РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ГРАД НОВИ САД
ГРАДСКО ВЕЋЕ
Број: 020-25/2025-II
Дана: 10. јуна 2025. године
НОВИ САД

ПРЕДСЕДНИЦИ
СКУПШТИНЕ ГРАДА НОВОГ САДА

На основу члана 142. Пословника Скупштине Града Новог Сада, упућује Вам се Предлог решења о прибављању непокретности у јавну својину Града Новог Сада непосредном погодбом путем размене непокретности између Града Новог Сада и инвеститора Шешум Душана из Ветерника, са Образложењем и Закључком Градског већа Града Новог Сада, број: 020-25/2025-II од 10. јуна 2025. године, с молбом да се Предлог решења о прибављању непокретности у јавну својину Града Новог Сада непосредном погодбом путем размене непокретности између Града Новог Сада и инвеститора Шешум Душана из Ветерника, уврсти у дневни ред седнице Скупштине Града Новог Сада и да Скупштина донесе Решење у предложеном тексту.

ГРАДОНАЧЕЛНИК
Жарко Митић

На основу члана 67. тачка 1. Статута Града Новог Сада ("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 Шешум Душана из Ветерника, на 27. седници од 10.06.2025. године, доноси

З А К Љ У Ч А К

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 Шешум Душана из Ветерника.

II. На основу члана 142. Пословника Скупштине Града Новог Сада, доставља се председници Скупштине Града Новог Сада Предлог решења о прибављању непокретности у јавну својину Града Новог Сада непосредном погодбом путем размене непокретности између Града Новог Сада и инвеститора Шешум Душана из Ветерника 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: 020-25/2025-II
Датум: 10.06.2025.године
НОВИ САД

ГРАДОНАЧЕЛНИК
Жарко Мићин

ПРЕДЛОГ

На основу чл. 4., 4б и 5. Одлуке о прибављању, располагању и управљању непокретностима у јавној својини Града Новог Сада ("Службени лист Града Новог Сада", бр. 31/19, 61/19, 9/21, 9/21 – др. одлука, 27/22, 32/22, 61/22 и 51/23) по захтеву инвеститора Шешум Душана из Ветерника, [redacted] 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 ШЕШУМ ДУШАНА ИЗ ВЕТЕРНИКА

I.

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

- 12/24 идеална дела стана број 1, укупне корисне површине 105 м2, евиденцијски број 1, у приземљу породичне стамбене зграде број 1, 12/24 идеална дела стан број 2, укупне корисне површине 117 м2, евиденцијски број 2, на првом спрату породичне стамбене зграде број 1, 12/24 идеална дела породичне стамбене зграде број 1, све у улици Стражиловска број 25 у Новом Саду и 12/24 иделна дела градског грађевинског земљишта улица Стражиловска, у Новом Саду, све наведено на катастарској парцели број 779 КО Нови Сад II

II.

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

- стан – дуплекс, број посебног дела 44, корисне површине 218м2, евиденцијски број 22, у поткровљу стамбене зграде за колективно становање број 1,у Новом Саду, у улици Данила Киша број 36, у приватној својини Шешум Душана из Ветерника, са уделом 1/1.

III.

Обавезе Шешум Душана из Ветерника (у даљем тексту: инвеститор) су:

1. Да инвеститор преда Градској управи за имовину и имовинско-правне послове, непокретности из тачке II. овог решења у „виђеном стању“, најкасније у року од 15 дана од дана закључења и овере Уговора о размени предметних непокретности, а који уговор ће се оверити у канцеларији надлежног јавног бележника.

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

3. 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 Шешум Душана из Ветерника, ЈМБГ [redacted] 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

О Б Р А З Л О Ж Е Њ Е

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 Шешум Душана из Ветерникасадржан је у члану 4. 4б и 5. Одлуке о прибављању, располагању и управљању непокретностима у јавној својини Града Новог Сада ("Службени лист Града Новог Сада", бр. 31/19, 61/19, 9/21, 9/21 – др. одлука, 27/22 32/22, 61/22 и 51/23).

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, 27/2022 и 32/2022) прописано је да се прибављањем у јавну својину Града, у смислу ове одлуке, сматра прибављање непокретности у јавну својину Града када се непокретности размењују по тржишним условима, као и прибављање путем размене непокретности са инвеститором изградње објекта и изградња објекта.

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

Чланом 5. Одлуке, између осталог, прописано је да Комисија о 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), у случају прибављања непокретности путем размене непокретности у јавну својину са инвеститором изградње објекта када је Република Србија, аутономна покрајина и јединица локалне самоуправе, носилац права јавне својине на зградама, односно њиховим посебним деловима који су предвиђени за рушење у циљу привођења локације планираној намени, Републици Србији, аутономној покрајини и јединици локалне самоуправе на име накнаде за непокретност која се даје у размену, мора припасти непокретност која има већу површину за најмање 50% када је Република Србија, аутономна покрајина и јединица локалне самоуправе већински власник у односу на површину непокретности у јавној својини која се даје на име размене.

Градско веће Града Новог Сада донело је Одлуку број 020-25/2025-II од 10. марта 2025. године, којом је покренут поступак прибављања непокретности у јавну својину Града Новог Сада непосредном погодбом путем размене непокретности са инвеститором Шешум Душаном из Ветерника.

Решењем Градског већа Града Новог Сада, број 020-25/2025-II од 24. марта 2025. године, образована је и именована Комисија за прибављање непокретности у јавну својину Града Новог Сада непосредном погодбом путем размене непокретности са инвеститором Шешум Душаном из Ветерника.

Комисија за прибављање непокретности у јавну својину Града Новог Сада непосредном погодбом путем размене непокретности са инвеститором Шешум Душаном из Ветерника (у даљем тексту: Комисија) разматрајући Захтев Шешум Душана из Ветерника ради размене непокретности од 16. децембра 2024. године и Одговора инвеститора од 16. маја 2025. године донела је образложен Предлог за прибављање непокретности у јавну својину Града Новог Сада непосредном погодбом путем размене непокретности са инвеститором Шешум Душаном из Ветерника са нацртом решења и текстом уговора, којим је предложила прибављање путем размене непокретности непосредном погодбом и то:

- 12/24 идеална дела стана број 1, укупне корисне површине 105 м2, евиденцијски број 1, у приземљу породичне стамбене зграде број 1, 12/24 идеална дела стан број 2, укупне корисне површине 117 м2, евиденцијски број 2, на првом спрату породичне стамбене зграде број 1, 12/24 идеална дела породичне стамбене зграде број 1, све у улици Стражиловска број 25 у Новом Саду и 12/24 иделна дела градског грађевинског земљишта улица Стражиловска, у Новом Саду, све наведено на катастарској парцели број 779 КО Нови Сад II.

за:

-стан – дуплекс, број посебног дела 44, корисне површине 218м2, евиденцијски број 22, у поткровљу стамбене зграде за колективно становање број 1,у Новом Саду, у улици Данила Киша број 36, у приватној својини Шешум Душана из Ветерника, са уделом 1/1.

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 22. маја 2025. године, утврђено је да су уписане непокретности на катастарској парцели број 779 КО Нови Сад II, и то:

- градско грађевинско земљиште, површине 297 м2, у Новом Саду, у улици Стражиловска, у јавној својини Града Новог Сада, са уделом 12/24, и приватној својини Шешум Душана из Ветерника, са уделом 12/24,

- породична стамбена зграда зграда број 1, површине у габариту 161 м2, у Новом Саду, у улици Стражиловска број 25, у јавној својини Града Новог Сада, са уделом 12/24, и приватној својини Шешум Душана из Ветерника, са уделом 12/24,

- стан број 1, корисне површине 105 м2, евиденцијски број 1, у приземљу породичне стамбене зграде број 1 и стан број 2, корисне површине 117 м2, евиденцијски број 2, на првом спрату породичне стамбене зграде број 1, улица Стражиловска број 25 у Новом Саду, оба у у јавној својини Града Новог Сада, са уделом 12/24, и приватној својини Шешум Душана из Ветерника, са уделом 12/24 и

- земљиште уз зграду и други објекат површине 136 м2.

Увидом у податке надлежне Службе за катастар непокретности Републичког геодетског завода од 22. маја 2025. године, утврђено је да је уписана непокретност на катастарској парцели број 1129 КО Нови Сад II - стан – дуплекс, број посебног дела 44, корисне површине 218м2, евиденцијски број 22, у поткровљу стамбене зграде за колективно становање број 1,у Новом Саду, у улици Данила Киша број 36, на катастарској парцели број 1129 КО Нови Сад II, у приватној својини Шешум Душана из Ветерника, са уделом1/1.

2. Да су Град Нови Сад и инвеститор на предметним непокретностима у Новом Саду, улица Стражиловска број 25, изграђених на катастарској парцели 779 КО Нови Сад II, уписани као власници у једнаким идеалним деловима, односно сваки у по 12/24 идеална дела, те да за размену предметне непокретности у јавној својини Града Новог Сада, инвеститор Граду Новом Саду треба да пренесе у својину непокретност која је најмање 50% веће површине у односу на површину непокретности у јавној својини која се даје на име размене.

3. Увидом у Информацију о локацији за парцелу број 779 КО Нови Сад II, у Новом Саду, улица Стражиловска број 25, коју је издала Градска управа за урбанизам и грађевинске послове, број V-353-1179/24 од 21. јануара 2025. године, утврђено је, између осталог, да је целина односно зона у којој се налази општеградски центри (становање са

пословањем) и да је намена земљишта за изградњу вишепородичног стамбено-пословног објекта, спратности до П+3+Пк, као и да је услов за изградњу рушење свих постојећих објеката на предметној грађевинској парцели.

Увидом у Информацију о локацији – супструктура коју је израдило ЈП „УРБАНИЗАМ“ Завод за урбанизам Нови Сад, број 157 393/24 од 25. децембра 2024. године за парцелу број 779 КО Нови Сад II, у Новом Саду, улица Стражиловска број 25, утврђено је, између осталог, да је целина односно зона у којој се налази општеградски центри (становање са пословањем) и да је намена земљишта за изградњу вишепородичног стамбено-пословног објекта, спратности до П+3+Пк, као и да је услов за изградњу рушење свих постојећих објеката на предметној грађевинској парцели.

4. Увидом у Потврду Агенције за реституцију број: 446-06-021-000187/2025-01 од 12. фебруара 2025. године, утврђено је да није поднет захтев и то за: породичну стамбену зграду број 1, површине 161 м2, у улици Стражиловска број 25, у Новом Саду, стан број 1, површине 105м2, у приземљу породичне стамбене зграде број 1, у улици Стражиловска број 25, у Новом Саду, и стан број 2, површине 117 м2, на првом спрату породичне стамбене зграде број 1, у улици Стражиловска број 25, у Новом Саду, све на катастарској парцели 779 КО Нови Сад II.

5. Да је инвеститор понудио Граду Новом Саду:

-стан – дуплекс, број посебног дела 44, корисне површине 218м2, евиденцијски број 22, у поткровљу стамбене зграде за колективно становање број 1,у Новом Саду, у улици Данила Киша број 36, на катастарској парцели број 1129 КО Нови Сад II, у приватној својини Шешум Душана из Ветерника, са уделом1/1.

6. Да је увидом у Допис Градске пореске управе, број XXI-02-3/24-2888 од 30. децембра 2024. године, утврђено да непокретности у Новом Саду, улица Стражиловска број 25 и Данила Киша број 36, припадају првој зони у складу са Одлуком о одређивању зона на територији Града Новог Сада са коефицијентима за непокретности у зонама за потребе утврђивања пореза на имовину.

7. Да је понуђена непокретности, по површини већа за више од 50% 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 се инвеститор у складу са чланом 4б Одлуке о прибављању, располагању и управљању непокретностима у јавној својини Града Новог Сада, у смислу јединства непокретности, изјаснио да ће Граду Новом Саду вредност предметног градског грађевинског земљишта на катастарској парцели број 779 КО Нови Сад II измирити кроз квадрате преко површине која је већа за 50% у понуђеном стану у улици Данила Киша број 36.

9. Да је увидом у Процену тржишне вредности градског грађевинског земљишта, парцеле 779 КО Нови Сад од 12. маја 2025. године израђене од стране лиценцираног проценитеља дип.инж.грађ-мастер Биљане Гајдобрански утврђено да тржишна вредност парцеле 779 КО Нови Сад I износи 193.289,70 динара/м2, а што по средњем курсу НБС на дан израде процене 117,2163 динара, износи 1649,00 еура/м2.

Увидом у Записник Министарства финансија, Пореске управе, Сектора за издвојене активности, Одељења за контролу издвојених активности великих локација Нови Сад о процени тржишне вредности непокретности, број: 2232-464-08-00205/2025-0000 од 13. фебруара 2025.године, да укупна вредност тржишна градског грађевинског земљишта у Новом Саду, улица Стражиловска број 25, на парцели 779 КО Нови Сад II, износи 184.698,23 дин/м2, односно 54.855.374,31 динара, односно 468.421,37 еура. У наведеном записнику утврђено је да средњи курс евра на дан процене (13. фебруара 2025. године) износи 117,1069 динара, те да тржишна вредност грађевинског земљишта по м2 износи 1.577,18 еура.

10. Да је увидом у Записник Министарства финансија, Пореске управе, Сектора за издвојене активности, Одељења за контролу издвојених активности великих локација Нови Сад о процени тржишне вредности непокретности, број: 2232-464-08-223/2025 од 11. фебруара 2025.године, утврђено да је процењена вредност стана – дуплекс број 44, површине 218 м2, поткровље, Нови Сад, у улици Далила Киша број 36, рачунањем просечне вредности у износу од 265.046,72 динара/ м2. Средњи курс евра на дан процене (11. фебруара 2025. године) износи 117,0683 динара, те тржишна вредност предметног стана по м2 износи 2.264,03 еура.

11. Да на име размене инвеститор Граду Новом Саду у својину треба да пренесе најмање 168 м2 стамбене површине, а како предметни стан има 218м2, вишак квадрата којима би инветитор да измири вредност грађевинског земљишта износи 50м2. На основу Записника Министарства финансија, Пореске управе, Сектора за издвојене активности, Одељења за контролу издвојених активности великих локација Нови Сад о процени тржишне вредности непокретности, број: 2232-464-08-223/2025 од 11. фебруара 2025.године, тржишна вредност предметног стана по м2 износи 2.264,03 еура. Дакле тржишна вредност 50м2 износи 113.201,50 еура.

Да је земљиште уз зграду и други објекат у површини од 136м2, да је удео Града Новог Сада на истом 12/24 идеалног дела, те да удео Града Новог Сада на земљишту уз зграду и други објекат износи 68 м2. Вредност удела Града Новог Сада на предметном земљишту износи 112.132 еура, те понуђена непокретност својом површином и тржишном вредношћу јесте одговарајућа како у смислу стамбене површине, тако и у смислу накнаде вредности припадајућег градског грађвинског земљишта.

12. 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, дотрајалог и руинираног стања, те се због наведеног исте непокретности не могу користити, те Град Нови Сад не остварује приход од наведеног.

Имајући у виду наведено, Предлогом решења утврђено је да се отуђују непокретности из јавне својине Града Новог Сада и то: 12/24 идеална дела стана број 1, укупне корисне површине 105 м2, евиденцијски број 1, у приземљу породичне стамбене зграде број 1, 12/24 идеална дела стан број 2, укупне корисне површине 117 м2, евиденцијски број 2, на првом спрату породичне стамбене зграде број 1, 12/24 идеална дела породичне стамбене зграде број 1, све у улици Стражиловска број 25 у Новом Саду и 12/24 иделна дела градског грађевинског земљишта улица Стражиловска, у Новом Саду, све наведено на катастарској парцели број 779 КО Нови Сад II.

Предлогом решења утврђено је да се прибавља непокретност у јавну својину Града Новог Сада и то: стан – дуплекс, број посебног дела 44, корисне површине 218м2,

евиденцијски број 22, у поткровљу стамбене зграде за колективно становање број 1,у Новом Саду, у улици Данила Киша број 36, у приватној својини Шешум Душана из Ветерника, са уделом 1/1.

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 Шешум Душана из Ветерника 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-384/2025 од 03. јуна 2025. године, у коме је наведено да нацрт Уговора о размени непокретности између Шешум Душана из Ветерника, који треба да закључи Град Нови Сад и Шешум Душана из Ветерника, 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.

ВД ЗАМЕНИКА НАЧЕЛНИКА

Вера Зорић

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ГРАД НОВИ САД
ПРАВОБРАНИЛАШТВО ГРАДА НОВОГ САДА
Број: М-384/2025
Дана: 03. јуна 2025. године
Нови Сад

ГРАДСКА УПРАВА ЗА ИМОВИНУ И ИМОВИНСКО-ПРАВНЕ ПОСЛОВЕ

Број: XXV-020-25/25

Предмет: Мишљење на нацрт Уговора о размени непокретности између инеститора Шешум Душана и Града Новог Сада

Правобранилаштво Града Новог Сада разматрало је достављени Нацрт Уговора о размени непокретности између Шешум Душана из Ветерника и Града Новог Сада, у односу на Предлог за прибављање непокретности у јавну својину Града Новог Сада, непосредном погодбом путем размене непокретности са инвеститотом Шешум Душаном из Ветерника, као и у односу на Нацрт решења за прибављање непокретности у јавну својину Града Новог Сада непосредном погодбом путем размене непокретности са инвеститотом Шешум Душаном из Ветерника, а који акти су сачињени од стране Комисије за прибављање непокретности у јавну својину Града Новог Сада непосредном погодбом путем размене непокретности са инвеститором Шешум Душаном из Ветерника, број XXV-020-25/25, 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 Шешум Душана из Ветрника и Града Новог Сада који треба да закључи Град Нови Сад и Шешум Душан из Ветреника, након доношења Решења Скупштине Града Новог Сада биће формално-правно ваљан.

ЗАМЕНИК ГРАДСКОГ ПРАВОБРАНИОЦА

Соња Коњар

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. , 4б и 5. Одлуке о прибављању, располагању и управљању непокретностима у јавној својини Града Новог Сада ("Службени лист Града Новог Сада", бр. 31/19, 61/19, 9/21, 9/21 – др. одлука, 27/22, 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. ШЕШУМ ДУШАН (ЈМБГ [redacted] из Ветерника, улица [redacted] (у даљем тексту: инвеститор) са друге стране

Уговорне стране сагласно констатују:

1. Увидом у податке надлежне Службе за катастар непокретности Републичког геодетског завода од 22. маја 2025. године, утврђено је да су уписане непокретности на катастарској парцели број 779 КО Нови Сад II, и то:

- градско грађевинско земљиште, површине 297 м2, у Новом Саду, у улици Стражиловска, у јавној својини Града Новог Сада, са уделом 12/24, и приватној својини Шешум Душана из Ветерника, са уделом 12/24,
- породична стамбена зграда зграда број 1, површине у габариту 161 м2, у Новом Саду, у улици Стражиловска број 25, у јавној својини Града Новог Сада, са уделом 12/24, и приватној својини Шешум Душана из Ветерника, са уделом 12/24,
- стан број 1, корисне површине 105 м2, евиденцијски број 1, у приземљу породичне стамбене зграде број 1 и стан број 2, корисне површине 117 м2, евиденцијски број 2, на првом спрату породичне стамбене зграде број 1, у Стражиловској број 25 у Новом Саду, оба у у јавној својини Града Новог Сада, са уделом 12/24, и приватној својини Шешум Душана из Ветерника, са уделом 12/24 и
- земљиште уз зграду и други објекат површине 136 м2.

2. Да су Град Нови Сад и инвеститор на предметним непокретностима у Новом Саду, улица Стражиловска број 25, изграђених на катастарској парцели 779 КО Нови Сад II, уписани као власници у једнаким идеалним деловима, односно сваки у по 12/24 идеална дела, Те да за размену предметне непокретности у јавној својини Града Новог Сада, инвеститор Граду Новом Саду треба да пренесе у својину непокретност која је најмање 50%

веће површине у односу на површину непокретности у јавној својини која се даје на име размене. Да се инвеститор у складу са чланом 4б Одлуке о прибављању, располагању и управљању непокретностима у јавној својини Града Новог Сада, у смислу јединства непокретности, изјаснио да ће Граду Новом Саду вредност земљишта у улици Стражиловска 25 измирити кроз квадрате преко површине која је већа за 50% у понуђеном стану у улици Данила Киша број 36.

3. Увидом у податке надлежне Службе за катастар непокретности Републичког геодетског завода од 22. маја 2025. године, утврђено је да је уписана непокретност на катастарској парцели број 1129 КО Нови Сад II - стан – дуплекс, број посебног дела 44, корисне површине 218м2, евиденцијски број 22, у поткровљу стамбене зграде за колективно становање број 1,у Новом Саду, у улици Данила Киша број 36, на катастарској парцели број 1129 КО Нови Сад II, у приватној својини Шешум Душана из Ветерника, са уделом1/1.

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:

- стан – дуплекс, број посебног дела 44, корисне површине 218м2, евиденцијски број 22, у поткровљу стамбене зграде за колективно становање број 1,у Новом Саду, у улици Данила Киша број 36, на катастарској парцели број 1129 КО Нови Сад II,

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

- 12/24 идеална дела стана број 1, укупне корисне површине 105 м2, евиденцијски број 1, у приземљу породичне стамбене зграде број 1, 12/24 идеална дела стан број 2, укупне корисне површине 117 м2, евиденцијски број 2, на првом спрату породичне стамбене зграде број 1, 12/24 идеална дела породичне стамбене зграде број 1, све у улици Стражиловска број 25 у Новом Саду и 12/24 иделна дела градског грађевинског земљишта улица Стражиловска, у Новом Саду, све наведено на катастарској парцели број 779 КО Нови Сад II.

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 12/24 идеална дела стана број 1, укупне корисне површине 105 м2, евиденцијски број 1, у приземљу породичне стамбене зграде број 1, 12/24 идеална дела стан број 2, укупне корисне површине 117 м2, евиденцијски број 2, на првом спрату породичне стамбене зграде број 1, 12/24 идеална дела породичне стамбене зграде број 1, све у улици Стражиловска број 25 у Новом Саду и 12/24 иделна дела градског грађевинског земљишта улица Стражиловска, у Новом Саду, све наведено на катастарској парцели број 779 КО Нови Сад II.

Ради прибављања у јавну својину Града Новог Сада путем размене непокретности инвеститор преноси право својине ГРАДУ НОВОМ САДУ на стану – дуплекс, број посебног дела 44, корисне површине 218м2, евиденцијски број 22, у поткровљу стамбене

зграде за колективно становање број 1,у Новом Саду, у улици Данила Киша број 36, на катастарској парцели број 1129 КО Нови Сад II

Члан 2.

Инвеститор даје неопозиву и безусловну сагласност да се без даљег знања, питања и одобрења ГРАД НОВИ САД, на основу овог уговора, може укњижити као власник у катастарским и другим јавним књигама на непокретности као власник непокретности из члана 1. став 2. овог уговора (clausulu intabulandi).

Град Нови Сад ће инвеститору дозволу за укњижбу дати по испуњењу обавеза из члана 5. овог уговора.

Члан 3.

Инвеститор изјављује да је браку са Шешум Снежаном, те да ће предметна непокретност представљати његову посебну имовину.

Члан 4.

Обавезује се инвеститор да непокретност из члана 1. став 2. овог Уговора и преда Граду Новом Саду, у „виђењом стању" најкасније у року од 15 (петнаест) дана од дана закључења и овере овог Уговора.

Примопредаја поседа ће се извршити записнички.

Констатује се да је инвеститор сувласник на непокретностима из члана 1. став 1. овог Уговора, те да се налази у поседу истих.

Члан 5.

Инвеститор се обавезују да, закључно са месецом у коме се непокретности из члана 1. став 2. овог уговора предају Граду Новом Саду, исплати све своје дугове према трећим лицима везане за непокретност из члана 1. став 2. овог уговора (утрошену електричну енергију, комунално-стамбене услуге и др.) и брише о свом трошку све евентуалне терете на предметној непокретности, те да ГРАДУ НОВОМ САДУ приликом сачињавања записника о примопредаји о томе преда одговарајуће потврде издате од стране надлежних државних органа и предузећа (Електропривреда, Информатика и др.) као доказе.

Члан 6.

Инвеститор је власник на непокретности описаној у 1. став 2. овог Уговора и својим потписом на овом Уговору јемчи, под пуном материјалном и кривичном одговорношћу, да описане непокретности, нису оптерећене никаквим неукњиженим теретима, да нису под забраном располагања, као и то да трећа лица према истим немају никаквих стварноправних или облигационоправних потраживања, нити су непокретности предмет судског, управног или било каквог другог поступка, те да не постоје сметње да се изврши пренос власништва и предаја непокретности у несметан посед Граду Новом Саду под условима и роковима који су утврђени овим Уговором.

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

Члан 7.

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 инветитора.

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

Члан 8.

Уговор се потписује уз претходно прибављено мишљење Правобранилаштва Града Новог Сада, број М-384/2025 од 03. јуна 2025. године, у складу са чланом 37. став 1. и 39. Закона о јавној својини ("Службени гласник РС", бр. 72/11, 88/13, 105/14, 104/16-др. закона, 108/16, 113/17, 95/18, 153/20 и 94/24).

Након потписивања Уговор ће бити достављен Правобранилаштву Града Новог Сада, у складу са обавезом утврђеном чланом 37. став 3. и 39. Закона о јавној својини ("Службени гласник РС", бр. 72/11, 88/13, 105/14, 104/16-др. закона, 108/16, 113/17, 95/18 153/20 и 94/24).

Члан 9.

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

Члан 10.

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

ЗА ГРАД НОВИ САД

_____

ШЕШУМ ДУШАН

_____

ШЕШУМ СНЕЖАНА

_____

КОМИСИЈА ЗА ПРИБАВЉАЊЕ
НЕПОКРЕТНОСТИ У ЈАВНУ СВОЈИНУ
ГРАДА НОВОГ САДА НЕПОСРЕДНОМ ПОГОДБОМ
ПУТЕМ РАЗМЕНЕ НЕПОКРЕТНОСТИ СА ИНВЕСТИТОРОМ
ШЕШУМ ДУШАНОМ ИЗ ВЕТЕРНИКА
Број: XXV-020-25/25
Дана: 22. маја 2025. године
Нови Сад

З А П И С Н И К

Са II седнице Комисије за прибављање непокретности у јавну својине Града Новог Сада непосредном погодбом путем размене непокретности са инвеститором **ШЕШУМ ДУШАНОМ ИЗ ВЕТЕРНИКА** (у даљем тексту: Комисија) одржане дана 22. маја 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. Јована Поповић, председник,
2. Весна Бабић, члан и
3. Маријана Јарић, члан.

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

Комисија је утврдила следећи

Дневни ред

1. Разматрање Одговора инвеститора од 16. маја 2025. године

Увидом у достављени Одговор Комисија је утврдила да инвеститор изградње будућег објекта на локацији у Новом Саду на адреси Стражиловска број 25, на катастарској парцели број 779 КО Нови Сад II вредност земљишта у Стражиловској улици број 25. жели да измири кроз квадрате непокретности коју је понудио на име размене.

Комисија је на I седници одржаној дана 02. априла 2025. године констатовала да инвеститор на име размене нуди:

-стан – дуплекс, број посебног дела 44, корисне површине 218м2, евиденцијски број 22, у поткровљу стамбене зграде за колективно становање број 1, на катастарској парцели број 1129 КО Нови Сад II, у Новом Саду, у улици Данила Киша број 36, у приватној својини Шешум Душана из Ветерника, са уделом1/1.

Комисија је на претходној седници констатовала и да су Град Нови Сад и инвеститор на предметним непокретностима у Новом Саду, улица Стражиловска број 25, изграђеним на катастарској парцели 779 КО Нови Сад II, уписани као власници у једнаким идеалним деловима, односно сваки у по 12/24 идеална дела, Комисија је становишта да за размену предметне непокретности у јавној својини Града Новог Сада, инвеститор Граду Новом Саду треба да пренесе у својину непокретност која је најмање 50% веће површине у односу на површину непокретности у јавној својини која се даје на

име размене. Град Нови Сад носилац је права јавне својине на стану број 1, евиденцијски број 1, у приземљу породичне стамбене зграде број 1, у површини од 53 м2 (укупна корисна површина предметног стана је 105 м2, а удео Града 12/24 иделног дела) и стану број 2, евиденцијски број 2, на првом спрату породичне стамбене зграде број 1, у површини од 59м2 (укупна корисна површина предметног стана је 117 м2, а удео Града 12/24 иделног дела), оба изграђена на катастарској парцели број 779 КО Нови Сад II, у Новом Саду, улица Стражиловска број 25. С обзиром на наведено,Комисија је констатовала да је Град Нови Сад носилац јавне својине на 112 м2 стамбене површине на предметној локацији, те је инвеститор дужан да Граду Новом Саду на име размене непокретности пренесе у својину најмање 168 м2 стамбене површине.

Комисија констатује да како је предметни стан који инвеститор нуди у размену има површину од 218м2, а у својину Граду треба да пренесе најмање 168м2, постоји простор да се разлика квадрата искористи на име регулисања вредности удела Града Новог Сада на грађевинском земљишту на парцели 779 КО Нови Сад II, у Новом Саду у улици Стражиловска број 25.

Увидом у Записник Министарства финансија, Пореске управе, Сектора за издвојене активности, Одељења за контролу издвојених активности великих локација Нови Сад о процени тржишне вредности непокретности, број: 2232-464-08-223/2025 од 11. фебруара 2025.године, Комисија је утврдила да је процењена вредност стана – дуплекс број 44, површине 218 м2, поткровље, Нови Сад, у улици Далила Киша број 36, рачунањем просечне вредности у износу од 265.046,72 динара/ м2. Комисија констатује да средњи курс евра на дан процене (11. фебруара 2025. године) износи 117,0683 динара, те да тржишна вредност предметног стана по м2 износи 2.264,03 еура, што укупно износи 493.558,54 еура.

2. Разматрање Процене тржишне вредности градског грађевинског земљишта, парцеле 779 КО Нови Сад II од 12. маја 2025. године израђене од стране лиценцираног проценитеља дип.инж.грађ-мастер Биљане Гајдобрански

Увидом у Процену тржишне вредности градског грађевинског земљишта, парцеле 779 КО Нови Сад од 12. маја 2025. године израђене од стране лиценцираног проценитеља дип.инж.грађ-мастер Биљане Гајдобрански утврђено је да тржишна вредност парцеле 779 КО Нови Сад I износи 193.289,70 динара/м2, а што по средњем курсу НБС на дан израде процене 117,2163 динара, износи 1649,00 еура/м2.

Комисија је на I седници утврдила увидом у Записник Министарства финансија, Пореске управе, Сектора за издвојене активности, Одељења за контролу издвојених активности великих локација Нови Сад о процени тржишне вредности непокретности, број: 2232-464-08-00205/2025-0000 од 13. фебруара 2025.године, да укупна вредност тржишна градског грађевинског земљишта у Новом Саду, улица Стражиловска број 25, на парцели 779 КО Нови Сад II, износи 184.698,23 дин/м2, односно 54.855.374,31 динара, односно 468.421,37 еура. Комисија констатује да је у наведеном записнику утврђено да средњи курс евра на дан процене (13. фебруара 2025. године) износи 117,1069 динара, те да тржишна вредност грађевинског земљишта по м2 износи 1.577,18 еура.

Комисија констатује да ће се за обрачун вредности градског грађевинског земљшта, а имајући у виду цене непокретности којима се прометује на територији Града Новог Сада, намену предметне парцеле, степен њене изграђености, применити Процена тржишне вредности градског грађевинског земљишта, парцеле 779 КО Нови Сад II од 12. маја 2025. године израђена од стране лиценцираног проценитеља дип.инж.грађ-мастер Биљане Гајдобрански.

Комисија је на I записнику утврдила да земљиште уз зграду и други објекат у површини од 136м2, да је удео Града Новог Сада на истом 12/24 идеалног дела, те да удео Града Новог Сада на земљишту уз зграду и други објекат износи 68 м2.

Комисија констатује да је вредност удела Града Новог Сада на предметном земљишту 112.132 еура.

Комисија констатује да инвеститор на име размене Граду Новом Саду у својину треба да пренесе најмање 168 м2 стамбене површине, а како предметни стан има 218м2, вишак квадрата којима би инветитор да измири вредност грађевинског земљишта износи 50м2.

На основу Записника Министарства финансија, Пореске управе, Сектора за издвојене активности, Одељења за контролу издвојених активности великих локација Нови Сад о процени тржишне вредности непокретности, број: 2232-464-08-223/2025 од 11. фебруара 2025.године, тржишна вредност предметног стана по м2 износи 2.264,03 еура. Дакле вредност 50м2 у укупном износу је 113.201,50 еура.

Комисија констатује да понуђена непокретност -стан – дуплекс, број посебног дела 44, корисне површине 218м2, евиденцијски број 22, у поткровљу стамбене зграде за колективно становање број 1, на катастарској парцели број 1129 КО Нови Сад II, у Новом Саду, у улици Данила Киша број 36, у приватној својини Шешум Душана из Ветерника, са уделом1/1, својом површином и тржишном вредношћу јесте одговарајући како у смислу размене стамбене површине, тако и у смислу накнаде вредности припадајућег градског грађевинског земљишта.

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. , 4б и 5. Одлуке о прибављању, располагању и управљању непокретностима у јавној својини Града Новог Сада ("Службени лист Града Новог Сада", бр. 31/19, 61/19, 9/21, 9/21 – др. одлука, 27/22, 32/22, 61/22 и 51/23), Одлуке Градског већа Града Новог Сада број 020-25/2025-II од 10. марта 2025. 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 Шешум Душаном из Ветерника број 020-25/2025-II од 24. марта 2025. године, Комисија за прибављање непокретности у јавну својину Града Новог Сада непосредном погодбом путем размене

непокретности са инвеститором Шешум Душаном из Ветерника, на седници одржаној дана 22. маја 2025. године, сачинила је:

ПРЕДЛОГ
ЗА ПРИБАВЉАЊЕ НЕПОКРЕТНОСТИ У ЈАВНУ СВОЈИНУ ГРАДА НОВОГ САДА НЕПОСРЕДНОМ ПОГОДБОМ ПУТЕМ РАЗМЕНЕ НЕПОКРЕТНОСТИ СА ИНВЕСТИТОРОМ ШЕШУМ ДУШАНОМ ИЗ ВЕТЕРНИКА

Комисија за прибављање непокретности у јавну својину Града Новог Сада непосредном погодбом путем размене непокретности са Шешум Душаном из Ветерника (у даљем тексту Комисија) предлаже прибављање путем размене непокретности непосредном погодбом са инвеститором Шешум Душаном (ЈМБГ 1706974800121) из Ветерника, улица Фрушкогорска број 41 (у даљем тексту: инвеститор), и то:

- 12/24 идеална дела стана број 1, укупне корисне површине 105 м2, евиденцијски број 1, у приземљу породичне стамбене зграде број 1, 12/24 идеална дела стан број 2, укупне корисне површине 117 м2, евиденцијски број 2, на првом спрату породичне стамбене зграде број 1, 12/24 идеална дела породичне стамбене зграде број 1, све у улици Стражиловска број 25 у Новом Саду и 12/24 иделна дела градског грађевинског земљишта улица Стражиловска, у Новом Саду, све наведено на катастарској парцели број 779 КО Нови Сад II.

за:

-стан – дуплекс, број посебног дела 44, корисне површине 218м2, евиденцијски број 22, у поткровљу стамбене зграде за колективно становање број 1,у Новом Саду, у улици Данила Киша број 36, у приватној својини Шешум Душана из Ветерника, са уделом 1/1.

Обавезе инвеститора су:

1. Да инвеститор преда Градској управи за имовину и имовинско-правне послове, непокретности из става 1. алинеја друга овог предлога у „виђеном стању“, најкасније у року од 15 дана од дана закључења и овере Уговора о размени предметних непокретности, а који уговор ће се оверити у канцеларији надлежног јавног бележника.

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

3. 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 Шешум Душана (ЈМБГ 1706974800121) из Ветерника, улица Фрушкогорска број 41, за размену непокретности непосредном погодбом Комисија је утврдила следеће:

1. Увидом у податке надлежне Службе за катастар непокретности Републичког геодетског завода од 22. маја 2025. године, утврђено је да су уписане непокретности на катастарској парцели број 779 КО Нови Сад II, и то:

- градско грађевинско земљиште, површине 297 м2, у Новом Саду, у улици Стражиловска, у јавној својини Града Новог Сада, са уделом 12/24, и приватној својини Шешум Душана из Ветерника, са уделом 12/24,
- породична стамбена зграда зграда број 1, површине у габариту 161 м2, у Новом Саду, у улици Стражиловска број 25, у јавној својини Града Новог Сада, са уделом 12/24, и приватној својини Шешум Душана из Ветерника, са уделом 12/24,
- стан број 1, корисне површине 105 м2, евиденцијски број 1, у приземљу породичне стамбене зграде број 1 и стан број 2, корисне површине 117 м2, евиденцијски број 2, на првом спрату породичне стамбене зграде број 1, улица Стражиловска број 25 у Новом Саду, оба у у јавној својини Града Новог Сада, са уделом 12/24, и приватној својини Шешум Душана из Ветерника, са уделом 12/24 и
- земљиште уз зграду и други објекат површине 136 м2.

Увидом у податке надлежне Службе за катастар непокретности Републичког геодетског завода од 22. маја 2025. године, утврђено је да је уписана непокретност на катастарској парцели број 1129 КО Нови Сад II - стан – дуплекс, број посебног дела 44, корисне површине 218м2, евиденцијски број 22, у поткровљу стамбене зграде за колективно становање број 1,у Новом Саду, у улици Данила Киша број 36, на катастарској парцели број 1129 КО Нови Сад II, у приватној својини Шешум Душана из Ветерника, са уделом1/1.

2. Да су Град Нови Сад и инвеститор на предметним непокретностима у Новом Саду, улица Стражиловска број 25, изграђених на катастарској парцели 779 КО Нови Сад II, уписани као власници у једнаким идеалним деловима, односно сваки у по 12/24 идеална дела, те да за размену предметне непокретности у јавној својини Града Новог Сада, инвеститор Граду Новом Саду треба да пренесе у својину непокретност која је најмање 50% веће површине у односу на површину непокретности у јавној својини која се даје на име размене.

3. Увидом у Информацију о локацији за парцелу број 779 КО Нови Сад II, у Новом Саду, улица Стражиловска број 25, коју је издала Градска управа за урбанизам и грађевинске послове, број V-353-1179/24 од 21. јануара 2025. године, утврђено је, између осталог, да је целина односно зона у којој се налази општеградски центри (становање са пословањем) и да је намена земљишта за изградњу вишепородичног стамбено-пословног објекта, спратности до П+3+Пк, као и да је услов за изградњу рушење свих постојећих објеката на предметној грађевинској парцели.

Увидом у Информацију о локацији – супструктура коју је израдило ЈП „УРБАНИЗАМ“ Завод за урбанизам Нови Сад, број 157 393/24 од 25. децембра 2024. године за парцелу број 779 КО Нови Сад II, у Новом Саду, улица Стражиловска број 25,

утврђено је, између осталог, да је целина односно зона у којој се налази општеградски центри (становање са пословањем) и да је намена земљишта за изградњу вишепородичног стамбено-пословног објекта, спратности до П+3+Пк, као и да је услов за изградњу рушење свих постојећих објеката на предметној грађевинској парцели.

4. Увидом у Потврду Агенције за реституцију број: 446-06-021-000187/2025-01 од 12. фебруара 2025. године, утврђено је да није поднет захтев и то за: породичну стамбену зграду број 1, површине 161 м2, у улици Стражиловска број 25, у Новом Саду, стан број 1, површине 105м2, у приземљу породичне стамбене зграде број 1, у улици Стражиловска број 25, у Новом Саду, и стан број 2, површине 117 м2, на првом спрату породичне стамбене зграде број 1, у улици Стражиловска број 25, у Новом Саду, све на катастарској парцели 779 КО Нови Сад II.

5. Да је инвеститор понудио Граду Новом Саду:
-стан – дуплекс, број посебног дела 44, корисне површине 218м2, евиденцијски број 22, у поткровљу стамбене зграде за колективно становање број 1,у Новом Саду, у улици Данила Киша број 36, на катастарској парцели број 1129 КО Нови Сад II, у приватној својини Шешум Душана из Ветерника, са уделом1/1.

6. Да је увидом у Допис Градске пореске управе, број XXI-02-3/24-2888 од 30. децембра 2024. године, утврђено да непокретности у Новом Саду, улица Стражиловска број 25 и Данила Киша број 36, припадају првој зони у складу са Одлуком о одређивању зона на територији Града Новог Сада са коефицијентима за непокретности у зонама за потребе утврђивања пореза на имовину.

7. Да је понуђена непокретност, по површини већа за више од 50% 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 се инвеститор у складу са чланом 4б Одлуке о прибављању, располагању и управљању непокретностима у јавној својини Града Новог Сада, у смислу јединства непокретности, изјаснио да ће Граду Новом Саду вредност предметног градског грађевинског земљишта на катастарској парцели број 779 КО Нови Сад II измирити кроз квадрате преко површине која је већа за 50% у понуђеном стану у улици Данила Киша број 36.

9. Да је увидом у Процену тржишне вредности градског грађевинског земљишта, парцеле 779 КО Нови Сад од 12. маја 2025. године израђене од стране лиценцираног проценитеља дип.инж.грађ-мастер Биљане Гајдобрански утврђено да тржишна вредност парцеле 779 КО Нови Сад I износи 193.289,70 динара/м2, а што по средњем курсу НБС на дан израде процене 117,2163 динара, износи 1649,00 еура/м2.

Увидом у Записник Министарства финансија, Пореске управе, Сектора за издвојене активности, Одељења за контролу издвојених активности великих локација Нови Сад о процени тржишне вредности непокретности, број: 2232-464-08-00205/2025-0000 од 13. фебруара 2025.године, да укупна вредност тржишна градског грађевинског земљишта у

Новом Саду, улица Стражиловска број 25, на парцели 779 КО Нови Сад II, износи 184.698,23 дин/м2, односно 54.855.374,31 динара, односно 468.421,37 еура. У наведеном записнику утврђено је да средњи курс евра на дан процене (13. фебруара 2025. године) износи 117,1069 динара, те да тржишна вредност грађевинског земљишта по м2 износи 1.577,18 еура.

10. Да је увидом у Записник Министарства финансија, Пореске управе, Сектора за издвојене активности, Одељења за контролу издвојених активности великих локација Нови Сад о процени тржишне вредности непокретности, број: 2232-464-08-223/2025 од 11. фебруара 2025.године, утврђено да је процењена вредност стана – дуплекс број 44, површине 218 м2, поткровље, Нови Сад, у улици Далила Киша број 36, рачунањем просечне вредности у износу од 265.046,72 динара/ м2. Средњи курс евра на дан процене (11. фебруара 2025. године) износи 117,0683 динара, те тржишна вредност предметног стана по м2 износи 2.264,03 еура.

11. Да на име размене инвеститор Граду Новом Саду у својину треба да пренесе најмање 168 м2 стамбене површине, а како предметни стан има 218м2, вишак квадрата којима би инвеститор да измири вредност грађевинског земљишта износи 50м2. На основу Записника Министарства финансија, Пореске управе, Сектора за издвојене активности, Одељења за контролу издвојених активности великих локација Нови Сад о процени тржишне вредности непокретности, број: 2232-464-08-223/2025 од 11. фебруара 2025.године, тржишна вредност предметног стана по м2 износи 2.264,03 еура. Дакле тржишна вредност 50м2 износи 113.201,50 еура.

Да је земљиште уз зграду и други објекат у површини од 136м2, да је удео Града Новог Сада на истом 12/24 идеалног дела, те да удео Града Новог Сада на земљишту уз зграду и други објекат износи 68 м2. Вредност удела Града Новог Сада на предметном земљишту износи 112.132 еура, те понуђена непокретност својом површином и тржишном вредношћу јесте одговарајућа како у смислу стамбене површине, тако и у смислу накнаде вредности припадајућег градског грађвинског земљишта.

12. 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, дотрајалог и руинираног стања, те се због наведеног исте непокретности не могу користити, нити Град Нови Сад остварује приход од наведених.

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 50% када је Република Србија, аутономна покрајина и јединица локалне самоуправе већински 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, 27/2022 и 32/2022) прописано је да се прибављањем у јавну својину Града, у смислу ове одлуке, сматра прибављање непокретности у јавну својину Града када се непокретности размењују по тржишним условима, као и прибављање путем размене непокретности са инвеститором изградње објекта и изградња објекта.

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

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. , 4б и 5. Одлуке о прибављању, располагању и управљању непокретностима у јавној својини Града Новог Сада ("Службени лист Града Новог Сада", бр. 31/19, 61/19, 9/21, 9/21 – др. одлука, 27/22, 32/22, 61/22 и 51/23), Одлуке Градског већа Града Новог Сада број 020-25/2025-II од 10. марта 2025. 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 Шешум Душаном из Ветерника број 020-25/2025-II од 24. марта 2025. године и образложеног Предлога Комисије за прибављање непокретности у јавну својину Града Новог Сада непосредном погодбом путем размене непокретности са инвеститором Шешум Душаном из Ветерника од дана 22. маја 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 ШЕШУМ ДУШАНОМ ИЗ ВЕТЕРНИКА

I.

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

- 12/24 идеална дела стана број 1, укупне корисне површине 105 м2, евиденцијски број 1, у приземљу породичне стамбене зграде број 1, 12/24 идеална дела стан број 2, укупне корисне површине 117 м2, евиденцијски број 2, на првом спрату породичне стамбене зграде број 1, 12/24 идеална дела породичне стамбене зграде број 1, све у улици Стражиловска број 25 у Новом Саду и 12/24 иделна дела градског грађевинског земљишта улица Стражиловска, у Новом Саду, све наведено на катастарској парцели број 779 КО Нови Сад II.

II.

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

- стан – дуплекс, број посебног дела 44, корисне површине 218м2, евиденцијски број 22, у поткровљу стамбене зграде за колективно становање број 1,у Новом Саду, у улици Данила Киша број 36, на катастарској парцели број 1129 КО Нови Сад II.

III.

Обавезе инвеститора Шешум Душана из Ветерника (ЈМБГ[redacted]):

1. Да инвеститор преда Градској управи за имовину и имовинско-правне послове, непокретности из тачке 2. овог решења у „виђењом стању", најкасније у року од 15 дана од дана закључења и овере Уговора о размени предметних непокретности, а који уговор ће се оверити у канцеларији надлежног јавног бележника.

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

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

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

IV.

Даје се сагласност на текст Уговора о размени непокретности који ће се на основу овог решења закључити између Града Новог Сада, кога заступа Градоначелник Града Новог Сада или лице које он овласти и Шешум Душана (Ј[redacted]) из Ветерника, улица Фрушкогорска број 41, 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, 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. , 4б и 5. Одлуке о прибављању, располагању и управљању непокретностима у јавној својини Града Новог Сада ("Службени лист Града Новог Сада", бр. 31/19, 61/19, 9/21, 9/21 – др. одлука, 27/22, 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. ШЕШУМ ДУШАН (ЈМБГ[redacted]) из Ветерника, улица[redacted], са друге стране

Уговорне стране сагласно констатују:

1. Увидом у податке надлежне Службе за катастар непокретности Републичког геодетског завода од 22. маја 2025. године, утврђено је да су уписане непокретности на катастарској парцели број 779 КО Нови Сад II, и то:

- градско грађевинско земљиште, површине 297 м2, у Новом Саду, у улици Стражиловска, у јавној својини Града Новог Сада, са уделом 12/24, и приватној својини Шешум Душана из Ветерника, са уделом 12/24,
- породична стамбена зграда зграда број 1, површине у габариту 161 м2, у Новом Саду, у улици Стражиловска број 25, у јавној својини Града Новог Сада, са уделом 12/24, и приватној својини Шешум Душана из Ветерника, са уделом 12/24,
- стан број 1, корисне површине 105 м2, евиденцијски број 1, у приземљу породичне стамбене зграде број 1 и стан број 2, корисне површине 117 м2, евиденцијски број 2, на првом спрату породичне стамбене зграде број 1, у Стражиловској број 25 у Новом Саду, оба у у јавној својини Града Новог Сада, са уделом 12/24, и приватној својини Шешум Душана из Ветерника, са уделом 12/24 и
- земљиште уз зграду и други објекат површине 136 м2.

2. Да су Град Нови Сад и инвеститор на предметним непокретностима у Новом Саду, улица Стражиловска број 25, изграђених на катастарској парцели 779 КО Нови Сад II, уписани као власници у једнаким идеалним деловима, односно сваки у по 12/24 идеална дела, Те да за размену предметне непокретности у јавној својини Града Новог Сада, инвеститор Граду Новом Саду треба да пренесе у својину непокретност која је најмање 50% веће површине у односу на површину непокретности у јавној својини која се даје на име размене. Да се инвеститор у складу са чланом 4б Одлуке о прибављању, располагању и управљању непокретностима у јавној својини Града Новог Сада, у смислу јединства непокретности, изјаснио да ће Граду Новом Саду вредност земљишта у улици

Стражиловска 25 измирити кроз квадрате преко површине која је већа за 50% у понуђеном стану у улици Данила Киша број 36.

3. Увидом у податке надлежне Службе за катастар непокретности Републичког геодетског завода од 22. маја 2025. године, утврђено је да је уписана непокретност на катастарској парцели број 1129 КО Нови Сад II - стан – дуплекс, број посебног дела 44, корисне површине 218м2, евиденцијски број 22, у поткровљу стамбене зграде за колективно становање број 1,у Новом Саду, у улици Данила Киша број 36, на катастарској парцели број 1129 КО Нови Сад II, у приватној својини Шешум Душана из Ветерника, са уделом1/1.

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:

- стан – дуплекс, број посебног дела 44, корисне површине 218м2, евиденцијски број 22, у поткровљу стамбене зграде за колективно становање број 1,у Новом Саду, у улици Данила Киша број 36, на катастарској парцели број 1129 КО Нови Сад II,

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

- 12/24 идеална дела стана број 1, укупне корисне површине 105 м2, евиденцијски број 1, у приземљу породичне стамбене зграде број 1, 12/24 идеална дела стан број 2, укупне корисне површине 117 м2, евиденцијски број 2, на првом спрату породичне стамбене зграде број 1, 12/24 идеална дела породичне стамбене зграде број 1, све у улици Стражиловска број 25 у Новом Саду и 12/24 иделна дела градског грађевинског земљишта улица Стражиловска, у Новом Саду, све наведено на катастарској парцели број 779 КО Нови Сад II.

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 12/24 идеална дела стана број 1, укупне корисне површине 105 м2, евиденцијски број 1, у приземљу породичне стамбене зграде број 1, 12/24 идеална дела стан број 2, укупне корисне површине 117 м2, евиденцијски број 2, на првом спрату породичне стамбене зграде број 1, 12/24 идеална дела породичне стамбене зграде број 1, све у улици Стражиловска број 25 у Новом Саду и 12/24 иделна дела градског грађевинског земљишта улица Стражиловска, у Новом Саду, све наведено на катастарској парцели број 779 КО Нови Сад II.

Ради прибављања у јавну својину Града Новог Сада путем размене непокретности инвеститор преноси право својине ГРАДУ НОВОМ САДУ на стану – дуплекс, број посебног дела 44, корисне површине 218м2, евиденцијски број 22, у поткровљу стамбене зграде за колективно становање број 1,у Новом Саду, у улици Данила Киша број 36, на катастарској парцели број 1129 КО Нови Сад II

Члан 2.

Инвеститор даје неопозиву и безусловну сагласност да се без даљег знања, питања и одобрења ГРАД НОВИ САД, на основу овог уговора, може укњижити као власник у

катастарским и другим јавним књигама на непокретности као власник непокретности из члана 1. став 2. овог уговора (clausulu intabulandi).

Град Нови Сад ће инвеститору дозволу за укњижбу дати по испуњењу обавеза из члана 5. овог уговора.

Члан 3.

Инвеститор изјављује да је браку са Шешум Снежаном, те да ће предметна непокретност представљати његову посебну имовину.

Члан 4.

Обавезује се инвеститор да непокретност из члана 1. став 2. овог уговора преда Граду Новом Саду, у „виђењом стању" најкасније у року од 15 (петнаест) дана од дана закључења и овере овог уговора.

Примопредаја поседа ће се извршити записнички.

Констатује се да је инвеститор сувласник на непокретностима из члана 1. став 1. овог уговора, те да се налази у поседу истих.

Члан 5.

Инвеститор се обавезују да, закључно са месецом у коме се непокретности из члана 1. став 2. овог уговора предају Граду Новом Саду, исплати све своје дугове према трећим лицима везане за непокретност из члана 1. став 2. овог уговора (утрошену електричну енергију, комунално-стамбене услуге и др.) и брише о свом трошку све евентуалне терете на предметној непокретности, те да ГРАДУ НОВОМ САДУ приликом сачињавања записника о примопредаји о томе преда одговарајуће потврде издате од стране надлежних државних органа и предузећа (Електропривреда, Информатика и др.) као доказе.

Члан 6.

Инвеститор је власник на непокретности описаној у 1. став 2. овог Уговора и својим потписом на овом Уговору јемчи, под пуном материјалном и кривичном одговорношћу, да описане непокретности, нису оптерећене никаквим неукњиженим теретима, да нису под забраном располагања, као и то да трећа лица према истим немају никаквих стварноправних или облигационоправних потраживања, нити су непокретности предмет судског, управног или било каквог другог поступка, те да не постоје сметње да се изврши пренос власништва и предаја непокретности у несметан посед Граду Новом Саду под условима и роковима који су утврђени овим Уговором.

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

Члан 7.

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 инветитора.

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 8.

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, 153/20 и 94/24).

Након потписивања Уговор ће бити достављен Правобранилаштву Града Новог Сада, у складу са обавезом утврђеном чланом 37. став 3. и 39. Закона о јавној својини ("Службени гласник РС", бр. 72/11, 88/13, 105/14, 104/16-др. закона, 108/16, 113/17, 95/18 153/20 и 94/24).

Члан 9.

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

Члан 10.

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

ЗА ГРАД НОВИ САД

_____

ШЕШУМ ДУШАН

_____

ШЕШУМ СНЕЖАНА

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 ШЕШУМ ДУШАНОМ ИЗ ВЕТЕРНИКА
Број: XXV-020-25/25
Нови Сад

Јована Поповић, председник

Весна Бабић, члан

Маријана Јарић, члан

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ГРАД НОВИ САД
ГРАДСКА УПРАВА ЗА УРБАНИЗАМ
И ГРАЂЕВИНСКЕ ПОСЛОВЕ
Број: V-353-1179/24
Дана: 21.01.2025. године
НОВИ САД
ЗВ/НВ

Град Нови Сад
Градска управа за имовину
и имовинско-правне послове
Број: 44
Датум: 23-01-2025
Нови Сад

Градска управа за урбанизам и грађевинске послове Града Новог Сада, на основу члана 53. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", број 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 старог градског центра и подручја Малог Лимана у Новом Саду ("Службени лист Града Новог Сада", број 45/11, 7/20 - др. план, 51/21 - др.план и 59/21), Плана детаљне регулације Малог Лимана у Новом Саду ("Службени лист Града Новог Сада", број 52/09, 22/19, 59/19, 52/21, 16/22 и 43/22) и члана 10. Одлуке о градским управама Града Новог Сада ("Службени лист Града Новог Сада", број 52/08, 55/09, 11/10, 39/10, 60/10, 69/13, 70/16, 54/20 и 35/23), поступајући по захтеву
ГРАДСКЕ УПРАВЕ ЗА ИМОВИНУ И ИМОВИНСКО-ПРАВНЕ ПОСЛОВЕ Нови Сад, улица Народног фронта број 53, за издавање информације о локацији, издаје

ИНФОРМАЦИЈУ О ЛОКАЦИЈИ
ЗА ПАРЦЕЛУ БРОЈ 779 К.О. НОВИ САД II
У НОВОМ САДУ, УЛИЦА СТРАЖИЛОВСКА БРОЈ 25

Целина, односно зона у којој се налази
- Општеградски центри (становање са пословањем).

Намена земљишта
- За изградњу вишепородичног стамбено-пословног објекта, спратности до П+3+Пк.

Регулационе и грађевинске линије
- Регулационе и грађевинске линије приказане су у приложеним изводима из плана.

Правила грађења
- Услов за изградњу је рушење свих постојећих објеката на предметној грађевинској парцели.

Извођач радова се обавезује да, ако током грађевинских и других радова наиђе на археолошко налазиште или предмете, исте без одлагања прекине и о налазу обавести Завод за заштиту споменика културе Града Новог Сада, да предузме мере да се налаз не уништи и не оштети и да се сачува на месту и у положају у коме је откривен.

5.1. Општа правила

Утврђују се следећа општа правила за изградњу објеката:

- улични објекти се постављају на постојећу или планирану регулациону линију која је истовремено и грађевинска,
- висина објеката дефинисана је бројем надземних етажа,
- за сваки новоизграђени објекат, планира се је колски улаз на парцелу где величина парцеле то дозвољава, димензија пасажа је 3,5 x 4,0 m,
- не планира се изградња препуста изнад етаже приземља (еркери, доксати, балкони),
- за нове објекте, висина пода приземља је максимално 20 cm од коте терена, и обавезна је пословна намена,
- у обликовању етаже поткровља искључена је употреба мансардног крова,
- максимални нагиб кровних равни код косих кровних конструкција је 30°,
- просечна величина стана се утврђује на 55 m2 / минимална на 24m² (нето).
- сви приступи објектима треба да буду прилагођени несметаном кретању лица са посебним потребама у простору,
- у блоковима чија се унутрашњост планира за заједничку блоковску површину, не планира се изградња гаража,
- у приземљу уличног објекта оријентисаног ка унутрашњости парцеле, могућа је изградња гаража,
- изградња гараже је могућа и у подруму објекта с тим да се поштује планирана кота приземља.

5.2. Правила за уређење и изградњу објеката

Планом је обухваћено 19 блокова који представљају хомогену целину, у већем делу реализовану према претходној урбанистичкој документацији.

Унутар границе грађевинског рејона планира се постепена реконструкција постојећих објеката, изградњом нових објеката, надоградњом и доградњом постојећих.

5.2.2. Стамбени објекти и објекти ванстамбених намена

6) Изградња нових објеката

Изградња нових објеката дефинисана је на графичком приказу број 3.

Могућа су мања одступања од планираних габарита ради уклапања са суседним објектом (близина прозора, терасе и др.), с тим да не могу бити већа од 5%.

5.4. Услови за опремање простора инфраструктуром

5.4.1.Услови за изградњу саобраћајних површина

Реализацију планираних стамбених и пословних објеката мора да прати изградња саобраћајних површина и комуналне инфраструктуре, а нарочито паркинг простора. На парцелама на којима постоје услови, паркирање возила за сопствене потребе власници вишепородичног стамбеног објекта, свих врста изградње, по правилу обезбеђују на грађевинској парцели изван површине

- Лист број 3 - Извод из плана (ПДР) - план намене површина, саобраћајница, нивелације и регулације са правилима уређења и грађења (са приказаним предметним парцелама) R=1:500;
- Лист број 4 - Извод из плана (ПДР) - план поделе на јавно и остало грађевинско земљиште са условима за формирање грађевинских парцела (са приказаним предметним парцелама) R=1:500.

Напомена:

- Информација о локацији број V-353-1179/24 од 21.01.2025. године, издаје се на основу Информације о локацији - супраструктура број 157 393/24 од 25.12.2024. године издате од стране ЈП „Урбанизам" Завод за урбанизам Нови Сад и саставни је део овог документа.
- Идентификација предметног простора извршена је увидом у нама расположиве геодетске подлоге (уз захтев није достављена копија плана).
- Предметна издата Урбанистичка информација о локацији није основ за издавање грађевинске дозволе.

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, 42/18 и 61/22).

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, 54/23 - усклађени дин. износ, 92/23, 59/24 и 63/24).

ДОСТАВИТИ:
1.Подносиоцу захтева
2.Архиви

ВД ЗАМЕНИКА НАЧЕЛНИКА
Мирослав Мирковић

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

Број: 157 393 / 24 Градска управа: *V - 353 - 1179/24*

Нови Сад 25.12.2024

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 (Ваш број XXV-46-2/22-928)**

из Новог Сада, ул.Народног фронта бр.53

Парцела број **779**

у К.О. Нови Сад II

у Новом Саду

улица Стражиловска бр. 25

Плански документ на основу кога се издаје

ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
СТАРОГ ГРАДСКОГ ЦЕНТРА И ПОДРУЧЈА МАЛОГ ЛИМАНА У НОВОМ САДУ,
("Службени лист Града Новог Сада", бр. 45/11, 7/20-др. план, 51/21- др. план и 59/21)
ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ МАЛОГ ЛИМАНА У НОВОМ САДУ
("Службени лист Града Новог Сада", бр. 52/09, 22/19 ,59/19, 52/21, 16/22 и 43/22)

Целина, односно зона у којој се налази

- општеградски центри (становање са пословањем)

Намена земљишта

- за изградњу вишепородичног стамбено-пословног објекта, спратности до П+3+Пк;

Регулационе и грађевинске линије

- регулационе и гарђевинске линије су приказане у приложеним изводима из плана;

Правила грађења

- Услов за изградњу је рушење свих постојећих објеката на предметној грађевинској парцели .

- опширније на листу бр. 3 и 4 -

Услови прикључења на инфраструктуру

саобраћајна инфраструктура

- према приложеном изводу из плана;

водна инфраструктура

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

енергетска инфраструктура

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

електронске комуникације

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

Потреба израде плана детаљне регулације или урбанистичког пројекта

- нема потребе за израдом додатне планске документације.

Катастарска парцела (потреба за формирањем грађевинске парцеле)

- Предметна катастарска парцела бр. **779** је грађевинска парцела.

Инжењерско-геолошки услови (клизиште и сл.)

- степен сеизмике - VIII

Посебни услови

- страна 3 -Заштита градитељског наслеђа (ПДР)

Графички прилози

- лист бр. 1 - **Ситуациони план R=1:500**
- лист бр. 2 - **Извод из плана (ПГР) - спровођење плана генералне регулације (са приказаним предметним парцелама) R=1:500**
- лист бр. 3 - **Извод из плана (ПДР) - план намене површина, саобраћајница, нивелације и регулације са правилима уређења и грађења (са приказаним предметним парцелама) R=1:500.**
- лист бр. 4 - **Извод из плана (ПДР) - план поделе на јавно и остало грађевинско земљиште са условима за формирање грађевинских парцела (са приказаним предметним парцелама) R=1:500**

Напомена:

-Идентификација предметног простора 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:

*Јелена **ВИТОРАЦ**, дипл.инж.арх.*

*Ања **БАРАЋ**, дипл.правник*

Контролисао:

*Душан **Радомировић**, маст.менаџ.*

Достављено:

1. наслову
2. архиви

Помоћник директора за УУ

Петар СТОШИЋ, дипл.инж.арх.

Директор

Душан МИЛАДИНОВИЋ, дипл.инж.арх.

ИЗВОД ИЗ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ СТАРОГ ГРАДСКОГ ЦЕНТРА И ПОДРУЧЈА МАЛОГ ЛИМАНА У НОВОМ САДУ

"6. СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

6.2. Урбанистичке целине за које су основ за реализацију план генералне регулације и план детаљне регулације- циљане измене важећих планова детаљне регулације

Урбанистичка целина 5

На парцелама број 779 КО Нови Сад II, Стражиловска улица број 25, и број 839 КО Нови Сад II, Стражиловска улица број 23, планира се изградња вишепородичних стамбено- пословних објеката спратности до П+3+Пк- циљана измена број 17.

7. ОПШТА ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА ПРОСТОРА

7.3. Правила и услови уређења и грађења за делове урбанистичких целина за које је основ за реализацију план генералне регулације и план детаљне регулације

Урбанистичка целина 5

На парцели број 779 КО Нови Сад II, Стражиловска улица број 25 и на парцели број 839 КО Нови Сад II, Стражиловска улица број 23, планирају се стамбено- пословни објекти спратности до П+3+Пк. Ширина уличног тракта је 13 m. Обавезно је решавање паркирања у оквиру парцеле. Поткровље се формира са назитком до 1,60 m. Уместо поткровља, могућа је изградња четвртог спрата са равним, или плитким кровом са малим нагибом. Није дозвољено формирање препуста ни на једној фасади објекта. На уличној фасади није дозвољено формирање лођа нити француских балкона.

11. УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ И УНАПРЕЂЕЊА ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ

11.1. Мере заштите заштићених природних добара

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, оштећивања или крађе.

12. МЕРЕ ЗАШТИТЕ НЕПОКРЕТНИХ КУЛТУРНИХ ДОБАРА

Археолошки локалитети

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

ИЗВОД ИЗ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ МАЛОГ ЛИМАНА У НОВОМ САДУ

"3.8. Заштита градитељског наслеђа

На основу старих аустријских мапа и планова, историјских података и документације прикупљене приликом савремених земљаних радова од стране надлежних институција заштите, простор Малог Лимана је означен као зона обавезног археолошког сондирања и обавезног надзора службе заштите.

Извођач радова се обавезује да, ако током грађевинских и других радова наиђе на археолошко налазиште или предмете, исте без одлагања прекине и о налазу обавести Завод за заштиту споменика културе Града Новог Сада, да предузме мере да се налаз не уништи и не оштети и да се сачува на месту и у положају у коме је откривен.

5.1. Општа правила

Утврђују се следећа општа правила за изградњу објеката:

- улични објекти се постављају на постојећу или планирану регулациону линију која је истовремено и грађевинска,
- висина објеката дефинисана је бројем надземних етажа,
- за сваки новоизграђени објекат, планира се је колски улаз на парцелу где величина парцеле то дозвољава, димензија пасажа је 3,5 x 4,0 m,
- не планира се изградња препуста изнад етаже приземља (еркери, доксати, балкони),
- за нове објекте, висина пода приземља је максимално 20 cm од коте терена, и обавезна је пословна намена,
- у обликовању етаже поткровља искључена је употреба мансардног крова,
- максимални нагиб кровних равни код косих кровних конструкција је 30°,
- просечна величина стана се утврђује на 55 m2 .
- сви приступи објектима треба да буду прилагођени несметаном кретању лица са посебним потребама у простору,
- у блоковима чија се унутрашњост планира за заједничку блоковску површину, не планира се изградња гаража,
- у приземљу уличног објекта оријентисаног ка унутрашњости парцеле, могућа је изградња гаража,
- изградња гараже је могућа и у подруму објекта с тим да се поштује планирана кота приземља.

5.2. Правила за уређење и изградњу објеката

Планом је обухваћено 19 блокова који представљају хомогену целину, у већем делу реализовану према претходној урбанистичкој документацији.

Унутар границе грађевинског рејона планира се постепена реконструкција постојећих објеката, изградњом нових објеката, надоградњом и доградњом постојећих.

5.2.2. Стамбени објекти и објекти ванстамбених намена

6) Изградња нових објеката

Изградња нових објеката дефинисана је на графичком приказу број 3.

Могућа су мања одступања од планираних габарита ради уклапања са суседним објектом (близина прозора, терасе и др.), с тим да не могу бити већа од 5%.

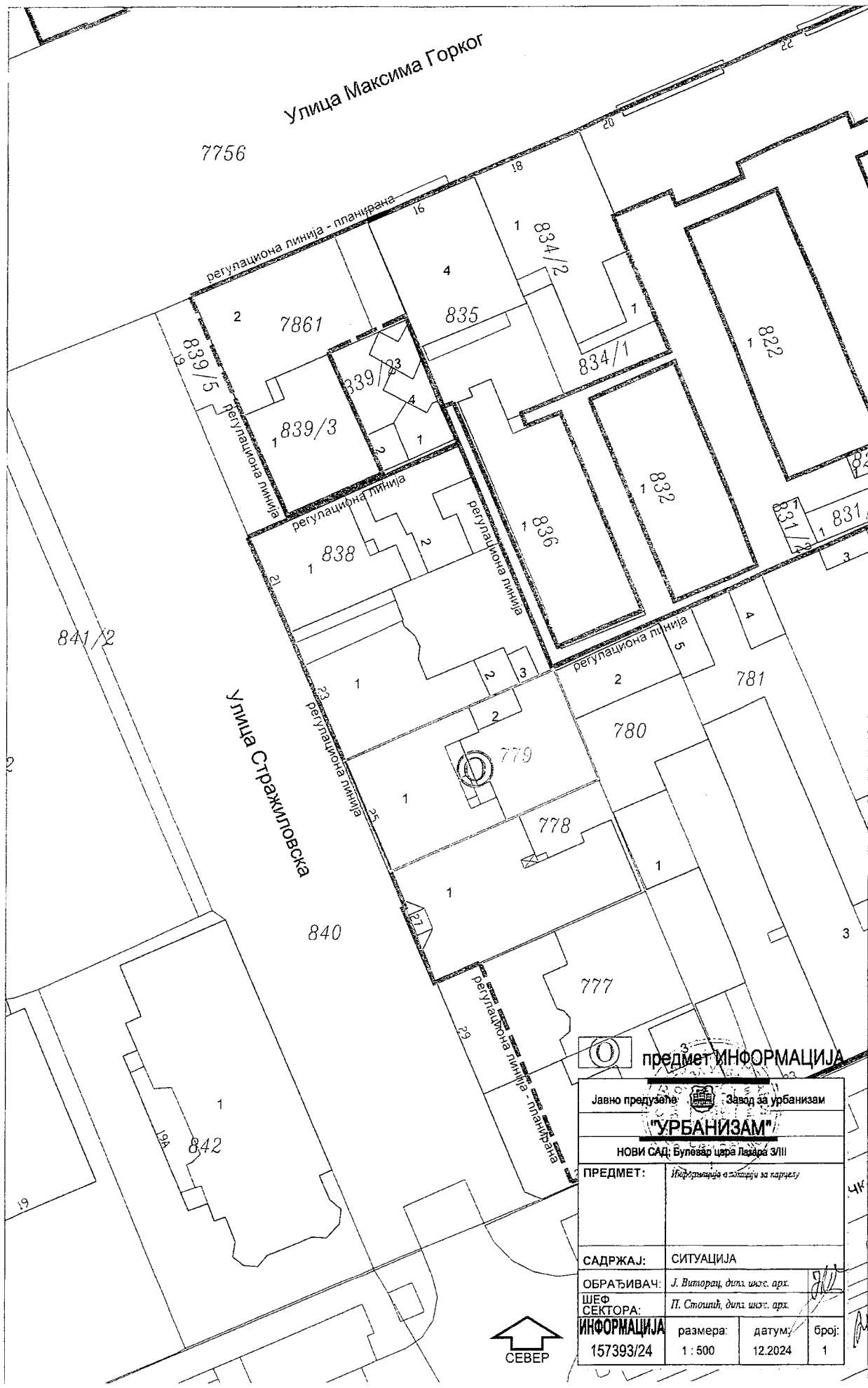
5.4. Услови за опремање простора инфраструктуром

5.4.1.Услови за изградњу саобраћајних површина

Реализацију планираних стамбених и пословних објеката мора да прати изградња саобраћајних површина и комуналне инфраструктуре, а нарочито паркинг простора. На парцелама на којима постоје услови, паркирање возила за сопствене потребе власници вишепородичног стамбеног објекта, свих врста изградње, по правилу обезбеђују на грађевинској парцели изван површине јавног пута, и то једно паркинг место на 70 m2 бруто површине, с тим да најмање половина возила буде смештена у гаражама. На парцелама на којима није могуће обезбедити довољан број паркинг места, паркирање ће бити обезбеђено у оквиру јавних блоковских површина и уличним паркирањем. Гараже вишепородичних стамбених објеката планирају се у и испод објекта у габариту, подземно изван габарита објеката, или надземно на грађевинској парцели.

Прикључење објеката на саобраћајну уличну мрежу планира се једним колским прилазом по катастарској парцели. Колски пролази кроз објекте (пасажи) морају бити минималне ширине 3,50 m и висине 4 m. Постојећи колски прилази и пасажи се задржавају.

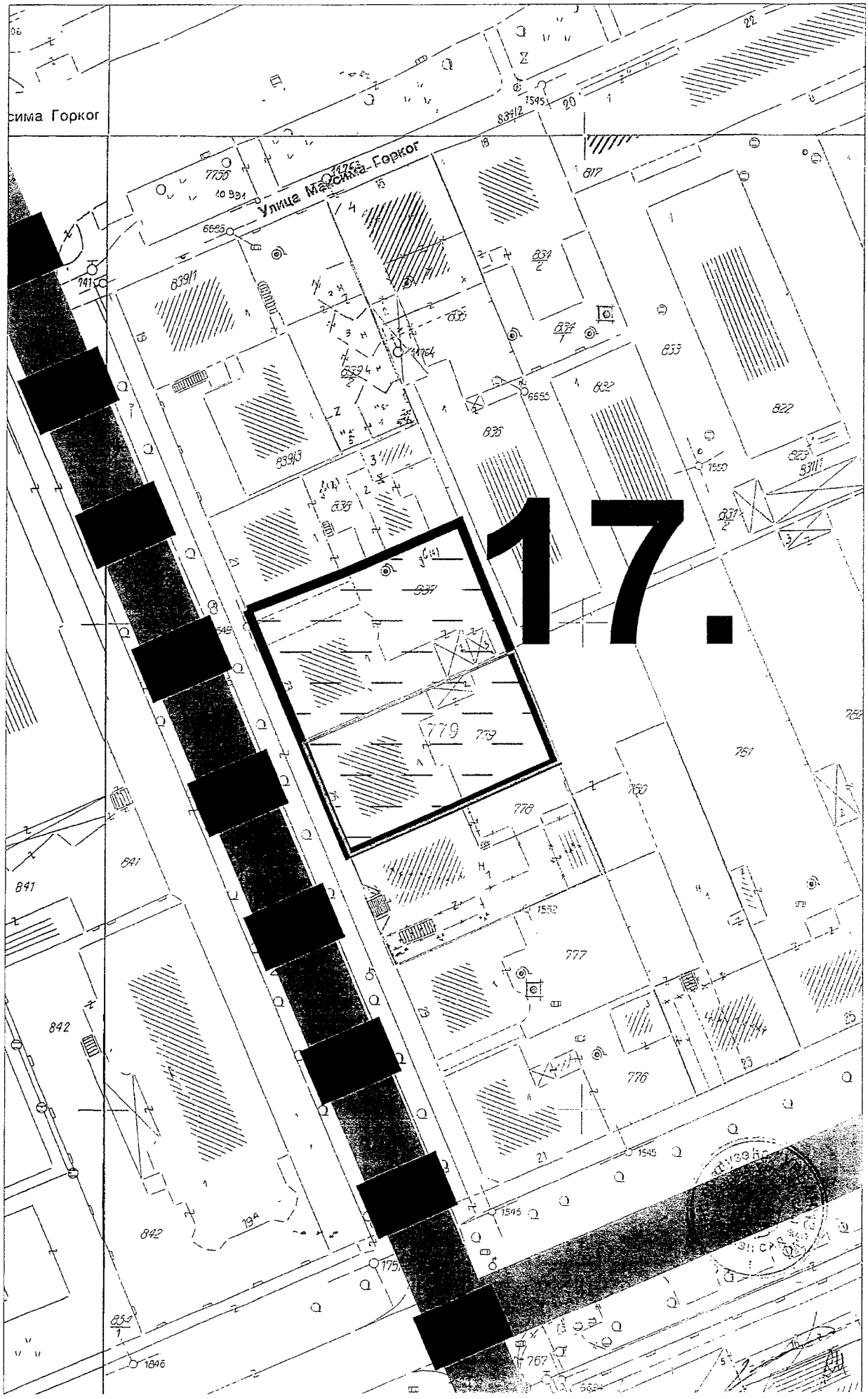
- Минималну нето површину стана пројектовати у складу са Правилником о условима и нормативима за пројектовање стамбених зграда и станова ("Службени гласник Републике Србије" број: 58/12, 74/15 и 82/15).



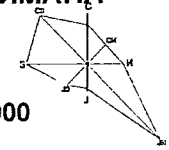
предмет ИНФОРМАЦИЈА

Јавно предузеће	Завод за урбанизам "УРБАНИЗАМ" НОВИ САД, Булевар цара Лазара 3/III
ПРЕДМЕТ:	Информација о локацији за парцелу
САДРЖАЈ:	СИТУАЦИЈА
ОБРАЂИВАЧ:	Ј. Виторац, дипл. инж. арх.
ШЕФ СЕКТОРА:	П. Стошић, дипл. инж. арх.

ИНФОРМАЦИЈА	размера:	датум:	број:
157393/24	1 : 500	12.2024	1


сима Горког
Улица Максима Горког
17.
[redacted]
779
778
777
776
841
842
839/1
839/3
834
833
832
822
817
751
750

ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ СТАРОГ ГРАДСКОГ ЦЕНТРА И ПОДРУЧЈА МАЛОГ ЛИМАНА У НОВОМ САДУ



Р-1:5000

СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ - ДОПУНА ИЗВЕШТАЈА СА ЈАВНОГ УВИДА

ЛЕГЕНДА

Урбанистичке целине за које је основ за реализацију план генералне регулације - циљане измене

1. ДОПУНА ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА
2. ПРОМЕНА НАМЕНЕ ТАВАНА У ПОТКРОВЉЕ
3. ФОРМИРАЊЕ ПОТПУНЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ
4. ИЗГРАДЊА ВИШЕПОРОДИЧНОГ СТАМБЕНО- ПОСЛОВНОГ ИЛИ СТАМБЕНОГ ОБЈЕКТА П+1+ПК - П+2+ПК
5. НОВА ПАРЦЕЛА ТС НА ПАРЦЕЛИ БРОЈ 9676 у КО Нови Сад I
6. НОВА ПАРЦЕЛА ТС НА ПАРЦЕЛИ БРОЈ 9657 у КО Нови Сад I
7. НОВА ПАРЦЕЛА ТС НА ПАРЦЕЛИ БРОЈ 9617 у КО Нови Сад I
8. МОГУЋА ПРОМЕНА ВИСИНЕ СПРАТА ОБЈЕКТА СПРАТНОСТИ П+1+Т БЕЗ ПРОМЕНЕ ФАСАДЕ И КРОВНЕ РАВНИ СА УЛИЧНЕ СТРАНЕ И ПРОМЕНЕ НАМЕНЕ ТАВАНА У ПОТКРОВЉЕ
9. НАДОГРАДЊА ПОСТОЈЕЋЕГ ОБЈЕКТА ДО СПРАТНОСТИ П+1+Т
10. ЗАДРЖАВАЊЕ ДВОРИШНОГ ОБЈЕКТА СПРАТНОСТИ П+1+Т
11. НЕ ПЛАНИРА СЕ ЈАВНА ГАРАЖА
12. "СОКОЛСКИ ДОМ"
13. ПРОМЕНА НАМЕНЕ ТАВАНА У ПОТКРОВЉЕ
14. НАДОГРАДЊА ПОСТОЈЕЋЕГ ОБЈЕКТА
15. САОБРАЋАЈНА ВЕЗА УЛ. ЈОВАНА БОШКОВИЋА СА УЛ. МАКСИМА ГОРКОГ
16. ПРОМЕНА РЕГУЛАЦИОНО ГРАЂЕВИНСКЕ ЛИНИЈЕ
17. ИЗГРАДЊА ВИШЕПОРОДИЧНИХ СТАМБЕНО- ПОСЛОВНИХ ОБЈЕКАТА П+3+Пк
18. НОВА ПАРЦЕЛА ТС НА ПАРЦЕЛИ БРОЈ 49 у КО Нови Сад II
19. НЕ ПЛАНИРА СЕ ВИШЕСПРАТНИ ПАРКИНГ
20. ИЗМЕНА ЗОНЕ ИЗГРАДЊЕ ВИШЕПОРОДИЧНОГ СТАМБЕНО- ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА СПРАТНОСТИ П+5+Пк
21. ИЗМЕНА НАМЕНЕ ЦРПНЕ СТАНИЦЕ У ДЕО ПОСЛОВНОГ ЦЕНТРА
22. ОБЛИКОВАЊЕ ПОТКРОВЕНЕ ЕТАЖЕ У СКЛАДУ СА ОНОМ НА НЕПОСРЕДНО СУСЕДНОМ ОБЈЕКТУ
23. УСКЛАЂИВАЊЕ ШИРИНЕ УЛИЧНОГ ТРАКТА И КОТЕ ВЕНАЦА НА НЕПОСРЕДНО СУСЕДНИМ ОБЈЕКТИМА, ИЗГРАДЊА ПРЕПУСТА ДО 50% НА ДВОРИШНОЈ ФАСАДИ, ИЗГРАДЊА ОБЈЕКТА ГАРАЖЕ СПРАТНОСТИ П (РАВАН КРОВ) У ДВОРИШТУ

1278-1753 **Урбанистичке целине за које је основ за реализацију план детаљне регулације и урбанистички пројекат (са бројем усвојеног документа)**

Просторне целине за које ће се донети план детаљне регулације

Целине и зоне за које је обавезно расписивање урбанистичко- архитектонског конкурса

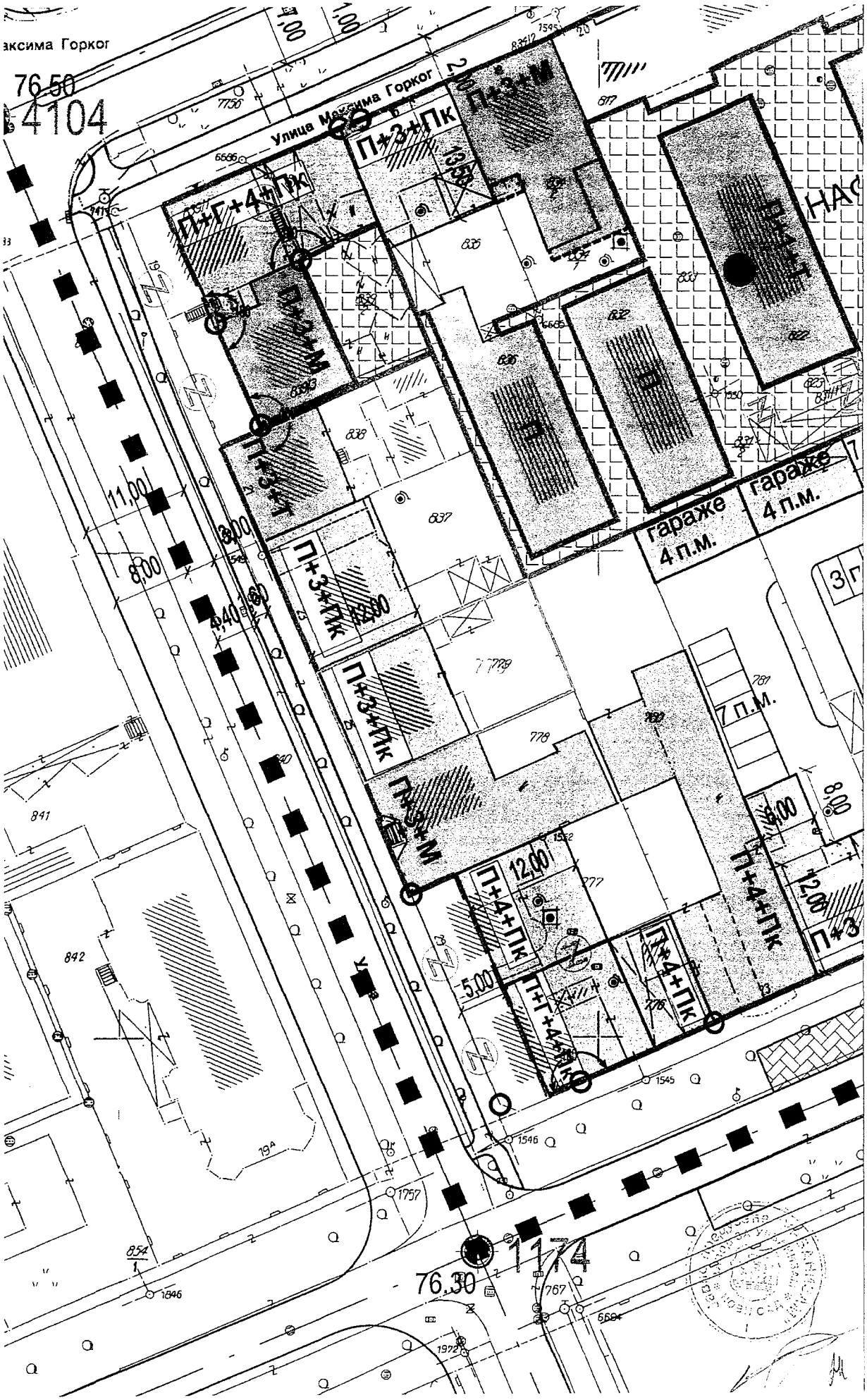
Просторне целине за које ће се израдити урбанистички пројекат

ГРАНИЦА КАТАСТАРСКИХ ОПШТИНА

ГРАНИЦА ОБУХВАТА ПЛАНА

Јавно предузеће **"УРБАНИЗАМ"** Завод за урбанизам
Нови Сад, Булевар цара Лазара 3/III

НАЗИВ ПЛАНА	ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ СТАРОГ ГРАДСКОГ ЦЕНТРА И ПОДРУЧЈА МАЛОГ ЛИМАНА У НОВОМ САДУ					
ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА	Гордана Ђилас, дипл. инж. арх. Мр Дарко Полић, дипл. инж. арх.		НАЗИВ КАРТЕ	СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ- ДОПУНА ИЗВЕШТАЈА СА ЈАВНОГ УВИДА		
ОБРАЂИВАЧ	Мр Дарко Полић, дипл. инж. арх. Елза Димитријевић, грађ.техн.		НАРУЧИЛАЦ ИЗРАДЕ	ГРАД НОВИ САД		
ПОМОЋНИК ДИРЕКТОРА	Гордана Ђилас, дипл. инж. арх.		БРОЈ ЗАДАТКА: 1.3.6/10	ДАТУМ: 11.2011.	РАЗМЕРА: 1:5000	БРОЈ: 4


аксима Горког
Улица Максима Горког
76,50
4104
П+3+ПК
П+3+М
П+Г+4+ПК
П+3+М
П+3+ПК
П+3+ПК
П+3+ПК
П+3+М
П+4+ПК
П+4+ПК
П+Г+4+ПК
П+4+ПК
П+4+ПК
гараже
4 п.м.
гараже
4 п.м.
7 п.м.
11,00
8,00
3,00
4,40
12,00
5,00
8,00
12,00
76,30
1174

ЛЕГЕНДА

ПОСТОЈЕЋИ ОБЈЕКТИ - ЗАВРШЕНА ЦЕЛИНА

НАДОГРАДЊА ПОСТОЈЕЋИХ ОБЈЕКАТА

РЕКОНСТРУКЦИЈА КОСИХ КРОВОВА НА ПОСТОЈЕЋИМ ОБЈЕКТИМА
а)- планирана корисна површина у оквиру постојећег волумена крова (објекти уз Булевар Михајла Пупина, Београдски кеј, Војводе Путника и Дунавске улице)
б)- планирана корисна површина у оквиру постојећег волумена крова, или замена крова са могућим надзидком (односи се на остале објекте унутар границе плана)

РЕКОНСТРУКЦИЈА ДВОВИСИНСКИХ РАВНИХ КРОВОВА

ПЛАНИРАНА ДОГРАДЊА ОБЈЕКТА

П+3+Пк ПЛАНИРАНИ ГАБАРИТ ОБЈЕКТА

* ОБЈЕКТИ НА СПИСКУ ПРЕТХОДНЕ ЗАШТИТЕ

* * СПОМЕНИК КУЛТУРЕ

● ПОСЛОВНИ ОБЈЕКТИ / ОБЈЕКТИ ДРЖАВНИХ ОРГАНА И ОРГАНИЗАЦИЈА

П+2+Т ПОСТОЈЕЋА СПРАТНОСТ

П+3+Пк ПЛАНИРАНА СПРАТНОСТ

КОМПЛЕКС ОБРАЗОВНИХ УСТАНОВА

КОМПЛЕКС ПРЕДШКОЛСКЕ УСТАНОВЕ

ТРГ

ДЕКОРАТИВНО ОЗЕЛЕЊЕНА ПОВРШИНА

ЗАЈЕДНИЧКЕ БЛОКОВСКЕ ПОВРШИНЕ

ТС ТРАНСФОРМАТОРСКЕ СТАНИЦЕ

78.70 НИВЕЛЕТА КОЛОВОЗА

КОЛОВОЗ

ПАРКИНГ

БИЦИКЛИСТИЧКА СТАЗА

(5) БРОЈ БЛОКА

ГРАНИЦА ЗАШТИЋЕНЕ ОКОЛИНЕ СПОМЕНИКА КУЛТУРЕ

ЗОНА УРБАНИСТИЧКЕ ЗАШТИТЕ ПО ГП

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ **МАЛОГ ЛИМАНА** У НОВОМ САДУ

ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА ПОДЗЕМНЕ ГАРАЖЕ

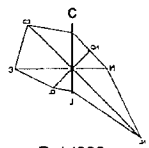
РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА ПО ПОСТОЈЕЋОЈ ГРАНИЦИ ПАРЦЕЛЕ

ПЛАНИРАНА РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА

ОБАВЕЗНО ОБЈЕДИЊАВАЊЕ ПАРЦЕЛА

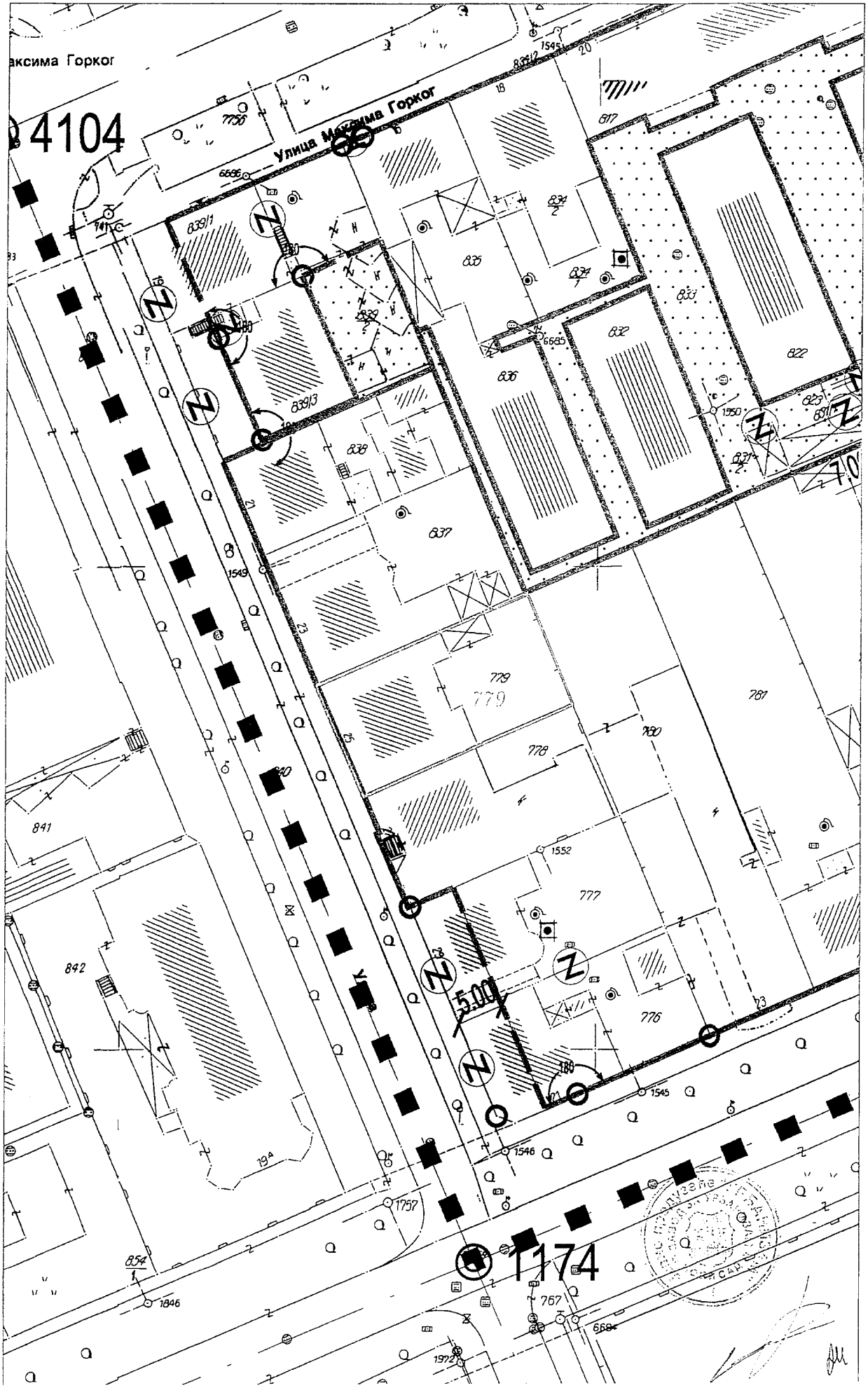
ГРАНИЦА ГРАЂЕВИНСКОГ РЕЈОНА

ПЛАН НАМЕНЕ ПОВРШИНА, САОБРАЋАЈНИЦА, НИВЕЛАЦИЈЕ И РЕГУЛАЦИЈЕ СА ПРАВИЛИМА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА



Р 1:1000

Град Београд — Завод за урбанизам		
"УРБАНИЗАМ"		
НОВИ САД, Булевар ослобођења 5/VI		
ИНВЕСТИТОР	ЈП "ЗАВОД ЗА ИЗГРАДЊУ ГРАДА" НОВИ САД	
ЗАДАТАК	ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ МАЛОГ ЛИМАНА У НОВОМ САДУ	
САДРЖАЈ	ПЛАН НАМЕНЕ ПОВРШИНА, САОБРАЋАЈНИЦА, НИВЕЛАЦИЈЕ И РЕГУЛАЦИЈЕ СА ПРАВИЛИМА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА	
НОСИЛАЦ ЗАДАТКА	Н. ГРУЈИЋ, дипломирани грађ. инж.	
ОБРАЂИВАЧ	Н. ГРУЈИЋ, дипломирани грађ. инж. А. ЛУКИЋ, дипломирани грађ. инж. М. ПЕТАК, дипломирани грађ. инж.	
ПОМОЋНИК ДИРЕКТОРА	Г. МОЈАС, дипломирани грађ. инж.	
1.4.11/07	размера 1:1000	датум 10.2009.	бр.л. 3


аксима Горког
4104
Улица Максима Горког
1174
500
839/1
839/3
835
836
837
838
832
833
822
779
778
777
776
781
841
842
854
767
1545
1546
1549
1550
1552
1757
1846
1972
6685
6684

ЛЕГЕНДА

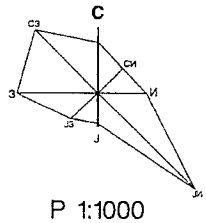
ЈАВНО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ

- саобраћајнице
- трг
- заједничка блоковска површина
- образовање
- предшколска установа
- државни орган
- зелена површина
- ТС — трансформаторске станице
- ОСТАЛО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
МАЛОГ ЛИМАНА
У НОВОМ САДУ

- РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА ПО ПОСТОЈЕЋОЈ ГРАНИЦИ ПАРЦЕЛЕ
- ПЛАНИРАНА РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА
- (З) ОБАВЕЗНО ОБЈЕДИЊАВАЊЕ ПАРЦЕЛА
- ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА ПОДЗЕМНЕ ГАРАЖЕ
- ГРАНИЦА ГРАЂЕВИНСКОГ РЕЈОНА

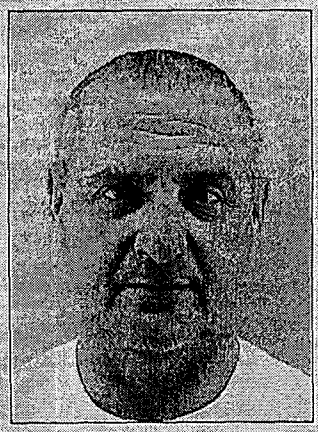
ПЛАН ПОДЕЛЕ НА ЈАВНО И ОСТАЛО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ СА УСЛОВИМА ЗА ФОРМИРАЊЕ ГРАЂЕВИНСКИХ ПАРЦЕЛА



Р 1:1000

Јавно предузеће	Завод за урбанизам		
"УРБАНИЗАМ"			
НОВИ САД, Булевар цара Лазара 3/III			
ИНВЕСТИТОР	ЈП "ЗАВОД ЗА ИЗГРАДЊУ ГРАДА" НОВИ САД		
ЗАДАТАК	ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ МАЛОГ ЛИМАНА У НОВОМ САДУ		
САДРЖАЈ	ПЛАН ПОДЕЛЕ НА ЈАВНО И ОСТАЛО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ СА УСЛОВИМА ЗА ФОРМИРАЊЕ ГРАЂЕВИНСКИХ ПАРЦЕЛА		
НОСИЛАЦ ЗАДАТКА	Н. ГРУЈИЋ, дипл.инж.арх.		
ОБРАЂИВАЧ	М.М.ГРИГОРОВ, дипл.инж.геод Ј.БОЛТИЋ, геод техн		
ПОМОЋНИК ДИРЕКТОРА	Г. БИЛАС, дипл.инж.арх.		
1.4.11/07	размера 1 : 1000	датум 10.2009.	број 4

ČITAČ ELEKTRONSKE LIČNE KARTE: ŠTAMPA PODATAKA



Podaci o građaninu

Prezime:	ШЕШУМ
Ime:	ДУШАН
Ime jednog roditelja:	MIRKO
Datum rođenja:	17.06.1974.
Mesto rođenja, opština i država:	NOVI SAD, NOVI SAD, REPUBLIKA SRBIJA
Prebivalište:	VETERNIK, [redacted]
Datum promene adrese:	27.03.2014.
JMBG:	[redacted]
Pol:	M

Podaci o dokumentu

Dokument izdaje:	ПУ У НОВОМ САДУ
Broj dokumenta:	011867624
Datum izdavanja:	29.03.2022.
Važi do:	29.03.2032.

Datum štampe: 27.05.2025.

U čipu lične karte, podaci o imenu i prezimenu imaoca lične karte ispisani su na nacionalnom pismu onako kako su ispisani na samom obrascu lične karte, dok su ostali podaci ispisani latiničkim pismom.

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ГРАД НОВИ САД
ГРАДСКА УПРАВА ЗА ИМОВИНУ И
ИМОВИНСКО - ПРАВНЕ ПОСЛОВЕ
ОДСЕК ЗА ИМОВИНУ И ОПШТЕ ПОСЛОВЕ
Број: XXV-020-25/25
Датум: 28. маја 2025. године.
Нови Сад

ЗАПИСНИК О ДАВАЊУ ИЗЈАВЕ

сачињен дана 28. маја 2025. године пред Управом за имовинско правне послове и имовину Града у предмету откупа стана.

ПРИСУТНИ: **Службено лице:** Бојана Богдан
Странка: ШЕШУМ ДУШАН (ЈМБГ [redacted]) из Ветерника, улица [redacted]

Службено лице констатује да је на записник пристуила горе наведена странка те изјављује да је у целости сагласан са Уговором о размени непокретности који му је достављен путем маила 27. маја 2025. године.

Странка је у браку и изјављује да ће непокретности које су предмет размене бити посебна имовина, а што ће супруга потврдити потписом на уговору.

СТРАНКА

СЛУЖБЕНО ЛИЦЕ

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ГРАД НОВИ САД
ГРАДСКА УПРАВА ЗА ИМОВИНУ
И ИМОВИНСКО-ПРАВНЕ ПОСЛОВЕ
Број: XXV-020-25/25

Град Нови Сад
Градска управа за имовину и имовинско-правне послове
Примљено:
XXV-020-25/25

Странка-инвеститор: **Шешум Душан** из Ветерника, Нови Сад, улица ~~Фрушкогорска бр. 41~~, ЈМБГ: [redacted]

У једном примерку.

Градска управа за имовину и имовинско-правне послове
Број: 353
Дат: 20-05-2025

ОДГОВОР НА ДОПИС

Уважени наслове, У Допису од дана 07. Априла 2025. Године тражили сте да се у складу са чланом 46 Одлуке о прибављању, располагању и управљању непокретностима у јавној својини Града Новог Сада изјасним да ли на име накнаде за припадајуће грађевинско земљиште уз објекат које Град отуђује у поступку прибављања путем размене непокретности заједно са објектом у јавној својини Града, Граду понудити непокретност веће површине у односу на површину која је већа од површине непокретности коју Град отуђује из јавне својине. тако да део површине непокретности преко наведене површине буде исте или веће тржишне вредности од вредности припадајућег грађевинског земљишта уз објекат које Град отуђује, или да Граду платим тржишну вредност припадајућег грађевинског земљишта уз објекат.

Овим путем се изјашњавам да желим да вредност земљишта у Стражиловској улици бр. 25 измирим кроз квадрате непокретности објекта.

Хвала унапред,

У Новом Саду, 16.05.2025. године.

Странка –инвеститор

Шешум Душан

GRAD NOVI SAD
GRADSKA UPRAVA ZA IMOVINU I IMOVINSKO-PRAVNE POSLOVE
NOVI SAD

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

PODNOSILAC ZAHTEVA: ŠEŠUM DUŠAN iz Veternika, [redacted]

ZAHTEV RADI RAZMENE NEPOKRETNOSTI

Podnosilac zahteva je kao fizičko lice suvlasnik nepokretnosti 11/24 delova nepokretnosti i to:

- Porodične stambene zgrade, u površini od 161m2, objekat preuzet iz zemljišne knjige, u oviru kojeg je upisan stan broj 1, u površini od 105m2 i stan broj 2, u površini od 117m2, zemljište uz zgradu i drugi objekat, u površini od 123m2, ukupne površine 279m2, sve izgrađeno na parceli 779m2 Novi Sad I na adresi Stražilovska 25, dok je Grad Novi Sad suvlasnik na svemu gore opisanom u 12/24 delova nepokretnosti.

DOKAZ: Izvod iz katastra nepokretnosti za gore navedene nepokretnosti.

Podnosilac zahteva je fizičko lice koje se bavi izgradnjom i prodajom nepokretnosti, odnosno isti je investitor izgradnje stambeno-poslovnih objekata na teritoriji Grada Novog Sada.

Imajući u vidu gore navedeno, predlažem da podnosilac sa Gradom Novim Sadom zaključi Ugovor ili Sporazum o razmeni nepokretnosti za gore opisani udeo u susvojini Grada na gore opisanim nepokretnostima, tako što bi za navedeni udeo podnosilac u skladu sa pozitivnim propisima preneo na Grad Novi Sad svojinu na sledećoj nepokretnosti : Stan – dupleks stan – upisan po zakonu o ozakonjenju, broj 44, u površini od 218m2, evidencijski broj 22, na potkrovlju stambene zgrade za kolektivno stanovanje spratnosti Po+P+4+Pk (Dupleks), u Novom Sadu, Danila Kiša broj 36, izgrađena na parceli 1129 K.O. Novi Sad II.

DOKAZ: Izvod iz katastra nepokretnosti za gore navedenu nepokretnosti.

Molim da u slučaju potrebe dostavljanja druge dokumentacije, obaveštenje o tome dostavite na e-mail adresu: [redacted] ili na broj telefona [redacted]

U Novom Sadu, 16.12.2024.godine

PODNOSILAC ZAHTEVA:

ŠEŠUM DUŠAN

Град Нови Сад
Градска управа за имовину
и имовинско-правне послове
Број: [illegible]
Датум: [illegible]
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 8. седници од 24.03. 2025. године, доноси

Р Е Ш Е Њ Е
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 ШЕШУМ ДУШАНОМ ИЗ ВЕТЕРНИКА

I. Образује се Комисија за прибављање непокретности у јавну својину Града Новог Сада непосредном погодбом путем размене непокретности са инвеститором Шешум Душаном из Ветерника (у даљем тексту: Комисија), ради привођења простора планираној урбанистичкој намени, у Новом Саду, улица Стражиловска број 25, на катастарској парцели број 779 КО Нови Сад II.

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:

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

за заменика председника:

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

за чланове:

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

за заменика: Бојана Богдан, шеф одсека 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: 020-25/2025-II
Дана: 24.03.2025. године
НОВИ САД

ГРАДОНАЧЕЛНИК
Жарко Мићин

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 5. седници од 10.03. 2025. године, доноси

Градска управа за имовинско-правне послове
Број: 463
Датум: 12-03-2025
Нови Сад

ОДЛУКУ

Покреће се поступак прибављања непокретности у јавну својину Града Новог Сада непосредном погодбом путем размене непокретности са инвеститором Шешум Душаном из Ветерника, ради привођења простора планираној урбанистичкој намени, у Новом Саду, улица Стражиловска број 25, на катастарској парцели број 779 КО Нови Сад II.

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ГРАД НОВИ САД
ГРАДСКО ВЕЋЕ ГРАДА НОВОГ САДА
Број: 020-25/2025-II
Дана: 10.03.2025.године
НОВИ САД

ГРАДОНАЧЕЛНИК
Жарко Мићин

Град Нови Сад
Градска управа за имовину
и имовинско-правне послове
Број: 3
Датум: [illegible]
Нови Сад

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ГРАД НОВИ САД
ГРАДСКА ПОРЕСКА УПРАВА
Број: XXI-02-3/24-2888
Дана: 30.12.2024. године
НОВИ САД

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

ПРЕДМЕТ: Одговор на захтев број XXV-46-2/22-928 од 17.11.2024. године

Поводом вашег захтева у коме наводите да је за потребе поступка прибављања непокретности у јавној својини, а у складу са Одлуком о одређивању зона на територији Града Новог Сада са коефицијентима за непокретности у зонама за потребе утврђивања пореза на имовину ("Службени лист Града Новог Сада" бр. 63/2014, 55/2019 и 51/2021) потребно доставити податке о зонама непокретности које се воде на адресама: улица Стражиловска број 25 и улица Данила Киша број 36, све у Новом Саду, обавештавате се да, у складу са наведеном Одлуком, Стражиловска улица број 25 и улица Данила Киша број 36, све у Новом Саду, припадају Зони I.

Обрађивач
Ленка Поштић
Ленка Поштић

в. д. Начелника
Станислава Прпа

Република Србија
АГЕНЦИЈА ЗА РЕСТИТУЦИЈУ
Централна јединица
Београд, ул. Коларчева бр.7
Број: 446-06-021-000187/2025-01
Датум:12.фебруар 2025. године
ЈТ

Градска управа за имовинско-правне послове
Број: 460
Датум: 18-02-2025
Нови Сад

Веза: XXV-46-2/24-928

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 10.фебруара 2025.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 поднет захтев за:

- Породично стамбена зграда бр.1, површине 161м2, у ул. Стражиловска бр.25 у Новом Саду, постојећи на кат.парцели број 779 КО Нови Сад II,
- Стан бр.1, површине 105м2, у приземљу породичне стамбене зграде бр.1, у ул. Стражиловска бр.25 у Новом Саду, постојећи на кат.парцели број 779 КО Нови Сад II.
- Стан бр.2, површине 117м2, на првом спрату породичне стамбене зграде бр.1, у ул. Стражиловска бр.25 у Новом Саду, постојећи на кат.парцели број 779 КО Нови Сад II.

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.

В.Д.ДИРЕКТОР
Страхиња Секулић

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	5/22/2025 9:18:04 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: 22.5.2025. 09:18:04

Резултати претраге

Датум ажурности	21.05.2025
ИД Општине	89010
Општина	НОВИ САД
ИД Катастарске општине	802166
Катастарска општина	НОВИ САД II

Парцела

Број листа непокретности	0
Број парцеле	779
Подброј парцеле	0
Површина парцеле [m²]	297
Врста земљишта	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Потес/Улица	СТРАЖИЛОВСКА
Да ли на непокретности постоји решење које није коначно	Не

Имаоци права на парцели

Лице

Врста лица	ДРЖАВНИ ОРГАНИ И ОРГАНИЗАЦИЈЕ СА ПРИВРЕМЕНИМ ИДЕНТИФИКАЦИОНИМ БРОЈЕМ
Матични број	0000000003140
Назив	, ГРАД НОВИ САД
Место	НОВИ САД
Адреса	РЕПУБЛИКА СРБИЈА, ЖАРКА ЗРЕЊАНИНА 2/
Број путне исправе	
Регистар који је издао путну исправу	РЕПУБЛИКА СРБИЈА
Врста права	СВОЈИНА
Обим права	ИДЕАЛНИ ДЕО
Облик својине	ЈАВНА СВОЈИНА
Предбележба	Не
Рок за оправдање предбележбе својине	
Заједничка својина супружника	Не
Удео	12/24
Датум завршетка трајања закупа	

Лице

Врста лица	ФИЗИЧКА ЛИЦА СА ЈМБГ
Матични број	[redacted]
Презиме	ШЕШУМ
Име родитеља	МИРКО
Име	ДУШАН
Место	ВЕТЕРНИК
Адреса	РЕПУБЛИКА СРБИЈА, [redacted]
Број путне исправе	

Датум и време	5/22/2025 9:18:04 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	РЕПУБЛИКА СРБИЈА
Врста права	СВОЈИНА
Обим права	ИДЕАЛНИ ДЕО
Облик својине	ПРИВАТНА
Предбележба	Не
Рок за оправдање предбележбе својине	
Заједничка својина супружника	Не
Удео	12/24
Датум завршетка трајања закупа	

Део парцеле

Број дела парцеле	1
Површина дела парцеле [m²]	161
Култура и класа	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
Предбележба објекта у изградњи	Не

Објекат

Потес/Улица	СТРАЖИЛОВСКА 25
Кућни број	
Кућни под број	
Површина објекта [m²]	161
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	1
Број поткровних етажа	
Предбележба објекта у изградњи	Не
Да ли на непокретности постоји решење које није коначно	Не

Имаоци права на објекту

Лице

Врста лица	ДРЖАВНИ ОРГАНИ И ОРГАНИЗАЦИЈЕ СА ПРИВРЕМЕНИМ ИДЕНТИФИКАЦИОНИМ БРОЈЕМ
Матични број	0000000003140
Назив	, ГРАД НОВИ САД
Место	НОВИ САД
Адреса	РЕПУБЛИКА СРБИЈА, ЖАРКА ЗРЕЊАНИНА 2/
Број путне исправе	
Регистар који је издао путну исправу	РЕПУБЛИКА СРБИЈА
Врста права	СВОЈИНА
Обим права	ИДЕАЛНИ ДЕО
Облик својине	ЈАВНА СВОЈИНА
Предбележба	Не
Рок за оправдање предбележбе својине	
Заједничка својина супружника	Не
Удео	12/24

Датум завршетка трајања закупа	

Лице

Врста лица	ФИЗИЧКА ЛИЦА СА ЈМБГ
Матични број	1706974800121
Презиме	ШЕШУМ
Име родитеља	МИРКО
Име	ДУШАН
Место	ВЕТЕРНИК
Адреса	РЕПУБЛИКА СРБИЈА, ФРУШКОГОРСКА 41/
Број путне исправе	
Регистар који је издао путну исправу	РЕПУБЛИКА СРБИЈА
Врста права	СВОЈИНА
Обим права	ИДЕАЛНИ ДЕО
Облик својине	ПРИВАТНА
Предбележба	Не
Рок за оправдање предбележбе својине	
Заједничка својина супружника	Не
Удео	12/24
Датум завршетка трајања закупа	

Делови објекта

Објекат - посебан део

Евиденцијски број	1
Број улаза	25
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]	105
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	ДРЖАВНИ ОРГАНИ И ОРГАНИЗАЦИЈЕ СА ПРИВРЕМЕНИМ ИДЕНТИФИКАЦИОНИМ БРОЈЕМ
Матични број	0000000003140
Назив	, ГРАД НОВИ САД
Место	НОВИ САД
Адреса	РЕПУБЛИКА СРБИЈА, ЖАРКА ЗРЕЊАНИНА 2/

Број путне исправе	
Регистар који је издао путну исправу	РЕПУБЛИКА СРБИЈА
Врста права	СВОЈИНА
Обим права	ИДЕАЛНИ ДЕО
Облик својине	ЈАВНА СВОЈИНА
Предбележба	Не
Рок за оправдање предбележбе својине	
Заједничка својина супружника	Не
Удео	12/24
Датум завршетка трајања закупа	

Лице

Врста лица	ФИЗИЧКА ЛИЦА СА ЈМБГ
Матични број	[redacted]
Презиме	ШЕШУМ
Име родитеља	МИРКО
Име	ДУШАН
Место	ВЕТЕРНИК
Адреса	РЕПУБЛИКА СРБИЈА, ФРУШКОГОРСКА 41/
Број путне исправе	
Регистар који је издао путну исправу	РЕПУБЛИКА СРБИЈА
Врста права	СВОЈИНА
Обим права	ИДЕАЛНИ ДЕО
Облик својине	ПРИВАТНА
Предбележба	Не
Рок за оправдање предбележбе својине	
Заједничка својина супружника	Не
Удео	12/24
Датум завршетка трајања закупа	

Објекат - посебан део

Евиденцијски број	2
Број улаза	25
Број стана	2
Под број стана	
Број спрата	Први спрат
Број соба	<непознат податак>
Начин утврђивања корисне површине	НА ОСНОВУ МЕРЕЊА
Објекат део корисна површина [m²]	117
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

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	5/22/2025 9:18:04 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	ДРЖАВНИ ОРГАНИ И ОРГАНИЗАЦИЈЕ СА ПРИВРЕМЕНИМ ИДЕНТИФИКАЦИОНИМ БРОЈЕМ
Матични број	0000000003140
Назив	, ГРАД НОВИ САД
Место	НОВИ САД
Адреса	РЕПУБЛИКА СРБИЈА, ЖАРКА ЗРЕЊАНИНА 2/
Број путне исправе	
Регистар који је издао путну исправу	РЕПУБЛИКА СРБИЈА
Врста права	СВОЈИНА
Обим права	ИДЕАЛНИ ДЕО
Облик својине	ЈАВНА СВОЈИНА
Предбележба	Не
Рок за оправдање предбележбе својине	
Заједничка својина супружника	Не
Удео	12/24
Датум завршетка трајања закупа	

Лице

Врста лица	ФИЗИЧКА ЛИЦА СА ЈМБГ
Матични број	[redacted]
Презиме	ШЕШУМ
Име родитеља	МИРКО
Име	ДУШАН
Место	ВЕТЕРНИК
Адреса	РЕПУБЛИКА СРБИЈА, ФРУШКОГОРСКА 41/
Број путне исправе	
Регистар који је издао путну исправу	РЕПУБЛИКА СРБИЈА
Врста права	СВОЈИНА
Обим права	ИДЕАЛНИ ДЕО
Облик својине	ПРИВАТНА
Предбележба	Не
Рок за оправдање предбележбе својине	
Заједничка својина супружника	Не
Удео	12/24
Датум завршетка трајања закупа	

Део парцеле

Број дела парцеле	3
Површина дела парцеле [m²]	136
Култура и класа	ЗЕМЉИШТЕ УЗ ЗГРАДУ И ДРУГИ ОБЈЕКАТ
Предбележба објекта у изградњи	Не

Извештај одштампао : Весна Бабић

eUprava	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	5/22/2025 9:20:07 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: 22.5.2025. 09:20:07

Резултати претраге

Датум ажурности	21.05.2025
ИД Општине	89010
Општина	НОВИ САД
ИД Катастарске општине	802166
Катастарска општина	НОВИ САД II

Парцела

Број листа непокретности	0
Број парцеле	1129
Подброј парцеле	0
Површина парцеле [m²]	665
Врста земљишта	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Потес/Улица	ДАНИЛА КИША
Да ли на непокретности постоји решење које није коначно	Не

Имаоци права на парцели

Лице

Врста лица	ДРЖАВНИ ОРГАНИ И ОРГАНИЗАЦИЈЕ СА ПРИВРЕМЕНИМ ИДЕНТИФИКАЦИОНИМ БРОЈЕМ
Матични број	0000000000019
Назив	РЕПУБЛИКА СРБИЈА
Место	БЕОГРАД
Адреса	/
Број путне исправе	
Регистар који је издао путну исправу	
Врста права	СВОЈИНА
Обим права	ЦЕЛО ПРАВО
Облик својине	ДРЖАВНА РС
Предбележба	Не
Рок за оправдање предбележбе својине	
Заједничка својина супружника	Не
Удео	1/1
Датум завршетка трајања закупа	

Лице

Врста лица	ПРЕДУЗЕЋА СА ПРИВРЕМЕНИМ ИДЕНТИФИКАЦИОНИМ БРОЈЕМ
Матични број	0000000015649
Назив	СТАМБЕНА ЗАДРУГА ЕТО
Место	НОВИ САД
Адреса	ЛАЗЕ НАНЧИЋА 33/
Број путне исправе	
Регистар који је издао путну исправу	
Врста права	ПРАВО КОРИШЋЕЊА

Подземна површина уз посебан део објекта [m2]	0,00
Начин коришћења посебног дела објекта	СТАН
Опис посебног дела објекта	СТАН УПИСАН ПО ЗАКОНУ О ОЗАКОЊЕЊУ ОБЈЕКАТА
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	[redacted]
Презиме	[redacted]
Име родитеља	[redacted]
Име	СЛОБОДАН
Место	КУЛА
Адреса	[redacted]
Број путне исправе	
Регистар који је издао путну исправу	
Врста права	СВОЈИНА
Обим права	ИДЕАЛНИ ДЕО
Облик својине	ПРИВАТНА
Предбележба	Не
Рок за оправдање предбележбе својине	
Заједничка својина супружника	Не
Удео	1/2
Датум завршетка трајања закупа	

Лице

Врста лица	ФИЗИЧКА ЛИЦА СА ЈМБГ
Матични број	[redacted]
Презиме	[redacted]
Име родитеља	[redacted]
Име	[redacted]
Место	КУЛА
Адреса	[redacted]10/
Број путне исправе	
Регистар који је издао путну исправу	
Врста права	СВОЈИНА
Обим права	ИДЕАЛНИ ДЕО
Облик својине	ПРИВАТНА
Предбележба	Не
Рок за оправдање предбележбе својине	
Заједничка својина супружника	Не
Удео	1/2
Датум завршетка трајања закупа	

Објекат - посебан део

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

Евиденцијски број	22
Број улаза	36
Број стана	44
Под број стана	
Број спрата	Поткровље
Број соба	<непознат податак>
Начин утврђивања корисне површине	НА ОСНОВУ МЕРЕЊА
Објекат део корисна површина [m²]	218
Објекат део грађевинска површина [m²]	0
Подземна површина уз посебан део објекта [m2]	0,00
Начин коришћења посебног дела објекта	СТАН
Опис посебног дела објекта	ДУПЛЕКС СТАН- УПИСАН ПО ЗАКОНУ О ОЗАКОЊЕЊУ ОБЈЕКАТА
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	[redacted]
Презиме	ШЕШУМ
Име родитеља	МИРКО
Име	ДУШАН
Место	ВЕТЕРНИК
Адреса	РЕПУБЛИКА СРБИЈА, [redacted]
Број путне исправе	
Регистар који је издао путну исправу	РЕПУБЛИКА СРБИЈА
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	23
Број улаза	36
Број стана	4
Под број стана	
Број спрата	Приземље
Број соба	<непознат податак>
Начин утврђивања корисне површине	НА ОСНОВУ МЕРЕЊА
Објекат део корисна површина [m²]	22
Објекат део грађевинска површина [m²]	0
Подземна површина уз посебан део објекта [m2]	0,00

Биљана Гајдобрански, дипл.инж.грађ-мастер,
Лиценцирани проценитељ,
специјалиста инжењер
енергетске ефикасности у зградарству,
члан Удружења судских
вештака „Војводина“ Нови Сад,
Нови Сад, Словачка 17
Тел: 064-2003-183
e-mail: nemjeljo@yahoo.com

ШЕШУМ ДУШАН
Улица Фрушкогорска број 56, Ветерник

ПРЦЕНА ТРЖИШНЕ ВРЕДНОСТИ ГРАДСКОГ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА,
ПАРЦЕЛЕ БРОЈ 779 У К.О. НОВИ САД II

Биљана Гајдобрански, дипл.инж.грађ-мастер
лиценцирани проценитељ

У Новом Саду
дана 12.05.2025. године

ПРЕДМЕТ ПРОЦЕНЕ:

У циљу вођења поступка размене непокретности са физичким лицем Шешум Душаном из Ветерника, а који се води у поступку пред Градском управом за имовину и имовинско-правне послове Града Новог Сада, број XXV-020-25/25, потребно је проценити тржишну вредност парцеле број 779 К.О. Нови Сад II.

ИЗВЕШТАЈ:

Коришћена документација достављена од стране наручиоца:

1. Информација о локацији за парцелу број 779 КО Нови Сад II, број документа: V-353-296/25 од дана 09.05.2025. године издат од стране Градске управе за урбанизам и грађевинске послове града Новог Сада
2. Извод из базе података катастра непокретности за парцелу бр. 779 КО Нови Сад II, са датумом ажурности од 09.05.2025. године – јавни приступ

Парцела број 779 К.О.Нови Сад II

Предмет процене је:

- **парцела број 779 К.О.Нови Сад II**, Улица Стражиловска 25, градско грађевинско земљиште, укупне површине 297м^2, земљиште под зградом и другим објектом и земљиште уз зграду и други објекат, која је уписана у лист непокретности за парцелу 779 К.О. Нови Сад II, својина приватна власника посебних делова зграде уписани у В лист 2. део са обимом удела 12/24 и јавна својина Града Новог Сада са обимом удела 12/24.

Опис непокретности

Предметна парцела је изграђено градско грађевинско земљиште. Налази се у улици Стражиловска бр. 25 у Новом Саду.

На предметној парцели је саграђен објекат бр. 1 - породична стамбена зграда спратности Пр+1, површине габарита 161 м^2. Објекат је етажиран на два посебна дела и то, стан бр. 1 уписане површине 105 м^2 и стан бр. 2 уписане површине 117 м^2. Услов за изградњу је рушење овог објекта.

Локалитет је потпуно инфраструктурно опремљен и налази се у екстра стамбеној зони у окружењу изграђених и објеката у изградњи високог квалитета завршне обраде.

1. Тржишна вредност некретнине

Тржишна вредност непокретности је процењени износ за који би непокретност могла да се размени на датум процене вредности између вољног купца и вољног продавца, у трансакцији између независних и неповезаних страна, уз адекватан маркетинг, при чему су обе стране поседовале довољно сазнања, поступале разборито и нису биле под принудом.

Елементи који утичу на тржишну вредност конкретне непокретности

Процена се базира на тржишним приликама у моменту процене на територији Новог Сада – део града Стари Град - улица Стражиловска.

Приликом одређивања тржишне вредности парцела, основни елементи поређења су:

- Шира и ужа локација, која може имати и често има релативно висок утицај на тржишну вредност грађевинског земљишта;
- Степен опремљености, погодност коришћења на локацији у вези са околином, еколошки и други услови које ближе одређују локацију;
- Урбанистички потенцијал, уписани терети и ограничења;
- Саобраћајне везе;
- Стање на тржишту некретнина

Тржишна вредност непокретности одређује однос понуде и тражње у датом тренутку за сличним или истим непокретностима.

Најзначајнији елемент који утиче на понуду и тражњу односно тржишну вредност непокретности је локација непокретности.

Битни елементи тржишне вредности непокретности су између осталог правни статус непокретности (евентуални терети, могућност хипотекарног оптерећења и сл.) урбанистичке могућности непокретности, квалитет и површина изграђеног објекта, саобраћајна повезаност, инфраструктурна опремљеност непокретности и сл.

Тржишну вредност непокретности представља цена коју је могуће постићи у датом тренутку на тржишту. Цена коју је могуће постићи у датом тренутку на тржишту се састоји од опсега који чини доња граница тржишне вредности, реално очекивана тржишна вредност и максимално очекивана тржишна вредност.

Доњу границу тржишне вредности непокретности представља цена коју је са великом извесношћу могуће постићи на тржишту у кратком временском периоду са већином купаца.

Реално очекивана тржишна вредност непокретности представља цену коју је могуће постићи са извесношћу у разумном року са већином потенцијалних купаца.

Максимално очекивану тржишну вредност непокретности представља цена коју је са ограниченом извесношћу могуће постићи у кратком временском периоду са малим бројем купаца који су из субјективних разлога посебно заинтересовани за предметну непокретност.

Однос понуде и тражње дефинише у ком делу опсега тржишне вредности непокретности ће се кретати постигнута продајна цена. У случају да је понуда већа од тражње временски период за постизање продајне цене ће бити дужи, а продајна цена ће се кретати углавном између доње границе тржишне вредности и реално очекиване тржишне вредности непокретности. У случају да је понуда мања од тражње временски период за постизање продајне цене ће бити краћи, а продајна цена ће се кретати углавном између реално очекиване тржишне вредности и максимално очекиване тржишне вредности непокретности.

Метод утврђивања опсега тржишне вредности предметне непокретности представља поређење са постигнутим ценама сличних или истих непокретности које су продате у скорије време уз уважавање и вредновање свих специфичности које предметна непокретност поседује на дан процене.

Приказ метода за утврђивање тржишне вредности непокретности

Постоје три призната приступа или методе процене вредности: компаративни приступ, приносни приступ и трошковни приступ.

КОМПАРАТИВНА МЕТОДА

Код компаративног приступа до процењене вредности се долази поређењем предметне непокретности са идентичним или сличним непокретностима за које су доступне информације о оствареним транскацијама или понуђеним транскацијама. Може бити неопходно да се ускладе информације о ценама оствареним у другим трансакцијама како би се у обзир узеле разлике у условима тих транскација и основ процене, као и могуће претпоставке које треба направити у току процене која се врши. Могу се јавити разлике у правним, економским или физичким особинама између упоредивих трансакција и непокретности чија се вредност процењује.

ПРИНОСНА МЕТОДА

Приносни приступ омогућава утврђивање вредности непокретности претварањем будућих новчаних токова у јединствену вредност, свођењем на данашњу вредност. У приносном приступу се узима у обзир приход који ће настати коришћењем непокретности током њеног економског века, а вредност се израчунава тако што се приход од издавања непокретности капитализује применом одговарајуће стопе капитализације. То се најчешће чини капитализацијом прихода, где се тзв. „стопа приноса утврђена у односу на све ризике“ примењује на репрезентативни приход на одређени период или дисконтовањем новчаних токова, где се дисконтна стопа примењује на низ будућих новчаних токова чиме се они своде на садашњу вредност.

ТРОШКОВНИ МЕТОД

Трошковни приступ се најчешће примењује за процену непокретности методом трошкова замене. Он се обично користи када нема података о упоредивим транскацијама сличних непокретности или нема стварног или потенцијалног прихода који би власник непокретности уживао. Трошковни приступ се првенствено користи за процену специјализованих непокретности које се ретко или никада не продају на тржишту, осим кроз продају привредних субјеката или субјеката чији су део. Први корак подразумева процену трошкова замене, тј. трошкове нове непокретности. То је обично трошак замене непокретности савременим еквивалентом на одговарајући датум процене. Трошак замене мора да одражава све додатне трошкове (трошкове грађења, инвестиционо-техничке документације, трошкове инжењеринга, накнаде за уређење грађевинског земљишта, накнаде за прикључке на мрежу и припадајуће инсталације, итд,) и трошак финансирања које би учесник на тржишту морао да сноси да би створио савремени еквивален предметне непокретности. Цена савременог еквивалента се потом усклађује у погледу застарелости како би се дошло до износа за који је непокретност свом потенцијалном купцу мање вредна од савременог еквивалента због свог физичког стања, функционалности и економске употребљивости.

РЕЗИДУАЛНИ МЕТОД

У складу са ПРАВИЛНИК о националним стандардима, кодексу етике и правилима професионалног понашања лиценцираног проценитеља (Службени гласник РС", бр. 37/2023), непокретности намењене изградњи – јесу оне непокретности на којима је предвиђена изградња одређеног објекта тј. непокретности које имају потенцијал за изградњу, доградњу и/или реконструкцију. Вредност ових непокретности уобичајено се процењује применом компаративног и/или резидуалног приступа, односно метода процене. Резидуални приступ, односно метод процене, потребно је у овом случају базирати на анализи изводљивости објекта, а лиценцирани проценитељ да би адекватно примено ову методу мора увести значајан број претпоставки. Услед наведене околности, процењени износ вредности непокретности, изузетно је осетљив на промену параметара у погледу учињених претпоставки.

У одсуству упоредивих трансакција које се односе на земљиште, проценитељ до вредности земљишта може доћи применом резидуалне методологије.

Како на предметном локалитету нема слободних локација за изградњу, те нема упоредивих остварених трансакција за слична земљишта, проценитељ се определио за резидуални метод за процену тржишне вредности предметног земљишта, преко могућег потенцијала парцеле.

Узимајући у обзир могући потенцијал парцеле, тржишна вредност је обрачуната као разлика између продајне вредности непокретности без ПДВ-а коју је могуће изградити и укупних трошкова изградње увећаних за добит инвеститора.

Продајна цена по метру квадратном локала, стамбеног простора и гаражних места, које је могуће изградити на предметном грађевинском земљишту, проценитељ је добио на основу истраживања тржишта, на основу остварених цена сличних непокретности, као просечну вредност осварених цена станова у новоградњи на датој локацији.

Регулационе и грађевинске линије: - Регулационе и грађевинске линије су приказане у приложеним изводима из плана.

Правила грађена: - Услов за изградњу је рушење свих постојећих објеката на предметној грађевинској парцели.

Локалитет је опремљен неопходном инфраструктуром, водном, енергетском и електронском.

Нема потребе за израдом додатне планске документације.

ИЗВОД ИЗ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ СТАРОГ ГРАДСКОГ ЦЕНТРА И ПОДРУЧЈА МАЛОГ ЛИМАНА У НОВОМ САДУ

Урбанистичка целина 5

На парцелама број 779 КО Нови Сад II, Стражиловкса улица бр. 25 и кп. број 839 КО Нови Сад II, Стражиловска улица бр. 23, планира се изградња вишепородичних стамбено – пословних објеката спратности до П+3+Пк.

Општа правила уређења и грађења

На парцели број 779 КО Нови Сад II, Стражиловкса улица бр. 25 и кп. број 839 КО Нови Сад II, Стражиловска улица бр. 23, планирају се стамбено – пословни објекти спратности до П+3+Пк. Ширина уличног тракта је 13м. Обавезно је решавање паркирања у оквиру парцеле. Поткровље се формира са назитком до 1,60м. Уместо поткровља, могућа је изградња четвртог спрата са равним или плитким кровом са малим нагибом. Није дозвољено формирање препуста ни на једној фасади објекта. На уличној фасади није дозвољено формирање лођа нити француских балкона.

Општа правила

- Улични објекти се постављају на постојећу или планирану регулационо линију која је истовремено и грађевинска;
- висина објекта дефинисана је бројем надземних етажа,
- за сваки новоизграђени објекат, планира се колски улаз на парцелу где је величина то дозвољава, димензије пасажа је 3,5 x 4,0 м,
- не планира се изградња препуста изнад етаже приземља,
- за нове објекте, висина пода приземља 20 цм од коте терена, и обавезна је пословна намена,
- у обликовању поткровља искључена је употреба мансардног крова,
- максималан нагиб кровних равни код косих кровних конструкција износи 30 степени,
- просечна величина стана се утврђује на 55 м2,
- сви приступи објектима треба да буду прилагођени несметаном кретању лица са посебним потребама у простору,
- у блоковима чија се унутрашњост планира за заједничку блоковску површину, не планира се изградња гаража,
- у приземљу уличног објекта оријентисаног ка унутрашњости парцеле, могућа је изградња гаража,

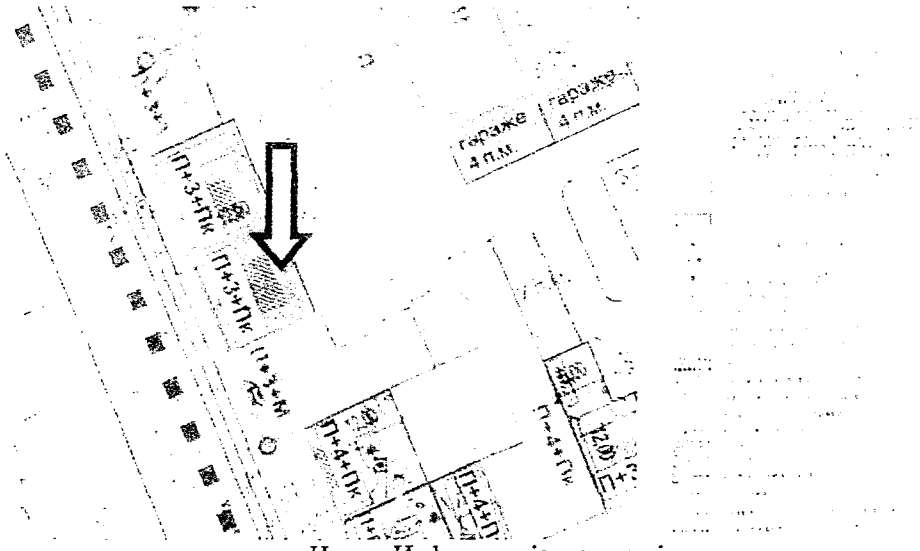
- изградња гаража могућа је и у подруму објекта, с тим да се поштује планирана кота приземља,

Правила за уређење и изградњу објекта

Планом је обухваћено 19 блокова који представљају хомогену целину, у већем делу реализовану према претходној урбанистичкој документацији. Унутар границе грађевинског рејона планира се постепена реконструкција постојећих објеката, изградња нових објеката, надоградњом или доградњом постојећих.

Изградња нових објеката

Изградња нових објеката дефинисана је на графичком приказу у наставку. Могућа су мања одступања од планираних габарита ради уклапања са суседним објектом (близина прозора, терасе и др), с тим да не могу бити већа од 5%.



Извор: Информација о локацији

Услови за изградњу саобраћајних површина

Реализацију планираних стамбених и пословних објеката мора да прати изградња саобраћајних површина и комуналне инфраструктуре, а нарочито паркинг простора. На парцелама на којима постоје услови, паркирање возила за сопствене потребе власници вишепородичног стамбеног објекта, свих врста изградње, по правилу обезбеђују на грађевинској парцели изван површине јавног пута, и то једно паркинг место на 70 м2 бруто површине, с тим да најмање половина возила буде смештена у гаражама. На парцелама на којима није могуће обезбедити довољан број паркинг места, паркирање ће бити обезбеђено у оквиру јавних блоковских површина и уличним паркирањем.

Гараже вишепородичних стамбених објеката планирају се у и испод објекта у габариту, подземно изван габарита објекта, или надземно на грађевинској парцели.

Прикључење објекта на саобраћајну мрежу планира се једним колским прилазом по катастарској парцели. Колски пролаз кроз објекте (пасажи) морају бити минималне ширине 3,5 м и висине 4,0 м. Постојећи колски прилази и пасажи се задржавају.

КАЛКУЛАЦИЈА ПОВРШИНА

- Површина парцеле: 297 м2
- Дозвољена спратност: Пр+3+Пк
- Габарит објекта: 156 м2
- Бруто развијена површина - надземно (умањена за пасаж): 738 м2
- Бруто површина - подземно (гаражни простор са манипулацијом): 264 м2
- Нето надземна површина (обрачунато коефицијентима за однос бруто и нето површине у висини од 85%): 627,30 м2
- Нето продајна површина (обрачунато коефицијентима за однос бруто и нето продајне површине у висини од 75%): 553,50 м2

Обрачун вредности је дат у наставку:

Површина парцеле	297		
Бруто развијена површина надземно	738,00		
Нето грађевинска површина надземно	527,30		
Бруто развијена површина подземно	263,57		
Нето продајна површина стамбено	462,30		
Нето продајна површина локала	91,20		
Број гаражних места	11,00		
Продајна површина - стамбено	462,30	3.300	1.525.590
Продајна површина - локали	91,20	3.520	321.024
Продаја - по ГМ	11,00	12.500	137.500
	Укупан приход од продаје		1.984.114
Допринос за грађевинско земљиште (527,30 x 2-222 x 2-91,2x2) - плаћамо у целости	814,40	199	59.679
Допринос за грађевинско земљиште локали - плаћамо у целости	91,20	206	18.787
Софт трошкови (пројектовање, геомеханичка и геодезија, елаборати, услови, мерења, ...)	738,00	100	73.800
Софт трошкови - накнаде за прикључке	527,30	30	37.638
Трошак градње и завршних радова - надземно	738,00	1.150	849.700
Трошак градње и завршних радова - подземно	263,57	700	184.500
Трошак уређења постојећих објеката	222,00	100	22.200
	Укупан буџет за изградњу		1.245.504
Процењен од буџета за изградњу		20%	249.061

Вредност предметне парцеле процењена резидуалном методом износи 1.649,00 ЕУР/м^2, а што по средњем курсу НБС 1ЕУР=117,2163 дин, износи 193.289,70 дин/м2.

М И Ш Љ Е Њ Е

На основу горе наведеног, проценитељ даје мишљење на постављени захтев:

- проценитељ је мишљења да процењена тржишна вредност непокретности, парцеле број 779 К.О. Нови Сад II изражена по м^2 површине предметне парцеле на дан процене, износи 193.289,70 дин/м^2, што укупно за површину од 297м2 износи 57.407.040,90 динара;

У Новом Саду, 12.05.2025.године

Биљана Гајдобрански, дипл.инж.грађ-мастер
лиценцирани проценитељ

ФОТОГРАФИЈЕ

Локација предметног грађевинског земљишта

Локација предметног грађевинског земљишта

Станови

https://registarcena.rgz.gov.rs/RCN/IzdavanjePodatakaProfKorak2

Датум промета: 23.12.2024. године, остварена цена 198.119ЕУР, стан у стамбеној згради за колективно становање површине 50м2 - 3.962EUR/m2.

Датум промета: 12.04.2024. године, остварена цена 154.064ЕУР, стан у стамбеној згради за колективно становање површине 45м2 - 3.424EUR/m2.

Датум промета: 04.03.2024. године, остварена цена 150.025ЕУР, стан у стамбеној згради за колективно становање површине 45м2 - 3.511EUR/m2.

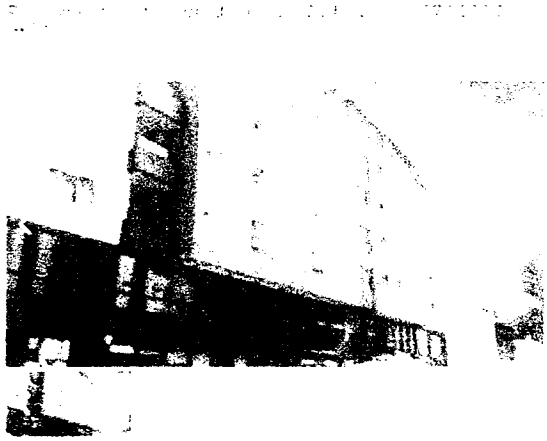
Локали

https://www.oglasi.rs/nekretnine/prodaja-poslovnog-prostora/03-3209013/visenamenski-lokal-na-najatraktivnijoj-lokaciji-u-novom-sadu

Датум огласа: 05.2025. године, тражена цена 772.500ЕУР, локал у згради у изградњи, површине 80+60м2.

Са умањењем од 5% за однос тражена / остварена цена – 5.243 ЕУР/м2

https://www.4zida.rs/prodaja-poslovnih-prostora/novi-sad-centar-stari-grad-gradske-lokacije-novi-sad/poslovni-prostor/67458549dea272c00701a618



576.800 €

Датум огласа: 05.2025. године, тражена цена 576.800ЕУР, локал површине 140м2.

Са умањењем од 5% за однос тражена / остварена цена – 3.914 ЕУР/м2.

https://registarcena.rgz.gov.rs/RCN/IzdavanjePodatakaProfKorak2

Датум промета: 01.11.2024. године, остварена цена 180.000ЕУР, локал површине 51м2 - 3.529 ЕУР/м2.

https://registarcena.rgz.gov.rs/RCN/IzdavanjePodatakaProfKorak2

Гаражна места – куповина од инвеститора

Датум промета: 27.12.2024. године, остварена цена 15.000ЕУР, гаражно место површине 12м2 – 15.000 ЕУР.

Датум промета: 23.10.2024. године, остварена цена 15.000ЕУР, гаражно место површине 14м2 – 15.000 ЕУР.

Датум промета: 13.09.2024. године, остварена цена 15.000ЕУР, гаражно место површине 12м2 – 15.000 ЕУР.

Остварена цена: 15.000 ЕУР по гаражном месту.

ДОПРИНОС ЗА УРЕЂИВАЊЕ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА У ГРАДУ НОВОМ САДУ

Просечна цена 1 m² станова у новоградњи у Новом Саду у I полугодишту 2024.год. износи **230.338,00 динара**

Подаци Републичког завода за статистику из саопштења: Цене станова новоградње, I полугодиште 2024. од 16.09.2024.

Ред. бр.	Намена објекта	Врста накнаде	екстра зона	I зона	II зона	III зона	IV зона	V зона	VI зона	VII зона	VIII зона
1	СТАНОВАЊЕ	Коефицијент намене	1,40	1,40	1,40	1,40	1,40	1,40	1,40	1,40	1,40
		Коефицијент зоне	0,1000	0,0969	0,0807	0,0669	0,0519	0,0438	0,0346	0,0243	0,0070
		Допринос у дин/m²	**32.247,32**	**31.247,65**	**26.023,59**	**21.573,46**	**16.736,36**	**14.124,33**	**11.157,57**	**7.836,10**	**2.257,31**
		Допринос у дин/m² за плаћање у целости	**22.573,12**	**21.873,36**	**18.216,51**	**15.101,42**	**11.715,45**	**9.887,03**	**7.810,30**	**5.485,27**	**1.580,12**
2	КОМЕРЦИЈАЛНА ДЕЛАТНОСТ	Коефицијент намене	1,50	1,50	1,50	1,50	1,50	1,50	1,50	1,50	1,50
		Коефицијент зоне	0,1000	0,0969	0,0807	0,0669	0,0519	0,0438	0,0346	0,0243	0,0070
		Допринос у дин/m²	**34.550,70**	**33.479,63**	**27.882,41**	**23.114,42**	**17.931,81**	**15.133,21**	**11.954,54**	**8.395,82**	**2.418,55**
		Допринос у дин/m² за плаћање у целости	**24.185,49**	**23.435,74**	**19.517,69**	**16.180,09**	**12.552,27**	**10.593,24**	**8.368,18**	**5.877,07**	**1.692,98**
3	ПРОИЗВОДНА ДЕЛАТНОСТ	Коефицијент намене	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
		Коефицијент зоне	0,1000	0,0969	0,0807	0,0669	0,0519	0,0438	0,0346	0,0243	0,0070
		Допринос у дин/m²	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
		Допринос у дин/m² за плаћање у целости	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
4	ЈАВНА НАМЕНА	Коефицијент намене	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
		Коефицијент зоне	0,1000	0,0969	0,0807	0,0669	0,0519	0,0438	0,0346	0,0243	0,0070
		Допринос у дин/m²	**18.427,04**	**17.855,80**	**14.870,62**	**12.327,69**	**9.563,63**	**8.071,04**	**6.375,76**	**4.477,77**	**1.289,89**
		Допринос у дин/m² за плаћање у целости	**12.898,93**	**12.499,06**	**10.409,43**	**8.629,38**	**6.694,54**	**5.649,73**	**4.463,03**	**3.134,44**	**902,92**

Република Србија
Републички геодетски завод
Геодетско-катастарски информациони систем

katastar.rgz.gov.rs/eKatastarPublic | 16.5.2025. 19:01:03 Штампај

Извод из базе података катастра непокретности

Подаци о непокретности

Матични број општине:	89010
Општина:	НОВИ САД
Матични број катастарске општине:	802166
Катастарска општина:	НОВИ САД II
Датум ажурности:	15.05.2025. 16:04
Служба:	НОВИ САД 1

1. Подаци о парцели - А лист

Потес / Улица:	СТРАЖИЛОВСКА
Број парцеле:	779
Површина m²:	297

Подаци о делу парцеле

Број дела:	1
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
Површина m²:	161

Имаоци права на парцели - Б лист

Назив:	ГРАД НОВИ САД
Лице уписано са матичним бројем:	НЕ (више информација)
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ЈАВНА СВОЈИНА
Удео:	12/24
Назив:	ШЕШУМ (МИРКО) ДУШАН
Лице уписано са матичним бројем:	ДА
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	12/24

Терети на парцели - Г лист

*** Нема терета ***

Забележба парцеле

*** Нема забележбе ***

Подаци о делу парцеле

Број дела:	3
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ УЗ ЗГРАДУ И ДРУГИ ОБЈЕКАТ
Површина m²:	136

Имаоци права на парцели - Б лист

Назив:	ГРАД НОВИ САД
Лице уписано са матичним бројем:	НЕ (више информација)
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ЈАВНА СВОЈИНА
Удео:	12/24

Назив:	ШЕШУМ (МИРКО) ДУШАН
Лице уписано са матичним бројем:	ДА
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	12/24

Терети на парцели - Г лист

*** Нема терета ***

Република Србија
МИНИСТАРСТВО ФИНАНСИЈА
Број: 001689664 2024 10520 016 000
420 005
20. мај 2024. године
Кнеза Милоша 20
Београд

На основу чл. 9. и 11. ст. 6 - 8. Закона о проценитељима вредности непокретности („Службени гласник РС", бр. 108/16 и 113/17-др.закон), члана 23. став 2. Закона о државној управи („Службени гласник РС", бр. 79/05, 101/07, 95/10, 99/14, 30/18-др.закон и 47/18), члана 136. Закона о општем управном поступку („Службени гласник РС", бр. 18/16 и 95/18-аутентично тумачење), решавајући по захтеву Биљане Гајдобрански за обнављање лиценце за вршење процене вредности непокретности, доносим

РЕШЕЊЕ

којим се

БИЉАНИ ГАЈДОБРАНСКИ

Јединствени матични број грађана (ЈМБГ): 2703964805030

обнавља

ЛИЦЕНЦА

за вршење процене вредности непокретности
регистарски број: 106
на период од три године и важи до 19. јуна 2027. године.

Образложење

Лиценцирани проценитељ Биљана Гајдобрански поднела је 17. маја 2024. године захтев за обнављање лиценце за вршење процене вредности непокретности (регистарски број 106 од 19. јуна 2018. године) и уз захтев је доставила документацију из члана 11. ст. 6. и 7. Закона о проценитељима вредности непокретности („Службени гласник РС", бр. 108/16 и 113/17-др.закон - у даљем тексту: Закон), односно члана 9. Правилника о поступку издавања, обнављања и одузимања лиценци за вршење процена вредности непокретности („Службени гласник РС", број 35/17).

У складу са одредбама члана 11. Закона, лиценца се издаје на период од три године и обнавља се на захтев лиценцираног проценитеља, уз подношење доказа да је похађао програме континуираног професионалног усавршавања, уговора о осигурању од професионалне одговорности из члана 12. Закона и доказ о плаћеним таксама за обнављање лиценце. Захтев за обнављање лиценце може се поднети најраније 90 дана, а најкасније 30 дана, пре истека рока важења лиценце. Ако се захтев за обнављање лиценце поднесе по истеку прописаног рока, сматраће се да је поднет захтев за издавање нове лиценце. Лиценца престаје да важи истеком три године од дана издавања, ако лиценцирани проценитељ у прописаном року не поднесе уредан и потпун захтев за обнављање лиценце.

Увидом у приложену и прибављену документацију утврђено је да подносилац захтева испуњава услове из чл. 9 и 11. Закона и да се може обновити лиценца у складу са Законом.

Такса за ово решење наплаћена је у износу од 7.090,00 динара, у складу са чланом 3. Закона о републичким административним таксама („Службени гласник РС", бр. 43/03 ... 90/19-исправка и 144/20) и тарифним бројем 61а Тарифе републичких административних такси.

Упутство о правном средству: Против овог решења може се поднети тужба Управном суду, у року од 30 дана од дана достављања овог решења.

ПРВИ ПОТПРЕДСЕДНИК
ВЛАДЕ И МИНИСТАР

Синиша Мали

Град Нови Сад
Градска управа за имовину
и имовинско-правне послове
Број: [illegible]
Датум: [illegible]-02-2025
Нови Сад

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
МИНИСТАРСТВО ФИНАНСИЈА
ПОРЕСКА УПРАВА
Сектор за издвојене активности
Одељење за контролу издвојених активности
великих локација Нови Сад
Број: 2232-464-08-223/2025
Дана: 11.02.2025. године
Н о в и С а д

ГРАД НОВИ САД
ГРАДСКА УПРАВА ЗА ИМОВИНУ
И ИМОВИНСКО ПРАВНЕ ПОСЛОВЕ
НОВИ САД
НАРОДНОГ ФРОНТА 53

ПРЕДМЕТ: Достава записника о процени тржишне вредности непокретности

ВЕЗА: Ваш број XXV-46-2/24-928 од 03.02.2025. године

У вези ваших захтева број XXV-46-2/24-928 од 03.02.2025. године достављамо вам записник о процени тржишне вредности непокретности број 2232-464-08-223/2025 од 11.02.2025. године.

Прилог :
- Као у тексту

Зто
Борислава Тркуља

Начелник Одељења
Јовица Тончић

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
МИНИСТАРСТВО ФИНАНСИЈА
ПОРЕСКА УПРАВА
СЕКТОР ЗА ИЗДВОЈЕНЕ АКТИВНОСТИ
Одељење за контролу издвојених активности
великих локација Нови Сад
Број: 2232-464-08-223/2025
Дана:11.02.2025. године
Нови Сад

На основу члана 128. Закона о пореском поступку и пореској администрацији ("Сл. гласник РС" бр.80/02...и 86/19) Комисија Пореске управе, Сектра за издвојене аактивности, Одељења за контролу издвојених активности великих локација Нови Сад , по захтеву Град Нови Сад, Градска управа за имовину и имовинско правне послове број XXV-46-2/24-928 од 03.02.2025. године а процену тржишне вредности непокретности , сачињава:

З А П И С Н И К
о процени тржишне вредности некретнина

Предмет процене је:

- стан -дуплекс број 44, површине 218м2, поткровље, Нови Сад, Данила Киша 36

Приликом процене тржишне вредности некретнина, како би иста била што правилније утврђена, комисија се придржавала Упутства о поступку и начину утрђивања пореза на пренос апсолутних права, донетога од стране директора Пореске управе дана 01. 07. 2019 године.

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	2232-436-03-05771/2024 04.06.2024. године	2232-436-03-11885/2024 29.10.2024. године
Предмет промета	стан	стан
Насеље, К.О.	НОВИ САД	НОВИ САД
Улица и број	Данила Киша 3а	Данила Киша 1
Површина, спрат	107м2	188м2
Утврђена тржишна вредност у дин/м2	**257.206,18 дин./м2**	**272.887,26 дин./м2**

Процењује се вредност стана рачунањем просечне вредности у износу од 265.046,72 динара/ m^2 .

Овај записник је сачињен у три примерка, од којих се један примерак доставља подносиоцу захтева,а остали се задржавају у списима предмета.

Чланови Комисије:

1. Борислава Тркуља

_____

2. Јасмина Пејин

_____

3. Марко Селаковић

_____

Народна банка Србије

КУРСНА ЛИСТА БР. 26
ЗА ЗВАНИЧНИ СРЕДЊИ КУРС ДИНАРА
ФОРМИРАНА НА ДАН 11.2.2025. ГОДИНЕ

EUR	978	ЕМУ	1	117,0683
AUD	36	Аустралија	1	71,2831
CAD	124	Канада	1	79,2394
CNY	156	Кина	1	15,5440
CZK	203	Чешка Република	1	4,6659
DKK	208	Данска	1	15,6920
HUF	348	Мађарска	100	28,9065
INR	356	Индија	1	1,3071
JPY	392	Јапан	100	74,7897
KWD	414	Кувајт	1	367,5614
NOK	578	Норвешка	1	10,1271
RUB	643	Руска Федерација	1	1,1798
SEK	752	Шведска	1	10,3932
CHF	756	Швајцарска	1	124,5805
AED	784	Уједињени Арапски Емирати	1	30,9206
MKD	807	Република Северна Македонија	1	1,8952
GBP	826	Велика Британија	1	140,4033
USD	840	САД	1	113,6034

BYN	933	Белорусија	1	34,6376
RON	946	Румунија	1	23,5091
TRY	949	Турска	1	3,1529
BGN	975	Бугарска	1	59,8561
BAM	977	Босна и Херцеговина	1	59,8561
PLN	985	Пољска	1	27,9479
ATS	40	Аустрија	1	8,5077
BEF	56	Белгија	100	290,2047
FIM	246	Финска	1	19,6895
FRF	250	Француска	1	17,8469
DEM	280	Немачка	1	59,8561
GRD	300	Грчка	100	34,3561
IEP	372	Ирска	1	148,6461
ITL	380	Италија	100	6,0461
LUF	442	Луксембург	100	290,2047
PTE	620	Португалија	100	58,3934
ESP	724	Шпанија	100	70,3595

1. Курсеви из ове листе примењују се од 8 часова 11.2.2025. године до 8 часова на дан када ће бити формирана наредна курсн листа.
2. Курсеви из ове листе примењују се за потребе књиговодства и статистике, као и за обрачун царине и других увозних дажбин сагласно члану 41. Закона о девизном пословању ("Службени гласник РС", бр. 62/2006).
3. Курс за XDR 1,00 износи: USD 1,30300 , тј. RSD 148,0252.
4. Курс за обрачунски долар једнак је средњем курсу УСД.
5. Средњи курсеви за ИН валуте, за вођење књига у банкама, израчунавају се према средњем курсу за ЕУР применом фиксни курсева Европске централне банке.

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

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
МИНИСТАРСТВО ФИНАНСИЈА
ПОРЕСКА УПРАВА
ЦЕНТРАЛА
Сектор за издвојене активности
Одељење за контролу издвојених активности
великих локација Нови Сад
Број: 2232-464-08-00205/2025-0000
Дана: 13.02.2025. године
Н о в и С а д

ГРАД НОВИ САД
ГРАДСКА УПРАВА ЗА ИМОВИНУ И
ИМОВИНКО-ПРАВНЕ ПОСЛОВЕ
Народног фронта бр. 53
Нови Сад

ПРЕДМЕТ: Достава записника
Веза ваш број: **XXV-46-2/24-928, од 03.02.2025. године**

Поводом вашег захтева број: **XXV-46-2/24-928, од 03.02.2025. године,** достављамо вам Записник о процени тржишне вредности непокретности број 2232-464-08-00205/2025-0000, од 13.02.2025. године.

Прилог:
- Записник

предмет обрадио:
Милош Шарић

Начелник Одељења:
Јовица Тончић

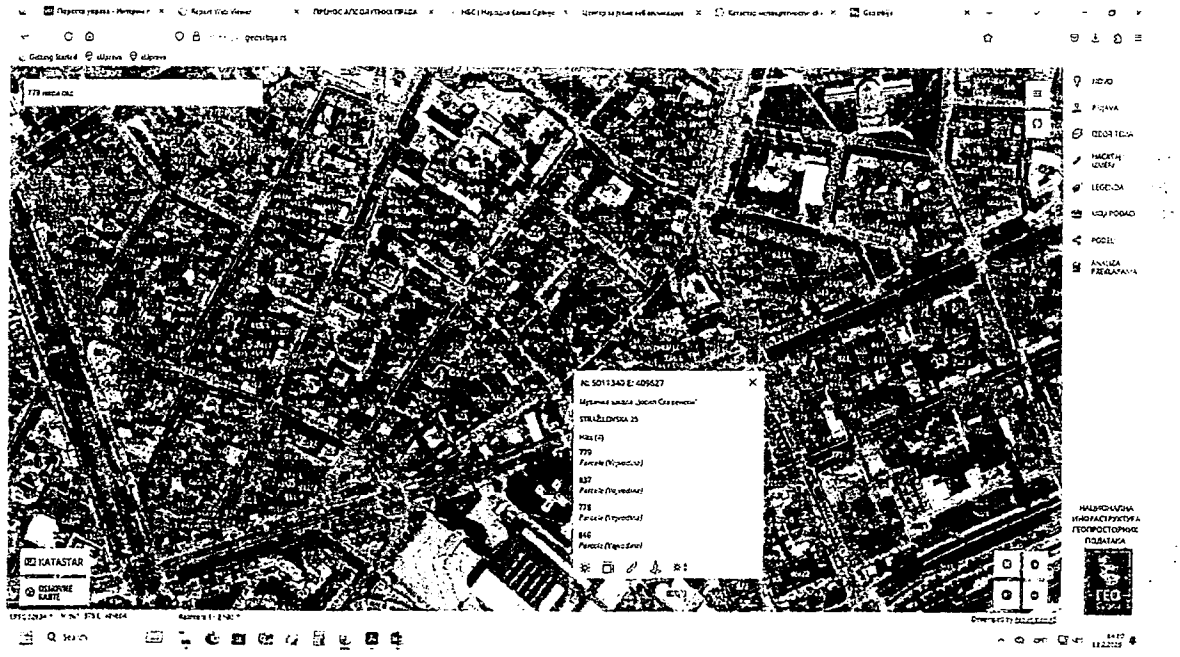
РЕПУБЛИКА СРБИЈА
МИНИСТАРСТВО ФИНАНСИЈА
ПОРЕСКА УПРАВА
СЕКТОР ЗА ИЗДВОЈЕНЕ АКТИВНОСТИ
Одељење за контролу издвојених активности
великих локација Нови Сад
Број: 2232-464-08-00205/2025-0000
Дана: 13.02.2025. године
Нови Сад

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;

З А П И С Н И К
О ПРОЦЕНИ ТРЖИШНЕ ВРЕДНОСТИ НЕПОКРЕТНОСТИ

Комисија Пореске управе, у поступку утврђивања тржишне вредности непокретности у предмету број: 2232-464-08-00205/2025-0000, процена на дан 13.02.2025. године, а по основу Захтева - ГРАДСКЕ УПРАВЕ ЗА ИМОВИНУ И ИМОВИНСКО-ПРАВНЕ ПОСЛОВЕ, бр. **XXV-46-2/24-928, од 03.02.2025. године**, утврђује тржишну вредност непокретности;

Предмет процене:
ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ, у Новом Саду, к.о. Нови Сад 2



Парцела бр. 779, улица Стражиловска, бр. 25, земљиште под зградом и другим објектом и земљиште уз зграду и други објекат, укупне површине 02а 97м2.
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	**2232-436-03-13534-Г/2023-01 правоснажно: 13.03.2024.**	2232-436-03-07881/2024-01 правоснажно: 01.08.2024.	2232-436-03-0005-Г/2024 правоснажно: 16.10.2024
Предмет промета	Грађевинско земљиште	Грађевинско земљиште	Грађевинско земљишт
Насеље, К.О.	Нови Сад, Нови Сад 2	Нови Сад, Нови Сад 1	Нови Сад, Нови Сад 1
Улица и бр, КП	Мирослава Антића к.п. 580	Петра Драпшина, к.п. 7739/2	27.марта и Ђ.Магараш к.п. 3433 и 2912/6
Површина, спрат	02а 50м2	00а 6м2	01а 76м2
Утврђена тржишна вредност у дин./м2	**117.223,51**	**284.710,96**	**152.160,21**

ПРОСЕЧНА ВРЕДНОСТ: 184.698,23 динара/м2

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

Утврђује се тржишна вредност Градског грађевинског земљишта на износ од 184.698,23 дин./м2
Укупна тржишна вредност ГРАДСКОГ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА износи 54.855.374,31 динара, односно 468.421,37 еура, обрачунато по средњем курсу евра на дан процене, који износи 117,1069 динар за 1 еуро.

До овог налаза порески инспектор је дошао упоређујући тржишне вредности остварене у промету некретнина на подручју надлежности Пореске управе, СИА, Одељење за контролу издвојених активности великих локација Нови Сад, које се налазе на истој или сличној локацији, поступајући према чл. 58. тачка 1) Закона о пореском поступку и пореској администрацији. Применом наведеног метода процене, односно парификације утврђена је тржишна цена предметне некретнине.

Овај записник је сачињен у 3 (три) примерка, од којих се један примерак доставља подносиоцу захтева, а остали се задржавају у списима предмета.

ЧЛАНОВИ КОМИСИЈЕ:

Милош Шарић

Олгица Грилец Тот

Ева Тонте