РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ГРАД НОВИ САД
ГРАДСКО ВЕЋЕ
Број:020-45/2022-II
Дана: 26. јуна 2026. године
НОВИ САД

ПРЕДСЕДНИКУ
СКУПШТИНЕ ГРАДА НОВОГ САДА

На основу члана 84. ст. 3. и 4. 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 „CITY GRADNJA LUX“ DOO NOVI SAD, са Образложењем и Закључком Градског већа Града Новог Сада, број: 020-45/2022-II од 26. јуна 2026. године, с молбом да се дневни ред XVIII седнице Скупштине Града Новог Сада, заказане за 29. јун 2026. године, допуни разматрањем Предлога решења о прибављању непокретности у јавну својину Града Новог Сада непосредном погодбом путем размене непокретности између Града Новог Сада и инвеститора „CITY GRADNJA LUX“ DOO NOVI SAD и да Скупштина донесе Решење у предложеном тексту, како би се стекли услови за реализацију наведеног Решења.

ГРАДОНАЧЕЛНИК

Жарко Мићин

На основу члана 67. тачка 1. Статута Града Новог Сада – пречишћен текст ("Службени лист Града Новог Сада", број 11/19), Градско веће Града Новог Сада, поводом разматрања Нацрта решења о прибављању непокретности у јавну својину Града Новог Сада непосредном погодбом путем размене непокретности између Града Новог Сада и инвеститора „CITY GRADNJA LUX“ DOO NOVI SAD, на 152. седници од 26. јуна 2026. 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 „CITY GRADNJA LUX“ DOO NOVI SAD.

II. На основу члана 84. ст. 3. и 4. 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 „CITY GRADNJA LUX“ DOO NOVI SAD и предлаже да Скупштина Града Новог Сада донесе Решење у предложеном тексту.

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

- Мирјана Марковић, члан Градског већа Града Новог Сада

а за повереника:

- Горан Радић, вд начелника Градске управе за имовину и имовинско-правне послове

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ГРАД НОВИ САД
ГРАДСКО ВЕЋЕ ГРАДА НОВОГ САДА
Број: 020-45/2022-II
Дана:26. јуна 2026. године
НОВИ САД

ГРАДОНАЧЕЛНИК

Жарко Мићин

ПРЕДЛОГ

На основу чл. 4., 46., 5. и 6. Одлуке о прибављању, располагању и управљању непокретностима у јавној својини Града Новог Сада ("Службени лист Града Новог Сада", бр. 31/19, 61/19, 9/21, 9/21 – др. одлука, 27/22, 32/22, 61/22, 51/23, 34/25 и 59/25), а у вези са Решењем Скупштине Града Новог Сада број 020-45/2022-I од 24.фебруара 2023. године, по захтеву инвеститора „CITY GRADNJA LUX" DOO NOVI SAD, за размену непокретности непосредном погодбом, Скупштина Града Новог Сада на ____ седници од _____ . године, доноси

РЕШЕЊЕ
О ПРИБАВЉАЊУ НЕПОКРЕТНОСТИ
У ЈАВНУ СВОЈИНУ ГРАДА НОВОГ САДА НЕПОСРЕДНОМ ПОГОДБОМ ПУТЕМ РАЗМЕНЕ НЕПОКРЕТНОСТИ ИЗМЕЂУ ГРАДА НОВОГ САДА И ИНВЕСТИТОРА „CITY GRADNJA LUX" DOO NOVI SAD

I. Констатује се да је на основу Решења Скупштине Града Новог Сада, број 020-45/2022-I од 24. фебруара 2023. године, дана 15. марта 2023. године закључен Уговор о размени непокретности између Града Новог Сада и „CITY GRADNJA LUX" DOO NOVI SAD (у даљем тексту: Инвеститор), потврђен од стране јавног бележника Синише Сора ОПУ: 565-2023, којим Град Нови Сад у поступку прибављања непокретности непосредном погодбом путем размене непокретности, у јавну својину Града Новог Сада прибавља непокретност и то:

-пословни простор - локал 02 у приземљу, корисне површине 76,76 м2 према Идејном решењу за стамбени објекат По2+По1+Пр+5+Пк (Дх), угао улице Ћирпанове и Боре Продановић, парцеле број 7404 и 7405 КО Нови Сад I израђен од стране „STUDIO I" BIRO ZA PROJEKTOVANJE I INŽENJERING, NOVI SAD, оверен печатом Инжењерске коморе Србије, Милан С. Ковачевић, број Е-802/21 - IDR од децембра 2022. године који ће бити изграђен у будућем стамбеном објекту По2+По1+Пр+5+Пк (Дх), у Новом Саду, угао улице Ћирпанове и Боре Продановић, на катастарским парцелама број 7404 и 7405 КО Нови Сад I.

II. Констатује се да је Инвеститор пословни простор из тачке I. овог решења изградио у складу са Решењем Градске управе за урбанизам и грађевинске послове, Број: ROP-NSD-40469-IUP-20/2026 од 18. фебруара 2026. године којим се издаје употребна дозвола за стамбену зграду на катастарској парцели 10791 КО Нови Сад I, и који пословни простор број 2 (Улица Ћирпанова број 42Б) има нето површину 76,24 m².

III. Пословни простор из тачке II. овог решења уписан код надлежне службе за катастар непокретности као пословни простор за који није утврђена делатност број 2, евиденцијски број 53, у приземљу стамбене зграде за колективно становање број 6, на адреси Ћирпанова број улаза 42Б у Новом Саду, корисне површине 76м2, на катастарској парцели 10791 КО Нови Сад I, као приватна својина инвеститора „CITY GRADNJA LUX" DOO NOVI SAD у уделу 1/1.

IV. У вези прибављања пословног простора из тачке III. овог решења закључиће се Анекс уговора о размени непокретности из тачке I. овог решења између Града Новог Сада и инвеститора којим ће се регулисати права и обавезе уговорних страна.

V. Обавезе инвеститора су:

1. Да уплати износ од 1008,42 еура у динарској противвредности по средњем курсу Народне банке Србије на дан исплате Граду Новом Саду најкасније у року од осам (8) дана од дана закључења и овере Анекса уговора о размени непокретности, и то на име разлике квадрата од 0,49м2 између нето површине пословног простора утврђене Уговором и нето површине пословног простора утврђене Решењем Градске управе за урбанизам и грађевинске послове, а доказ о извршеној уплати у истом року достави Граду Новом Саду.

2. Да исплати уговорну казну уговорену чланом 10. Уговора у износу од 15.925,00 евра у динарској противвредности по средњем курсу Народне банке Србије на дан исплате, у року од осам (8) дана од дана закључења и овере Анекса уговора, а доказ о извршеној уплати у истом року достави Граду Новом Саду.

VI. Даје се сагласност на текст Анекса уговора о размени непокретности који ће се на основу овог решења закључити између Града Новог Сада, кога заступа Градоначелник Града Новог Сада или лице које он овласти и инвеститора „CITY GRADNJA LUX“ DOO NOVI SAD, Улица Браће Рибникар број 2, Нови Сад, матични број 21667323, ПИБ 112406511.

VII. Ово решење није основ за упис права својине на предметној непокретности.

VIII. 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

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АП ВОЈВОДИНА
ГРАД НОВИ САД
ПРАВОБРАНИЛАШТВО
ГРАДА НОВОГ САДА
БРОЈ: М. 566/26
ДАНА: 23.6 2026.
НОВИ СА

ГРАДСКА УПРАВА ЗА ИМОВИНУ И ИМОВИНСКО ПРАВНЕ ПОСЛОВЕ

На број: XXV-020-45/22

ПРЕДМЕТ: Мишљење на предлог анекса уговора о размени непокретности.

Вашим дописом под горњим бројем од 19.6 2026. године, доставили предлог текста анекса уговора о размени непокретности између Града Новог Сада и инвеститора **"CITY GRADNJA LUX"** doo Novi Sad, са пратећом документацијом, поводом пословног простора у улици Ћирпановој бр. 42Б, а у вези са основним уговором о размени непокретности од 15.3 2023. године, на мишљење.

Након што смо сагледали достављени предлог анекса уговора, позитивноправне прописе, као и градске одлуке, сматрамо да је предложени анекс уговор о размени непокретности, пословног простора површине од 76 м²у улици Ћирпановој бр. 42Б саграђеног на парцели бр. 10791 К.О. Нови Сад I, између Града и наведног инвеститора, **формално правно ваљан.**

ЗАМЕНИК ГРАДСКОГ ПРАВОБРАНИОЦА
СРЂАН ПЕТРИЋ

На основу члана 30. став 1. тачка 1. Закона о јавној својини („Службени гласник РС“, бр. 72/11, 88/13, 105/14, 104/16-др. закона, 108/16 и 113/17, 95/18, 153/20 и 94/24), члана 4. Уредбе о условима прибављања и отуђења непокретности непосредном погодбом и давања у закуп ствари у јавној својини, односно прибављања и уступања искоришћавања других имовинскох права , као и поступцима јавног надметања и прикупљања писмених понуда („Службени гласник РС“, бр. 16/18 и 79/23), члана 4., 4б и 6. Одлуке о прибављању, располагању и управљању непокретностима у јавној својини Града Новог Сада („Службени лист Града Новог Сада", бр. 31/19, 61/19, 9/21, 9/21 – др. одлука, 27/22, 32/22, 61/22 и 51/23, 34/25 и 59/25), Решења Скупштине Града Новог Сада број: 020-45/2022-I од 24. фебруара 2023. године и Решења Скупштине Града Новог Сада број: _____од _____ 2026. године закључује се дана_____ 2026. године

АНЕКС УГОВОРА
О РАЗМЕНИ НЕПОКРЕТНОСТИ

Између уговорних страна:

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

2. „CITY GRADNJA LUX“ DOO NOVI SAD, Улица Браће Рибникар број 2, Нови Сад, матични број 21667323, ПИБ 112406511 (у даљем тексту: **инвеститор)** , кога заступа Ана Пантић, директор, ЈМБГ: 1506997805024, са друге стране

Уговорне стране сагласно констатују:

1. Да је Скупштина Града Новог Сада донела Решење, број: 020-45/2022-I од 24. фебруара 2023. године, да се путем размене непокретности непосредном погодбом прибави у јавну својину Града Новог Сада:

-пословни простор - локал 02 у приземљу, корисне површине 76,76 м2 према Идејном решењу за стамбени објекат По2+По1+Пр+5+Пк (Дх), угао улице Ћирпанове и Боре Продановић, парцеле број 7404 и 7405 КО Нови Сад I израђен од стране „STUDIO I“ BIRO ZA PROJEKTOVANJE I INŽENJERING, NOVI SAD, оверен печатом Инжењерске коморе Србије, Милан С. Ковачевић, број Е-802/21 - IDR од децембра 2022. године који ће бити изграђен у будућем стамбеном објекту По2+По1+Пр+5+Пк (Дх), у Новом Саду, угао улице Ћирпанове и Боре Продановић, на катастарским парцелама број 7404 и 7405 КО Нови Сад I, уз доплату тржишне вредности у висини од 22.355,23 еура у динарској противвредности по средњем курсу Народне банке Србије на дан исплате од стране инвеститора Граду Новом Саду на име припадајућег дела земљишта уз зграду и други објекат најкасније у року од 8 дана од дана закључења уговора о размени,

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

- пословни простор за који није утврђена делатност број 1 - пословни простор – једна просторија, евиденциони број 1, корисне површине 43 м2, који се налази на приземљу стамбено-пословне зграде број 1, помоћна зграда број 2, површине 14 м2, помоћна зграда број 3, површине 9 м2, све у јавној својини Града Новог Сада у целости, са припадајућим заједничким уделом на стамбено-пословној згради број 1, укупне површине 189м2, и припадајућим заједничким уделом на градском грађевинском земљишту, у површини од 307 м2, од чега је 95 м2 земљиште уз зграду и други објекат, све сграђено на катастарској парцели број 7404 КО Нови Сад I, уписано у Лист непокретности број 21447 КО Нови Сад I, у Новом Саду, улица Ћирпанова број 42.

2. Да је дана 15. марта 2023. године закључен Уговор о размени непокретности између Града Новог Сада и „CITY GRADNJA LUX“ DOO NOVI SAD потврђен од стране јавног бележника Синише Соро ОПУ: 565-2023 којим су регулисана међусобна права и обевезе (у даљем тексту: Основни уговор).

3. Да је дана 17. марта 2023. године сачињена Изјава (clausula intabulandi) оверена од стране бележника у Новом Саду, Синише Соро, под бројем ОПУ:616-2023 којом је ГРАД НОВИ САД, потврдио да је исплаћена тржишна вредност на име земљишта уз зграду и други објекат износ од 22.355,23 еура у динарској противвредности по средњем курсу Народне банке Србије на дан исплате.

4. Да је чланом 6. Основног уговора утврђено да ће Инвеститор будући стамбено пословни објекат у Новом Саду, угао улице Ћирпанове и Боре Продановић, на катастарским парцелама број 7404 и 7405 КО Нови Сад I, завршити у року од 24 месеца од добијања грађевинске дозволе и да ће најкасније у року од 36 месеци од дана закључења овог уговора предати у посед новоизграђени пословни простор Граду Новом Саду који је потпуно грађевински завршен, а за који је донето правоснажно решење о издавању употребне дозволе.

5. Да је чланом 8. Основног уговора обавезан инвеститор да пословни простор из члана 1. став 3. Основног уговора преда Граду Новом Саду потпуно потпуно грађевински завршен: зидови са унутрашње стране изглетовани и окречени у бело, подови обложени керамичким плочицама, завршно обрађени спуштени плафони, уграђена комплетна унутрашња столарија и браварија, изведени сви инсталатерски радови (водовод, канализација, централно грејање, електро и ПТТ), са завршним монтажама елемената (радијатори, прекидачи, расветна тела, санитарна галантерија), и инсталираним бројилима (даљинско грејање преко ЈКП „Новосадска топлана“ Нови Сад са инсталираним калориментром, електро трофазно двотарифно бројило и водомер.

6. Да је чланом 10. Основног уговора прописана уговорна казна у износу 1‰ (један промил) дневно, од укупне процењене тржишне вредности пословног простора из члана 11. став 2. овог уговора, с тим што укупан износ тако одређене уговорне казне не може прећи 10% (десет процената) од укупне тржишне вредности будуће предметне непокретности, коју ће инвеститор платити Граду Новом Саду у случају доцње у изградњи и предаји пословног простора из члана 1. став 3. овог уговора, односно уколико инвеститор Граду Новом Саду не преда пословни простор у складу са чланом 6. став 2. Основног уговора.

7. Да је чланом 12 . Основног уговора утврђено да ће као средство обезбеђења Инвеститор обезбедити да се на основу оверене једностране заложне изјаве, а која ће се приложити приликом закључења овог уговора и која чини његов саставни део, у надлежни катастар непокретности у висини процењене тржишне вредности будуће новоизграђене непокретности, као средство обезбеђења уписати хипотека у корист Града Новог Сада на двоипособном стану број 60, евиденциони број 79, корисне површине 59 м2, број улаза 17 и једноипособном стану број 61, евиденциони број 80, корисне површине 41 м2, број улаза 17, оба у поткровљу стамбено-пословне зграде број 3, изграђене на парцели број 371/1 КО Нови Сад II, у Новом Саду, улица Аугуста Цесарца број 17, оба у приватној својини Пантић (Миливој) Иване у уделу 1/1, чија тржишна вредност је утврђена Записником о процени тржишне вредности некретнина Министарства финансија, Пореска управа, Сектор за издвојене активности, Одељење за контролу издвојених активности великих локација Нови Сад број 2232-464-08-2533/2022-0010 од 4. јануара 2023. године, из које вредности хипотековане непокретности ће Град Нови Сад као хипотекарни поверилац намирити потраживање обезбеђено хипотеком, на начин и у поступку прописаним законом, у случају да инвеститор не преда у посед Граду Новом Саду пословни простор из члана 1. став 3. овог уговора у року од 36 месеци од дана закључења овог уговора.

8. Да је Инвеститор пословни простор из члана 1. став 3. Основног уговора изградио у складу са Решењем Градске управе за урбанизам и грађевинске послове, Број: ROP-NSD-40469-IUP-20/2026 од 18. фебруара 2026. године којим се издаје употребна дозвола за стамбену зграду на катастарској парцели 10791 КО Нови Сад I, и који пословни простор број 2 (Улица Ћирпанова број 42Б) има нето површину 76,24 m².

9. Да је непокретност из члана 1. став 3. Основног уговора у евиденцији Републичког геодетског завода уписана као пословни простор за који није утврђена делатност број 2, евиденцијски број 53, у приземљу стамбене зграде за колективно становање број 6, на адреси Ћирпанова број улаза 42Б у Новом Саду, корисне површине 76м2, на катастарској парцели 10791 КО Нови Сад I.

10. Да је Записником о процени Министарства финансија Пореске управе, Сектор за издвојене активности, Одељење за контролу издвојених активности великих локација Нови Сад број 2232-464-08-01076/2026-0010 од 17. јуна 2026. године утврђено да је на основу података о тржишној вредности непокретности на тржишту тржишна вредност предметног пословног простора у износу од 241.580,80 динара/м2, односно укупна вредност за 76м2 износи 18.360.140,80 динара, односно по средњем курсу НБС на дан сачињавања Записника (1 Еуро = 117,3867 динара) 156.407,33 еура, односно 2057,99 еура/м2.

11. Да је извршена записничка примопредаја непокретност из члана 1. став 3. Основног уговора дана 16. јуна 2026. године.

Члан 1.

Уговорне стране чине неспорним да је пословни простор из члана 1. став 3. Основног уговора уписан у евиденцији надлежне службе за катастар непокретности Републичког геодетског завода као пословни простор за који није утврђена делатност број 2, евиденцијски број 53, у приземљу стамбене зграде за колективно становање број 6, на адреси Ћирпанова број улаза 42Б у Новом Саду, корисне површине 76м2, на катастарској парцели 10791 КО Нови Сад I, у приватној својини „CITY GRADNJA LUX“ DOO NOVI SAD са уделом 1/1.

Уговорне стране су сагласне да у циљу испуњења уговорне обавезе инвеститор преноси право својине ГРАДУ НОВОМ САДУ на непокретности, и то пословном простору за који није утврђена делатност број 2, евиденцијски број 53, у приземљу стамбене зграде за колективно становање број 6, на адреси Ћирпанова број улаза 42Б у Новом Саду, корисне површине 76м2, на катастарској парцели 10791 КО Нови Сад I.

Члан 2.

Инвеститор је дужан да доплату тржишне вредности на име разлике квадрата од 0,49м2 у висини од 1.008,42 еура у динарској противвредности по средњем курсу Народне банке Србије на дан исплате изврши трансфером новчаних средстава са рачуна инвеститора „CITY GRADNJA LUX“ DOO NOVI SAD број 170-30053073000-59 отворен код UniCredit banka a.d. на рачун број 840-811141843-19 са позивом на број 97 11-223, у корист Буџета Града Новог Сада у року од осам (8) дана од дана закључења и овере овог анекса уговора, а доказ о извршеној уплати у истом року достави Граду Новом Саду.

Члан 3.

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

Члан 4.

Уговорне стране сагласно констатују да је инвеститор непокретност из члана 1. овог Анекса уговора записнички предао Градској управи за имовину и имовинско - правне послове Града Новог Сада, у „виђењом стању“, дана 16. јуна 2026. године, те се констатује да је Град Нови Сад већ у поседу предметне непокретности.

ГРАД НОВИ САД је у обавези да сноси све трошкове комуналија (електрична енергија, информатика, вода, и друге трошкове) који терете непокретност ближе описану у члану 1. овог Анекса уговора и то од дана примопредаје поседа по Записнику о примопредаји непокретности.

Члан 5.

Инвеститор се обавезује да ГРАДУ НОВОМ САДУ исплати уговорну казну уговорену чланом 10. Основног уговора у износу од 15.925,00 евра у динарској противвредности по средњем курсу Народне банке Србије на дан исплате трансфером новчаних средстава са рачуна инвеститора 170-30053073000-59 отворен код UniCredit banka a.d. на рачун број са позивом на број 97 11-223, у корист Буџета Града Новог Сада, у року од осам (8) дана од дана закључења и овере овог Анекса уговора, а доказ о извршеној уплати у истом року достави ГРАДУ НОВОМ САДУ.

Члан 6.

Уговорне старне сагласно констатују да ће Град Нови Сад одмах након извршења свих обавеза из Основног уговора и члана 2. овог Анекса издати Инвеститору дозволу за брисање хипотеке која је уписана по основу Заложне изјаве састављене у форми Јавнобележничког записа пред јавним бележником у Новом Саду, Синишом Сором, под бројем ОПУ: 566-2023 од 15. марта 2023. године.

Члан 7.

Гарантни рок за квалитет изведених радова износи две године рачунајући од дана примопредаје стамбене зграде скупштини станара. За квалитет уграђене опреме и инсталација у предметним непокретностима, као и целој стамбеној згради инвеститор гарантује за рокове који су наведени у гаранцијама произвођача.

Инвеститор не одговара за недостатке који настану после предаје непокретности ближе описане у члану 1. овог Анекса уговора ГРАДУ НОВОМ САДУ услед више силе или неправилне употребе, као и разлога који су настали без кривице инвеститора.

Члан 8.

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

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

Члан 9.

Анекс уговора се потписује уз претходно прибављено мишљење Правобранилаштва Града Новог Сада, број: М- 2026. 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 овај Анекс уговора 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 10.

Остале одредбе Уговора о размени непокретности који је оверен од стране Јавног бележника у Новом Саду, Синише Соро, под бројем: ОПУ: 565-2023, које нису у супротности са овим анексом остају непромењене.

Члан 11.

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

Члан 12.

Овај Анекс уговора је сачињен у 5 (пет) истоветних примерака од којих ГРАД НОВИ САД задржава 2 примерка, инвеститор задржава 2 примерка и један примерак задржава јавни бележник.

ЗА ГРАД НОВИ САД

_____

ЗА „CITY GRADNJA LUX“ DOO NOVI SAD

_____

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 „CITY GRADNJA LUX“ DOO NOVI SAD, садржан је у члану 4. 4б., 5. и 6. Одлуке о прибављању, располагању и управљању непокретностима у јавној својини Града Новог Сада ("Службени лист Града Новог Сада", бр. 31/19, 61/19, 9/21, 9/21 – др. одлука, 27/22 32/22, 61/22 и 51/23, 34/25 и 59/25).

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

Чланом 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. Ставом 3. наведеног члана прописано је да Скупштина даје сагласност на текст анекса уговора о прибављању непокретности путем размене из чл. 4а и 4б ове одлуке, изузев анекса уговора о прибављању непокретности у јавну својину Града путем размене непокретности са инвеститором изградње објекта, а којим се у складу са уговором из става 3. овог члана прецизира коначна квадратура, ознака и други подаци о непокретности која се прибавља у јавну својину Града, у циљу уписа јавне својине Града, као и анекса уговора којим се прецизира висина уговорне казне коју инвеститор плаћа Граду у случају доцње у изградњи и предаји предметне непокретности Граду.

Чланом 30. Закона о јавној својини ("Службени гласник РС", бр. 72/11, 88/13, 105/14, 104/16-др. закона, 108/16, 113/17, 95/18, 153/20 и 94/24), прописано је да се изузетно од поступка прибављања непокретности у поступку јавног надметања, односно прикупљања писмених понуда, непокретности могу прибавити у јавну својину путем размене непосредном погодбом, између осталог, ако је таква размена у интересу Републике Србије, аутономне покрајине и јединице локалне самоуправе, односно ако се тиме обезбеђују већи приходи за носиоца права јавне својине и бољи услови за ефикасно вршење његових права и дужности.

Чланом 4. Уредбе о условима прибављања и отуђења непокретности непосредном погодбом издавања у закуп ствари у јавној својини, односно прибављања и уступања искоришћавања других имовинских права као и поступцима јавног надметања и прикупљања писмених понуда ("Службени гласник РС" бр. 16/18 и 79/23), прописано је да у случају прибављања непокретности путем размене непокретности у јавну својину са инвеститором изградње објекта када је Република Србија, аутономна покрајина и јединица локалне самоуправе, носилац права јавне својине на зградама, односно њиховим посебним деловима који су предвиђени за рушење у циљу привођења локације планираној намени, Републици Србији, аутономној покрајини и јединици локалне самоуправе на име накнаде за непокретност која се даје у размену, мора припасти непокретност која има већу површину за најмање 15% када је Република Србија, аутономна покрајина и јединица локалне самоуправе мањински власник у објекту који је предвиђен за рушење.

Градско веће Града Новог Сада донело је Одлуку, број 020-45/2022-II од 1. септембра 2022. године, којом је покренут поступак прибављања непокретности у јавну својину Града Новог Сада непосредном погодбом путем размене непокретности са инвеститором „CITY GRADNJA LUX“ DOO NOVI SAD.

Решењем Градског већа Града Новог Сада, број: број 020-45/2022-1-II од 27. септембра 2022. године образована је Комисија за прибављање непокретности у јавну својину Града Новог Сада непосредном погодбом путем размене непокретности са инвеститором „CITY GRADNJA LUX“ DOO NOVI SAD, а Решењем, број 020-45/2022-2-II од 13. октобра 2022. године именовани су чланови наведене Комисије.

Скупштина Града Новог Сада донела је Решење, број: 020-45/2022-I од 24. фебруара 2023. године, да се путем размене непокретности непосредном погодбом прибави у јавну својину Града Новог Сада:

-пословни простор - локал 02 у приземљу, корисне површине 76,76 м2 према Идејном решењу за стамбени објекат По2+По1+Пр+5+Пк (Дх), угао улице Ћирпанове и Боре Продановић, парцеле број 7404 и 7405 КО Нови Сад I израђен од стране „STUDIO I“ BIRO ZA PROJEKTOVANJE I INŽENJERING, NOVI SAD, оверен печатом Инжењерске коморе Србије, Милан С. Ковачевић, број Е-802/21 - IDR од децембра 2022. године који ће бити изграђен у будућем стамбеном објекту По2+По1+Пр+5+Пк (Дх), у Новом Саду, угао улице Ћирпанове и Боре Продановић, на катастарским парцелама број 7404 и 7405 КО Нови Сад I, уз доплату тржишне вредности у висини од 22.355,23 еура у динарској противвредности по средњем курсу Народне банке Србије на дан исплате од стране инвеститора Граду Новом Саду на име припадајућег дела земљишта уз зграду и други објекат најкасније у року од 8 дана од дана закључења уговора о размени,

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

- пословни простор за који није утврђена делатност број 1 - пословни простор – једна просторија, евиденциони број 1, корисне површине 43 м2, који се налази на приземљу стамбено-пословне зграде број 1, помоћна зграда број 2, површине 14 м2, помоћна зграда број 3, површине 9 м2, све у јавној својини Града Новог Сада у целости, са припадајућим заједничким уделом на стамбено-пословној згради број 1, укупне површине 189м2, и припадајућим заједничким уделом на градском грађевинском земљишту, у површини од 307 м2, од чега је 95 м2 земљиште уз зграду и други објекат, све саграђено на катастарској парцели број 7404 КО Нови Сад I, уписано у Лист непокретности број 21447 КО Нови Сад I, у Новом Саду, улица Ћирпанова број 42.

Дана 15. марта 2023. године закључен је Уговор о размени непокретности између Града Новог Сада и „CITY GRADNJA LUX“ DOO NOVI SAD на основу ког се инвеститор обавезао да на име пословног простора за који није утврђена делатност број 1 - пословни простор – једна просторија, корисне површине 43 м2, који се налази на приземљу стамбено-пословне зграде број 1, помоћне зграде број 2, површине 14 м2, помоћне зграде број 3, површине 9 м2, све у јавној својини Града Новог Сада у целости, са припадајућим заједничким уделом и то на: стамбено-пословној згради број 1, површине 189м2, и градском грађевинском земљишту, у површини од 307 м2, од чега је 95 м2 земљиште уз зграду и други објекат, све саграђено на катастарској парцели број 7404 КО Нови Сад I, у Новом Саду, улица Ћирпанова број 42, Граду Новом Саду у својину пренесе будући пословни простор - локал 02 у приземљу, корисне површине 76,76 м2 према Изводу из Идејног решења за стамбени објекат По2+По1+Пр+5+Пк (Дх), угао улице Ћирпанове и Боре Продановић, парцеле број 7404 и 7405 КО Нови Сад I израђен од стране „STUDIO I“, BIRO ZA PROJEKTOVANJE I INŽENJERING, NOVI SAD, оверен печатом Инжењерске коморе Србије, Милан С. Ковачевић, под бројем Е-802/21 - IDR од јула 2022. године који ће бити изграђен у будућем стамбеном објекту По2+По1+Пр+5+Пк (Дх), у Новом Саду, угао улице Ћирпанове и Боре Продановић, на катастарским парцелама број 7404 и 7405 КО Нови Сад I, уз доплату тржишне вредности у висини од 22.355,23 еура у динарској противвредности по средњем курсу Народне банке Србије на дан исплате од стране инвеститора Граду Новом Саду на име припадајућег дела земљишта уз зграду и други објекат најкасније у року од 8 дана од дана закључења уговора о размени.

Указујемо и да је инвеститор извршио доплату тржишне вредности у висини од 22.355,23 еура у динарској противвредности по средњем курсу Народне банке Србије на дан исплате Граду Новом Саду на име припадајућег дела земљишта уз зграду и други објекат у складу са Уговором.

Увидом у Решење Градске управа за урбанизам и грађевинске послове Број: ROP-NSD-40469-IUP-20/2026 од 18. фебруара 2026. године утврђено је да пословни простор

број 2 (Улица Ћирпанова број 42Б) има нето површину 76,24 m², као и да се налази у приземљу стамбене зграде изграђене на катастарској парцели број 10791 КО Нови Сад I.

Увидом у податке Републичког геодетског завода утврђено је да је у исти уписан пословни простор за који није утврђена делатност број 2, евиденцијски број 53, у приземљу стамбене зграде за колективно становање број 6, на адреси Ћирпанова број улаза 42Б у Новом Саду, корисне површине 76м2, на катастарској парцели број 10791 КО Нови Сад I.

Даље, чланом 5. Уговора о размени уговорено је да Град Нови Сад није у обавези да инвеститору накнади евентуалну разлику површине, уколико површина пословног простора који иневеститор преда Граду Новом Саду буде већа од површине пословног простора из члана 1. став 3. предметног уговора. Док је уговорено да за случај да инвеститор изгради пословни простор мање површине и другачије структуре од сматраће се да инвеститор није испунио уговорну обавезу, због чега ће Град Нови Сад предузети мере ради наплате потраживања на начин предвиђен чланом 12. уговора.

Сходно наведеном, након разматрања целокупне документације, а како је реч о незнатној површини услед које је дошло до разлике у површини пословног простора и то површине од 0,49м2, те имајући у виду трендове раста цена квадрата на тржишту, а нарочито чињеницу да је Град Нови Сад у размену унео пословни простор за који није утврђена делатност број 1 - пословни простор – једна просторија, корисне површине 43 м2, који се налази на приземљу стамбено-пословне зграде број 1, помоћну зграде број 2, површине 14 м2 и помоћну зграде број 3, површине 9 м2, те да је законски минимум који је требао на име предметне размене да добије 75,9м2, те да није целисходно покретати поступак наплате потраживања на начин предвиђен чланом 12. уговора.

Наиме, до закључења предметног Уговора о размени дошло је јер је иста била сврсисходна и економски корисна за Град Нови Сад из разлога што је објекат у ком се налазио пословни простор у јавној својини Града старије градње и лошијег изгледа. Сада Град Нови Сад добија у располагање нов пословни простор, који поред естетских предности у смислу модернијег, савременијег изгледа има и нове инсталације и безбеднији је од објеката који су у предметну размену унети.

Оно што је најважније указати јесте да пословни простор са уписаном површином од 76м2 задовољава законом прописан минимум у случају размене непокретности када је Град Нови Сад мањински власник непокретности.

Чланом 6. Уговора о размени инвеститор се обавезао да ће будући стамбени објекат у Новом Саду, угао улице Ћирпанове и Боре Продановић, на катастарским парцелама број 7404 и 7405 КО Нови Сад I, завршити у року од 24 месеца од добијања грађевинске дозволе и да ће најкасније у року од 36 месеци од дана закључења уговора предати у посед новоизграђени пословни простор Граду Новом Саду који је потпуно грађевински завршен у складу са чланом 8. уговора, а за који је донето правоснажно решење о издавању употребне дозволе.

Увидом у Записник о примопредаји сачињен дана 16. јуна 2026. године утврђено је да је CITY GRADNJA LUX DOO ZA GRAĐEVINARSTVO I USLUGE NOVI SAD предала предметни пословни простор у потпуности грађевински завршен у складу са обавезама из уговора, као и да је предавалац предао примаоцу кључеве и доказе да је измирио све доспеле обавезе.

С тим у вези, а како је чланом 10. уговора утврђена уговорна казна у износу 1‰ (један промил) дневно, од укупне процењене тржишне вредности пословног простора из члана 11. став 2. уговора, с тим што укупан износ тако одређене уговорне казне не може прећи 10% (десет процената) од укупне тржишне вредности будуће предметне непокретности, коју ће инвеститор платити Граду Новом Саду у случају доцње у изградњи и предаји пословног простора из члана 1. став 3. уговора, односно уколико

инвеститор Граду Новом Саду не преда пословни простор у складу са чланом 6. став 2. овог уговора.

Имајући у виду да је пословни простор за који није утврђена делатност број 2, евиденцијски број 53, у приземљу стамбене зграде за колективно становање број 6, на адреси Ћирпанова број улаза 42Б у Новом Саду, корисне површине 76м2, саграђен на катастарској парцели 10791 КО Нови Сад I, дана 16. јуна 2026. године записнички предат од старне инвеститора Граду Новом Саду са наведеним датумом извршен је обрачун уговорне казне.

Чланом 11. Уговора утврђено је да је тржишна вредност будућег пословног простора - локал 02, пројектоване површине 76,76 м2 у приземљу стамбеног објекта (По2+По1+Пр+5+Пк-Дуп) који је предвиђен да се гради на кп. бр. 7404 и 7405 КО Нови Сад I, угао Ћирпанове и Боре Продановић, износи 175.000,00 еура.

Чланом 6. Уговора инвеститор је обавезан да најкасније у року од 36 месеци од дана закључења уговора преда у посед новоизграђени пословни простор из члана 1. став 3. уговора Граду Новом Саду који је потпуно грађевински завршен у складу са чланом 8. уговора а за који је донето правоснажно решење о издавању употребне дозволе.

У вези са свим горе наведеним констатује се да висина уговорне казне за укупно кашњење од 91 дана износи 15.925,00 еура у динарској противвредности по средњем курсу НБС на дан уплате.

Обзиром на све горе наведено припремљен је Предлог решења **којим је** констатовано да је на основу Решења Скупштине Града Новог Сада, број 020-45/2022-I од 24. фебруара 2023. године, дана 15. марта 2023. године закључен Уговор о размени непокретности између Града Новог Сада и „CITY GRADNJA LUX" DOO NOVI SAD (у даљем тексту: Инвеститор), потврђен од стране јавног бележника Синише Сора ОПУ: 565-2023, којим Град Нови Сад у поступку прибављања непокретности непосредном погодбом путем размене непокретности, у јавну својину Града Новог Сада прибавља непокретност и то: -пословни простор - локал 02 у приземљу, корисне површине 76,76 м2 према према Идејном решењу за стамбени објекат По2+По1+Пр+5+Пк (Дх), угао улице Ћирпанове и Боре Продановић, парцеле број 7404 и 7405 КО Нови Сад I израђен од стране „STUDIO I" BIRO ZA PROJEKTOVANJE I INŽENJERING, NOVI SAD, оверен печатом Инжењерске коморе Србије, Милан С. Ковачевић, број Е-802/21 - IDR од децембра 2022. године који ће бити изграђен у будућем стамбеном објекту По2+По1+Пр+5+Пк (Дх), у Новом Саду, угао улице Ћирпанове и Боре Продановић, на катастарским парцелама број 7404 и 7405 КО Нови Сад I.

Предлогом решења констатовано је да је Инвеститор предметни пословни простор изградио у складу са Решењем Градске управе за урбанизам и грађевинске послове, Број: ROP-NSD-40469-IUP-20/2026 од 18. фебруара 2026. године којим се издаје употребна дозвола за стамбену зграду на катастарској парцели 10791 КО Нови Сад I, и који пословни простор број 2 (Улица Ћирпанова број 42Б) има нето површину 76,24 m².

Такође, Предлогом решења констатовано је да је предметни пословни уписан код надлежне службе за катастар непокретности као пословни простор за који није утврђена делатност број 2, евиденцијски број 53, у приземљу стамбене зграде за колективно становање број 6, на адреси Ћирпанова број улаза 42Б у Новом Саду, корисне површине 76м2, на катастарској парцели 10791 КО Нови Сад I, као приватна својина инвеститора „CITY GRADNJA LUX" DOO NOVI SAD у уделу 1/1.

Предлогом решења утврђено је да се у вези прибављања предметног пословног простора закључује Анекс уговора о размени непокретности између Града Новог Сада и инвеститора и утврђене су обавезе инвеститора.

Предлогом решења даје се сагласност на текст Анекса уговора о размени непокретности, а на које је прибављено Мишљење Правобранилаштва Града Новог Сада.

ВД ЗАМЕНИКА НАЧЕЛНИКА

Вера Зорић