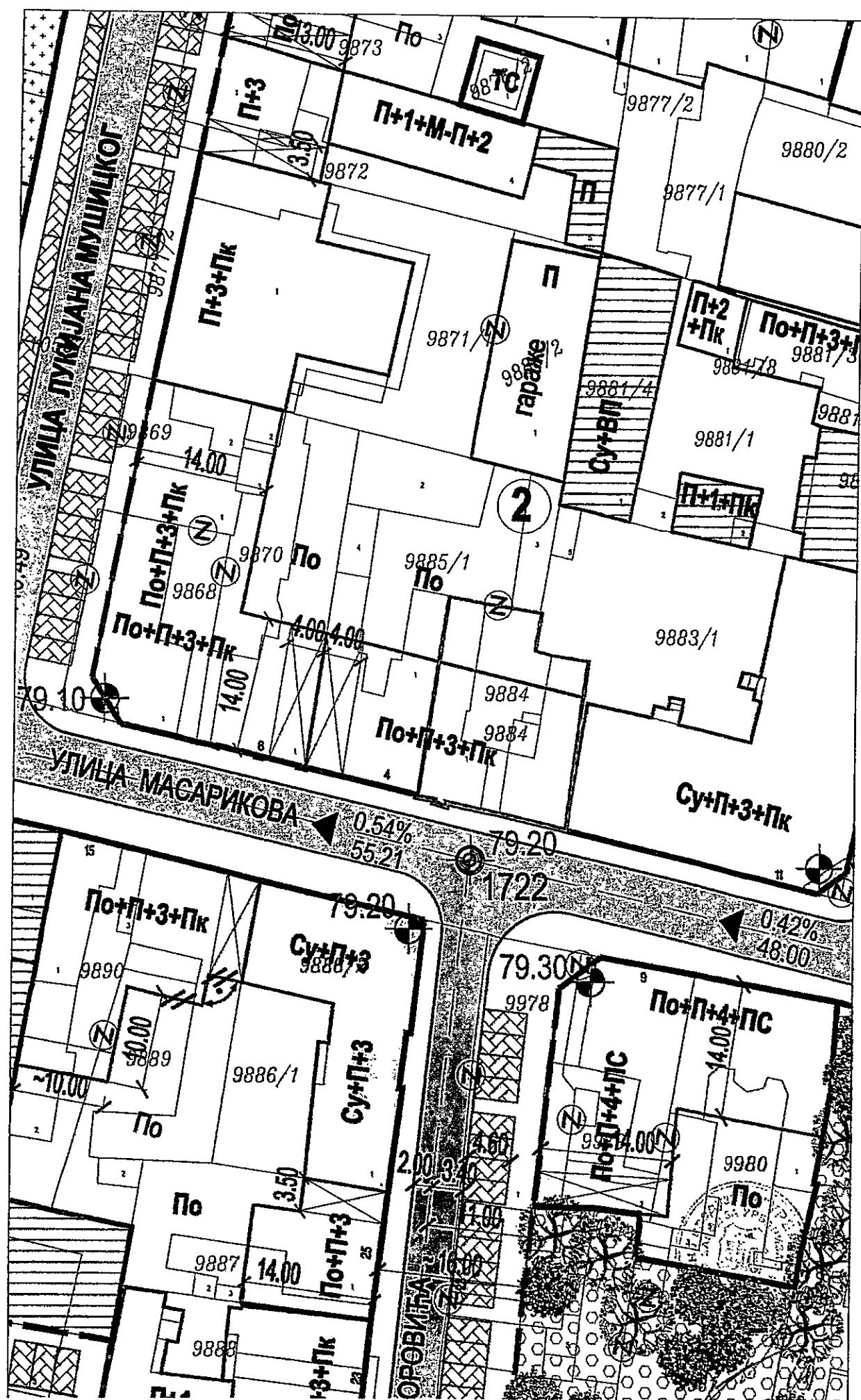
----- РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА

■■■■■■■■ ГРАНИЦА ОБУХВАТА ПЛАНА



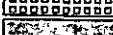
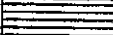
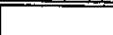
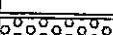
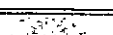
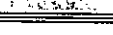
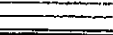
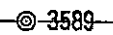
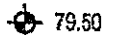
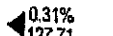
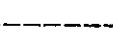
ПРЕДСЕДНИК СКУПШТИНЕ ГРАДА НОВОГ САДА
ЈЕЛЕНА МАРИНКОВИЋ РАДОМИРОВИЋ

Јавно предузеће "УРБАНИЗАМ" Завод за урбанизам Нови Сад, Булевар цара Лазара 3/III							
ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ПОДРУЧЈА НОВОГ ГРАДСКОГ ЦЕНТРА ИЗМЕЂУ УЛИЦА ВОЈВОДЕ БОЈОВИЋА, ДИМИТРИЈА АВРАМОВИЋА, СЛОВАЧКЕ, ВАЛЕНТИНА ВОДНИКА И ЈОВАНА СУБОТИЋА У НОВОМ САДУ							
НАЗИВ ПЛАНА				НАЗИВ КАРТЕ	ПЛАН НАМЕНЕ ПОВРШИНА		
ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА	И. ГВОЗДЕНОВИЋ, дипл.инж.арх.			НАРУЧИЛАЦ ИЗРАДЕ	ГРАД НОВИ САД		
ОБРАЂИВАЧ	Г. ЂИЛАС, дипл.инж.арх. И. ГВОЗДЕНОВИЋ, дипл.инж.арх. М. ГОЛУЦИН-МИЋИЋ, техн.арх.			БРОЈ ЗАДАТКА:	ДАТУМ:	РАЗМЕРА:	БРОЈ
ПОМОЋНИК ДИРЕКТОРА	С. КАЦЕНБЕРГЕР, дипл.инж.арх.			1.3.6/19	05. 2022.	1:2500	2/III
ДИРЕКТОР	Д. МИЛАДИНОВИЋ, дипл.инж.арх.						



ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ **ПОДРУЧЈА НОВОГ ГРАДСКОГ ЦЕНТРА ИЗМЕЂУ УЛИЦА ВОЈВОДЕ** **БОЈОВИЋА, ДИМИТРИЈА АВРАМОВИЋА, СЛОВАЧКЕ, ВАЛЕНТИНА ВОДНИКА** **И ЈОВАНА СУБОТИЋА У НОВОМ САДУ**

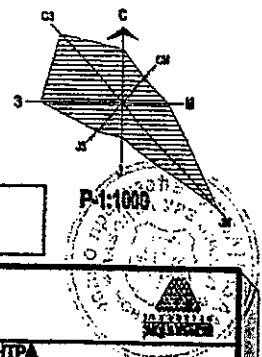
ПЛАН САОБРАЋАЈА, НИВЕЛАЦИЈЕ И РЕГУЛАЦИЈЕ ПРОСТОРА

	ПОСТОЈЕЋИ ОБЈЕКТИ КОЈИ СЕ ЗАДРЖАВАЈУ		
	ПОСТОЈЕЋИ ОБЈЕКТИ- МОГУЋА НАДОГРАДЊА И ДОГРАДЊА		
	ПЛАНИРАНИ ОБЈЕКТИ		
	ПОСЛОВНИ ОБЈЕКТИ / КОМПЛЕКСИ		
	КОМПЛЕКС ДРЖАВНИХ ОРГАНА		
	ВЕРСКИ ОБЈЕКТИ		
	ГАРАЖЕ		
	ЗЕЛЕНА ПОВРШИНА		ПОСТОЈЕЋА ВИСОКА ВЕГЕТАЦИЈА
	ЗАЈЕДНИЧКА БЛОКОВСКА ПОВРШИНА		ПЛАНИРАНО ВИСОКО ЛИСТОПАДНО ДРВЕЋЕ
	ТРС ТРАНСФОРМАТОРСКА СТАНИЦА		ПЛАНИРАНО НИСКО ЛИСТОПАДНО ДЕКОРАТИВНО ДРВЕЋЕ
	КОЛОВОЗ		
	БИЦИКЛИСТИЧКА СТАЗА		
	ПАРКИНГ		
	ОСОВИНА И ОСОВИНСКА ТАЧКА 358.9		
	НИВЕЛЕТА 79.50		
	НАГИБ НИВЕЛЕТЕ 0.31% 127.71		
	ОБЈЕКТИ ПОД ПРЕТХОДНОМ ЗАШТИТОМ		
	ПРОМЕНА СПРАТНОСТИ		
	ЗОНА ИЗГРАДЊЕ ГАРАЖЕ		
	ПЛАНИРАНА ГРАНИЦА ПАРЦЕЛЕ		
	ОБАВЕЗНО ОБЈЕДИЊАВАЊЕ ПАРЦЕЛА		
	МОГУЋЕ ОБЈЕДИЊАВАЊЕ ПАРЦЕЛА		
	РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА ПО ПОСТОЈЕЋОЈ ГРАНИЦИ ПАРЦЕЛЕ		
	ПЛАНИРАНА РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА		
	БРОЈ УРБАНИСТИЧКОГ БЛОКА 1 10		
	ГРАНИЦА ОБУХВАТА ПЛАНА		

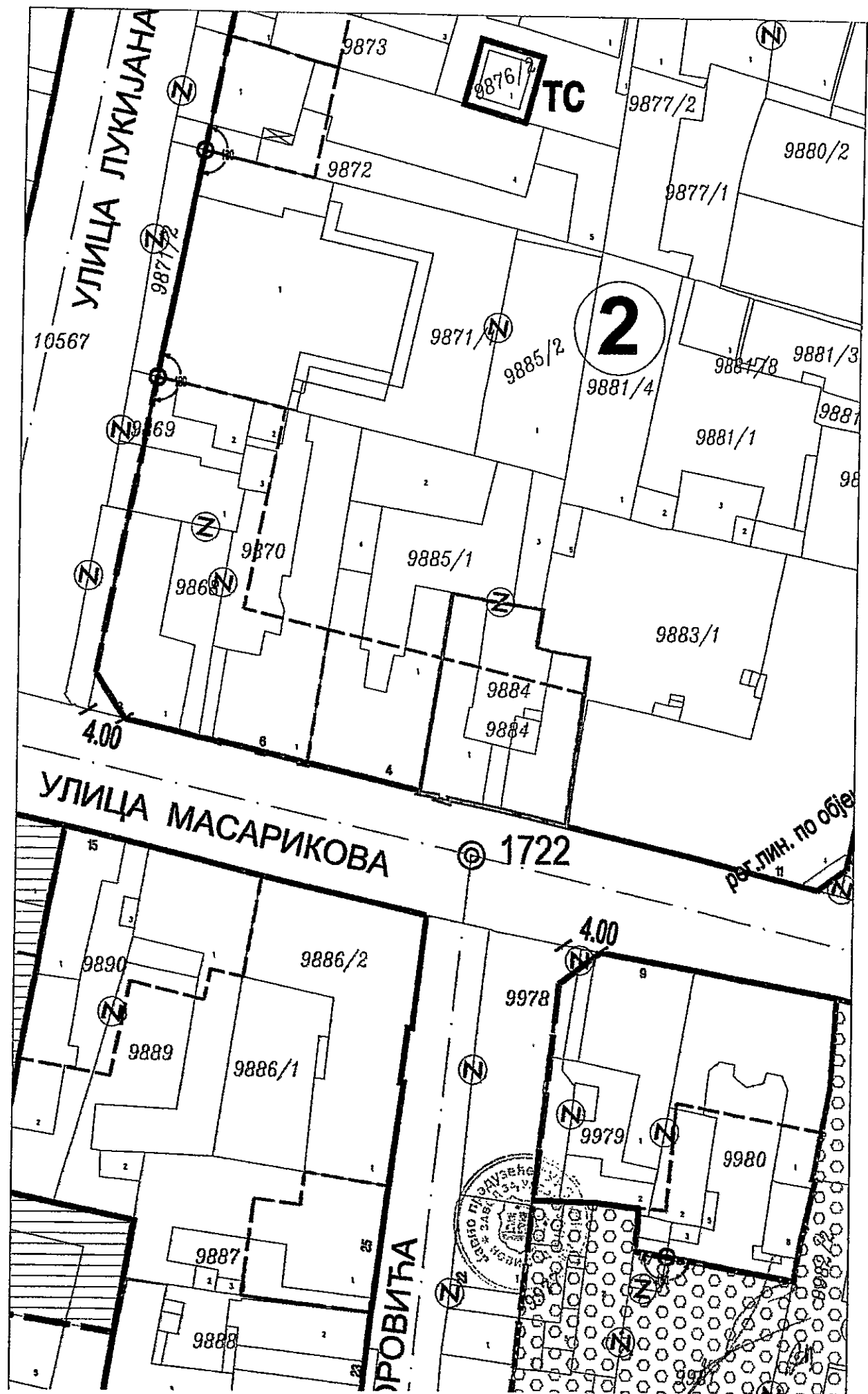
ПРЕДСЕДНИК СКУПШТИНЕ ГРАДА НОВОГ САДА

Р-1:1000

ПРЕДСЕДНИК СКУПШТИНЕ ГРАДА НОВОГ САДА
 ЈЕЛЕНА МАРИКОВИЋ РАДОМИРОВИЋ



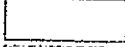
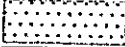
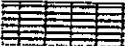
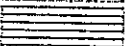
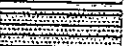
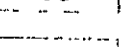
 Јавно предузеће "УРБАНИЗАМ" Завод за урбанизам Нови Сад, Булевар цара Лазара 3/III							
ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ПОДРУЧЈА НОВОГ ГРАДСКОГ ЦЕНТРА ИЗМЕЂУ УЛИЦА ВОЈВОДЕ БОЈОВИЋА, ДИМИТРИЈА АВРАМОВИЋА, СЛОВАЧКЕ, ВАЛЕНТИНА ВОДНИКА И ЈОВАНА СУБОТИЋА У НОВОМ САДУ							
НАЗИВ ПЛАНА				НАЗИВ КАРТЕ	ПЛАН САОБРАЋАЈА, НИВЕЛАЦИЈЕ И РЕГУЛАЦИЈЕ ПРОСТОРА		
ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА	И. ГВОЗДЕНОВИЋ, дипл.инж.град.						
ОБРАЂИВАЧ	И. ГВОЗДЕНОВИЋ, дипл.инж.град. А. ПАЊКОВИЋ, дипл.инж.град. М. МАЉКОВИЋ-ТРИГОРОВ, дипл.инж.град. М. ГОЛУШАЊАКОВИЋ, дипл.инж.град.			НАРУЧИЛАЦ ИЗРАДЕ	ГРАД НОВИ САД		
ПОМОЋНИК ДИРЕКТОРА	С. КАЦЕНБЕРГЕР, дипл.инж.град.			БРОЈ ЗАЈТКА:	ДАТУМ:	РАЗМЕР:	БРОЈ:
ДИРЕКТОР	Д. МИЛАДИНОВИЋ, дипл.инж.град.			1.3.6/19	05. 2022.	1:1000	3



ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ПОДРУЧЈА НОВОГ ГРАДСКОГ ЦЕНТРА ИЗМЕЂУ УЛИЦА ВОЈВОДЕ БОЈОВИЋА, ДИМИТРИЈА АВРАМОВИЋА, СЛОВАЧКЕ, ВАЛЕНТИНА ВОДНИКА И ЈОВАНА СУБОТИЋА У НОВОМ САДУ

ПЛАН РЕГУЛАЦИЈЕ ПОВРШИНА ЈАВНЕ НАМЕНЕ СА ПРАВИЛИМА ПАРЦЕЛАЦИЈЕ

ПОВРШИНЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ

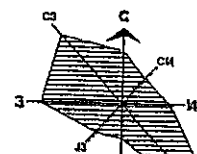
	САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ
	ЗАЈЕДНИЧКЕ БЛОКОВСКЕ ПОВРШИНЕ
	КОМПЛЕКС ДРЖАВНИХ ОРГАНА
	ЈКП "ВОДОВОД И КАНАЛИЗАЦИЈА"
	ГАРАЖЕ
	ЗЕЛЕНА ПОВРШИНА СА ПОДЗЕМНОМ ГАРАЖОМ
	ЗЕЛЕНА ПОВРШИНА
	ТС ТРАНСФОРМАТОРСКЕ СТАНИЦЕ
	ПОВРШИНЕ ОСТАЛИХ НАМЕНА

- РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА ПО ПОСТОЈЕЋОЈ ГРАНИЦИ ПАРЦЕЛЕ
- - - ПЛАНИРАНА РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА
- - - - ПЛАНИРАНА ГРАНИЦА ПАРЦЕЛЕ
- ② — ОБАВЕЗНО ОБЈЕДИЊАВАЊЕ ПАРЦЕЛА
- ③ — МОГУЋЕ ОБЈЕДИЊАВАЊЕ ПАРЦЕЛА

①-⑩ БРОЈ УРБАНИСТИЧКОГ БЛОКА

■■■■■■ ГРАНИЦА ОБУХВАТА ПЛАНА

ПРЕДСЕДНИК СКУПШТИНЕ ГРАДА НОВОГ САДА
ЈЕЛЕНА МАРИЊКОВИЋ РАДОМИРОВИЋ



Р-1:1000

 Јавно предузеће "УРБАНИЗАМ" Завод за урбанизам Нови Сад, Булевар цара Лазара 3/III					
ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ПОДРУЧЈА НОВОГ ГРАДСКОГ ЦЕНТРА ИЗМЕЂУ УЛИЦА ВОЈВОДЕ БОЈОВИЋА, ДИМИТРИЈА АВРАМОВИЋА, СЛОВАЧКЕ, ВАЛЕНТИНА ВОДНИКА И ЈОВАНА СУБОТИЋА У НОВОМ САДУ					
НАЗИВ ПЛАНА			НАЗИВ КАРТЕ	ПЛАН РЕГУЛАЦИЈЕ ПОВРШИНА ЈАВНЕ НАМЕНЕ СА ПРАВИЛИМА ПАРЦЕЛАЦИЈЕ	
ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА	И. ГВОЗДЕНОВИЋ, дипл.инж.арх.		НАРУЧИЛАЦ ИЗРАДЕ	ГРАД НОВИ САД	
ОБРАЂИВАЧ	М. МАЉКОВИЋ-ГРИГОРОВ, дипл.инж.геод. Ј. БОЛТИЋ, геоматар М. ГОЛУШИН-МИЋИЋ, арх.техн.		БРОЈ ЗАДАТКА:	ДАТУМ:	РАЗМЕРА:
ПОМОЋНИК ДИРЕКТОРА	С.КАЦЕНБЕРГЕР, дипл.инж.арх.		1.3.6/19	05. 2022.	1:1000
ДИРЕКТОР	Д.МИЛАДИНОВИЋ, дипл.инж.арх.				БРОЈ: 4011