



РЕПУБЛИКА СРБИЈА

ОПШТИНА ЧАЈЕТИНА

Општинска управа,

Одељење за грађевинске послове,

озакоњење објеката и стамбене послове

Број предмета: ROP-CAJ-32139-IUP-43/2024

Заводни број: 351-773/2024-03

Датум: 09.01.2025. године

Краља Александра Карађорђевића 34, Чајетина, Србија

ОПШТИНА ЧАЈЕТИНА, Општинска управа Чајетина, Одељење за грађевинске послове, озакоњење објеката и стамбене послове решавајући по захтеву инвеститора М [REDACTED]

[REDACTED] које по пуномоћју заступа [REDACTED]

[REDACTED], за издавање употребне дозволе на основу члана 158. став 2. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, број 72/2009, 81/2009-испр., 64/2010-одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013-одлука УС, 50/2013-одлука УС, 98/2013-одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/19, 37/19, 9/2020, 52/2021 и 62/2023), члана 44 и 45. Правилника о спровођењу Обједињене процедуре електронским путем („Сл.гласник РС“ бр. 96/2023) и члана 136. Закона о општем управном поступку ("Сл. гласник РС", бр. 18/2016, 95/2018 - аутентично тумачење и 2/2023 - одлука УС) доноси:

РЕШЕЊЕ

О

УПОТРЕБНОЈ ДОЗВОЛИ

1. ИЗДАЈЕ СЕ инвеститорима [REDACTED]

употребна дозвола за стамбено-пословни објекат, габарита у оквиру мера 30.88м x 22.13м, спратности подрум + сутерен + приземље + I спрат + II спрат + III спрат + поткровље 1 + поткровље 2, приближне висине 29.32м, категорије "B", који се гради у насељеном месту Златибор, на катастарској парцели број 4572/25 КО Чајетина (површина парцеле износи 1080м²), на основу решења о грађевинској дозволи број ROP-CAJ32139-CPI-3/2017, Заводни број: 351-137/2017-03 од 22.05.2017. године, измени решења о грађевинској дозволи број ROP-CAJ-32139-CPI-16/2019, Заводни број: 351-137/2017-03 од 09.08.2019. године и измене решења о грађевинској дозволи број ROP-CAJ-32139-CPA28/2021, Заводни број: 351-137/2017-03 од 27.05.2021. године, донетог од стране овог органа.

II. Стамбено-пословни објекат, за који се издаје ова употребна дозвола је

ДИМЕНЗИЈА:

Подрум + Сутерен:

2.10 m + 2.19 m + 5.04 m + 5.62 m + 7.64 m + 9.09 m + 20.20 m + 5.29 m + 21.79 m + 12.91 m + 2.24 m + 4.07 m + 9.22 m + 7.78 m + 5.76 m + 5.18 m + 2.32 m,

Подрум + Сутрен + Приземље + III Спрата + Поткровље 1 + Поткровље 2:

5.94 m + 7.19 m + 6.57 m + 8.16 m + 3.20 m + 1.69 m + 3.00 m + 16.31 m + 3.06 m + 12.91 m + 21.79 m + 14.54 m + 2.83 m + 0.57 m + 10.67 m + 10.97 m,

Подрум + Сутерен:

1.41 m + 1.81 m + 1.41 m + 1.50 m + 16.96 m + 7.35 m + 1.29 m + 4.30 m + 3.00 m.

СПРАТНОСТИ:

Подрум + Сутрен + Приземље + III Спрата + Поткровље 1 + Поткровље 2, и садржи

на етажи **Подрума:**

пословни простор број 1, магацин, укупне нето површине од 74,50 m²,

на етажи **Сутерена:**

пословни простор број 2, пословни простор, укупне нето површине од 292,40 m²,

на етажи **Сутерена:**

пословни простор број 3, пословни простор, укупне нето површине од 192,20 m²,

на етажи **Приземља:**

пословни простор број 4, пословни простор и терасу, укупне нето површине од 185,69 m²,

на етажи **Приземља:**

пословни простор број 5, пословни простор и терасу, укупне нето површине од 200,42 m²,

на етажи **Подрума:**

паркинг место 1 и 2, укупне нето површине од 13,00 m²,

на етажи **Подрума**:

паркинг место 3 и 4, укупне нето површине од 13,00 m²,

на етажи **Подрума**:

паркинг место 5 и 6, укупне нето површине од 13,00 m²,

на етажи **Подрума**:

паркинг место 7 и 8, укупне нето површине од 13,00 m²,

на етажи **Подрума**:

паркинг место 9 и 10, укупне нето површине од 12,70 m²,

на етажи **Подрума**:

паркинг место 11 и 12, укупне нето површине од 12,70 m²,

на етажи **Подрума**:

паркинг место 13, укупне нето површине од 12,13 m²,

на етажи **Подрума**:

паркинг место 14, укупне нето површине од 12,13 m²,

на етажи **Подрума**:

паркинг место 15 и 16, укупне нето површине од 13,00 m²,

на етажи **Подрума**:

паркинг место 17 и 18, укупне нето површине од 12,62 m²,

на етажи **Подрума**:

паркинг место 19 и 20, укупне нето површине од 12,62 m²,

на етажи **Подрума**:

паркинг место 21 и 22, укупне нето површине од 13,00 m²,

на етажи **Подрума**:

паркинг место 23 и 24, укупне нето површине од 13,00 m²,

на етажи **Подрума**:

паркинг место 25 и 26, укупне нето површине од 13,00 m²,

на етажи I Спрата:

стан број 1, укупне нето површине од 32.76 m²,

стан број 2, укупне нето површине од 39.81 m²,

стан број 3, укупне нето површине од 43.16 m²,

стан број 4, укупне нето површине од 42.00 m²,

стан број 5, укупне нето површине од 38.07 m²,

стан број 6, укупне нето површине од 36.21 m²,

на етажи II Спрата:

стан број 7, укупне нето површине од 31.93 m²,

стан број 8, укупне нето површине од 40.04 m²,

стан број 9, укупне нето површине од 41.91 m²,

стан број 10, укупне нето површине од 40.71 m²,

стан број 11, укупне нето површине од 41.81 m²,

стан број 12, укупне нето површине од 39.16 m²,

на етажи III Спрата:

стан број 13, укупне нето површине од 31.99 m²,

стан број 14, укупне нето површине од 39.87 m²,

стан број 15, укупне нето површине од 41.84 m²,

стан број 16, укупне нето површине од 40.87 m²,

стан број 17, укупне нето површине од 41.53 m²,

стан број 18, укупне нето површине од 39.07 m²,

на етажи Поткровља 1:

стан број 19, укупне нето површине од 30.67 m²,

стан број 20, укупне нето површине од 40.63 m²,

стан број 21, укупне нето површине од 43.46 m²,

стан број 22, укупне нето површине од 43.67 m²,

стан број 23, укупне нето површине од 41.12 m²,

стан број 24, укупне нето површине од 40.12 m²,

на етажи **Поткровља 2-ДУПЛЕКСА**:

стан број 22, укупне нето површине од 160.58 m²,

укупне нето површине објекта од 2.678,92 m².

У свему према спецификацији посебних делова објекта, број: ЕГР-6/2022, од 27.05.2022. године, израђене од стране агенције ГЕОСОФТ, где је одговорно лице Предраг Глишић, дипл. инж. гео., са лиценцом број 02 0484 13.

III. Стамбено-пословни објекат, за који се издаје ова употребна дозвола изграђен је на катастарској парцели број: 4572/25 КО Чајетина, на основу решења о грађевинској дозволи број ROP-CAJ32139-CPI-3/2017, Заводни број: 351-137/2017-03 од 22.05.2017. године, измени решења о грађевинској дозволи број ROP-CAJ-32139-CPI-16/2019, Заводни број: 351-137/2017-03 од 09.08.2019. године и измене решења о грађевинској дозволи број ROP-CAJ-32139-CRA28/2021, Заводни број: 351-137/2017-03 од 27.05.2021. године, донетог од стране овог органа.

IV. Обавезују се инвеститори да на име коначног доприноса за уређење грађевинског земљишта уплате износ од **528.060,00** динара на жиро рачун број **840-741538843-29** с позивом на број **97 270350077324**, једнократно пре правноснажности Решења о употребној дозволи.

V. Инвеститор је извршио геодетско снимање објекта и подземних инсталација прикључака на објекат за које се издаје ова употребна дозвола.

VI. Одређује се гарантни рок за стамбено-пословни објекат, у трајању од **пет** година од дана издавања овог решења. Минимални гарантни рок за објекат из става 1. диспозитива овог решења се утврђује на основу Правилника о садржини и начину вршења техничког прегледа објекта, саставу комисије, садржини предлога комисије о утврђивању подобности објекта за употребу, осматрању тла и објеката у току грађења и употребе и минималним гарантним роковима за поједине врсте објеката („Службени гласник РС“, бр. 27/15,29/16 78/2019 и 6/2024).

О б р а з л о ж е њ е

Инвеститори

крз Централни информациони систем, дана 18. новембра 2024. године, поднели су Општинској управи Чајетина, захтев за издавање употребне дозволе за стамбено-пословни објекат, који је изграђен у насељеном месту Златибор, на катастарској парцели број: 4572/25 КО Чајетина, заведен под бројем: ROP-CAJ-32139-IUP-43/2024, заводни број: 351-773/2024-03.

Увидом у достављени захтев и прилоге, утврђено је да је приложена сва потребна документација предвиђена чланом 158. Закона о планирању и изградњи и чланом

43. Правилника о спровођењу Обједињене процедуре електронским путем и то:

- елаборат геодетских радова за посебан део изграђеног објекта, број: ЕГР-6/2022, од 27.05.2022. године, израђене од стране агенције ГЕОСОФТ, где је одговорно лице Предраг Глишић, дипл. инж. гео., са лиценцом број 02 0484 13;
- пројекат за извођење (*главна свеска*), израђена од стране агенције АРХИАРТ СТУДИО ДОООВИ САД, а главни пројектант је Марко Поповић, мастер инж. арх., са лиценцом број 300 N837 15;
- пројекат за извођење (*пројекат архитектуре*), израђена од стране агенције АРХИАРТ СТУДИО ДОООВИ САД, а главни пројектант је Марко Поповић, мастер инж. арх., са лиценцом број 300 N837 15;
- пројекат за извођење (*пројекат хидротехничких инсталација*), израђена од стране агенције NEIMAR PROJEKT KONSALTING I INŽENJERING Novi Sad, ul. Vladike Ćirića br. 4, а главни пројектант је Мића Ћопић, дипл. инж. грађ., са лиценцом број 314 I856 10;
- пројекат за извођење (*пројекат конструкције*), израђена од стране агенције ĆEDOMIR ĆIRKOVIĆ PR AGENCIJA ZA INŽENJERSKE DELATNOSTI I TEHNIČKO SAVETOVANJE "3 LINES" NOVI SAD, а главни пројектант је Чедомир Ћирковић, дипл. инж. грађ., са лиценцом број 310 2438 03;
- пројекат за извођење (*пројекат телекомуникационих и сигналних инсталација*), израђена од стране агенције "SOUR INŽENJERING 2017" DOO SREMSKI KARLOVCI, MITROPOLITA STRATIMIROVIĆA 50, SREMSKI KARLOVCI, а главни пројектант је Јован Ћулум, дипл. инж. ел., са лиценцом број 353 K392 11;
- пројекат за извођење (*пројекат електроенергетских инсталација*), израђена од стране агенције "SOUR INŽENJERING 2017" DOO SREMSKI KARLOVCI, MITROPOLITA STRATIMIROVIĆA 50, SREMSKI KARLOVCI, а главни пројектант је Јован Ћулум, дипл. инж. ел., са лиценцом број 350 H307 09;
- пројекат за извођење (*пројекат вентилације гараже*), израђен од стране агенције SAFETY GROUP d.o.o., Novi Sad,, а главни пројектант је Цвијо Шмања, дипл. инж. маш., са лиценцом број 330 3753 03;
- пројекат за извођење (*главни пројекат заштите од пожара*), израђен од стране агенције „ELING PLAN“ DOO, VOJVODE PUTNIKA 73, SREMSKA KAMENICA, а главни пројектант је Драган Живојиновић, дипл. инж. ел., са лиценцом број 350-I00147-19;
- пројекат за извођење (*пројекат лифта*), израђен од стране агенције БЕГА ДОО, а главни пројектант је Љубомир Борђошки, дипл. инж. ел., са лиценцом број 350 1088 03;
- обавештење број: 352-490/2024-04, од 24.12.2024. године;
- обавештење о прикључењу, број: 44, од 01.11.2021. године;
- обавештење о прикључењу, број: 8M.1.0.0-D-09.15.-481540-22, од 18.11.2022. године;
- изјава одговорног извођача радова о кретању отпада;
- изјава инвеститора, стручног надзора и извођача радова;
- прилог 7 за архитектонско-грађевинске радове;

- прилог 7 за радове на извођењу електроенергетских инсталација;
- прилог 7 за радове на извођењу хидротехничких инсталација;
- прилог 7 за радове на извођењу конструкције;
- прилог 7 за радове на извођењу маинских инсталација-лифт;
- прилог 7 за радове на извођењу машинских инсталација;
- прилог 7 за радове на извођењу телекомуникационих и сигналних инсталација;
- доказ о уплати ренте за комунално опремање, од 08.07.2024. године;
- извештај комисије за технички преглед са записником о техничком прегледу и предлогом о утврђивању подсобности за употребу, број: 01-494/2, од 14.03.2024. године;
- елаборат геодетских радова за изведени објекат, израђен од стране ГЕОСОФТ, где је одговорно лице Предраг Глишић, дипл. инж. гео., са лиценцом број 02 0484 13;
- елаборат геодетских радова за изведене инсталације на изграђеним објектима, израђен од стране ГЕОСОФТ, где је одговорно лице Предраг Глишић, дипл. инж. гео., са лиценцом број 02 0484 13;
- енергетски пасош за објекат, израђен од стране агенције ИНСТИТУТ ЗА БЕЗБЕДНОСТ И СИГУРНОСТ НА РАДУ д.д.о., где је одговорни пројектант Цвијо Шмања, дипл. инж. маш., са лиценцом број 381004712;
- доказе о уплати прописаних такси и
- пуномоћје за подношење захтева.

Чланом 44. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем прописано је да се Елаборат геодетских радова пре издавања употребне дозволе доставља на преглед органу надлежном за послове државног премера и катастра. Док траје преглед елабората, не теку рокови за издавање употребне дозволе.

Служба за катастар непокретности, Одељење за катастар непокретности Чајетина, под бројем: 952-04-137-26052/2024, дана 31.12.2024. године, доставила је **Обавештење о прегледу елабората геодетских радова**, по предмету број: ROP-CAJ-32139-IUP-43/2024 и утврдила да у предметном елаборату **има недостатака** које је потребно отклонити како би исти био спроводљив и то:

- На Скици одржавања катастра непокретности и записнику о теренском увиђају је констатовано да су објекти бр. 1 и 2 срушени, не постоје на терену . Увидом у катастарски операт ,односно у лист непокретности 6819 К.О.Чајетина у који је уписана кат.парцела бр.4572/25 утврђено је да је „Г“ листу листа непокретности 6819 уписана забележба решења о извршењу Основног суда у Ужицу Иив.97/2020 од 14.05.2020.проценом вредности непокретности продајом непокретности са обимом удела 3860/17644 извршног дужника Драгана Миловановић и намирењем извршног повериоца RAIFFEISEN BANK деоничарско друштво БОСНА И ХЕРЦЕГОВИНА улица Змаја од Босне бб Сарајево мб 65-02-0005-10 од продајне цене непокретности на парцели и објектима бр.1 и 2.

· одредбом члана 156 став 1.Закона о извршењу и обезбеђењу Службени гласник РС БРОЈ 106/2015 И 106/2016-аутентично тумачење прописано је да од уписа забележбе решења о

извршењу није дозвољено да се у катастар непокретности упише промена права својине на непокретности, нити које друго стварно право засновано на располагању власника, без обзира како је располагање учињено. Имајући у виду све горе напред наведено, ради и правилног уписа носаграђеног објекта бр.3 на кат.парцели бр.4572/25 К.О.Чајетина у базу катастра непокретности потребно је : -да доставите писмену сагласност извршног повериоца RAIFFEISEN BANK деоничарско друштво БОСНА И ХЕРЦЕГОВИНА у чију корист је уписана забележба решења о извршењу Основног суда у Ужицу Иив.97/2020 од 14.05.2020.

Поступајући по захтеву овај орган је извршио проверу испуњености формалних услова за поступање по усаглашеном захтеву и утврдио да су формални услови из члана 44. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Службени гласник РС“, број 96/2023) испуњени.

Одељење је увидом у извештај Комисије за технички преглед утврдило да је комисија констатовала следеће:

- 1) да је објекат изведен у складу са Решењем о грађевинској дозволи и изменама решења о грађевинској дозволи издатих од стране Општинске управе, Одељење за урбанизам и имовинско правне послове, Општине Чајетина, Пројектима за грађевинску дозволу и Пројектима за извођење;
- 2) да су Постојећи објекти на предметној парцели, који су изграђени пре доношења прописа о изградњи објекта, уклоњени ради извођења радова из става 1. диспозитива решења о грађевинској дозволи;
- 3) да је потврђена пријава радова за све радове који су предмет техничког прегледа; 4) да је објекат погодан за употребу односно да су спроведене мере заштите од пожара, које су предвиђене главним пројектом заштите од пожара и пројектом за извођење на које је дата сагласност Министарства унутрашњих послова Републике Србије, Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације у Ужицу.
- 5) да су комисији достављене обавештења грађевинске инспекције да су темељи и конструкција објекта у складу са грађевинском дозволом
- 6) да је извршено геодетско снимање објекта, да су израђени Елаборат геодетских радова за изведени објекат и посебне делове објекта,; - Елаборат геодетских радова за подземне инсталације,
- 7) да није дошло одступања у погледу положаја, намене, димензија објекта, да су обезбеђени докази о квалитету уграђене опреме, уређаја и инсталација, да је објекат завршен и да се може користити сагласно својој намени;
- 8) да су инсталације у објекту изведене у складу са Грађевинском дозволом пројектом за грађевинску дозволу – пројекти инсталација и пројектом за извођење – пројекти инсталација и да је објекат прикључен на инфраструктуру: електро мрежу, водоводну и канализациону мрежу и на дистрибутивну мрежу природног гаса, доставље су потврде ималаца јавних овлашћења;
- 9) да је рађен Енергетски пасош, од стране „Institut za bezbednost i sigurnost na radu“-а, д.о.о. из Новог Сада, Улива Косте Рацина бр. 19, одговорни инжењер за енергетску ефикасност је Цвијо Шмања, дипл.инж.маш., лиценца бр. 381 0047 12;

10) да је минимални гарантни рок за објекат 5 године, а за уграђену опрему и постројења важе рокови које је према посебним прописима одредио произвођач опреме и постројења, односно које су, на основу тих посебних прописа, уговорили инвеститор и произвођач или испоручилац опреме и постројења и

11) да је Комисија за технички преглед доставила инвеститору записник о извршеном техничком предлогу, који заједно са овим предлогом чини извештај комисије за технички предлог

На основу предходно наведеног Комисија за технички преглед је мишљења да се за СТАМБЕНО-ПОСЛОВНИ ОБЈЕКАТ габарита у оквиру мера 30.88м x 22.13м, спратности подрум + сутерен + приземље + I спрат + II спрат + III спрат + поткровље 1 + поткровље 2, приближне висине 29.32м, категорије "B", који се гради у насељеном месту Златибор, на катастарској парцели број 4572/25 КО Чајетина (површина парцеле износи 1080м²), у свему према пројекту за грађевинску дозволу, који је саставни део решења о измени решења о грађевинској дозволи број РОР-САЈ-32139-СРА-28/2021, заводни број 351-137/2017-03 од 27. маја 2021. године, може издати употребна дозвола обзиром да је објекат подобан за употребу и да чланови комисије немају издвојених мишљења и предлога што је својим потписом оверио Преседник Комисије: МИОДРАГ ЖИВКОВИЋ, дипл.инж.арх. Лиценца бр: 300 5120 03.

Код одлучивања о захтеву за издавање употребне дозволе, ова управа је особито имала у виду и предходно наведени одговор Службе за катастар непокретности у Чајетин у којем су изречени недостаци у елаборату геодетских радова.

Побројани недостаци, по оцени ове управе, ни најмање немају утицаја на основаност захтева странке за издавање управног акта о употребној дозволи изграђеног објекта. Ово због тога што се као наводни недостаци истичу оне околности које то не могу бити. Извештајем Службе за катастар непокретности значај недостатака у елаборату геодетских радова своди се на нерешене имовинске односе одређене банке и појединих инвеститора односно странака, као и постојање забележбе о судском извршењу тог дуга која потиче од 14. маја 2020.године.

Занемарује се да је судско извршење започето далеко касније од времена у ком су физички уклоњена ова два објекта на којима је раније постојала залога за обезбеђење дуга у виду хипотеке те да је рушење објеката, на чијем је месту касније поднигнут нови и актуелни за који се издаје ова употребна дозвола, уследило по решењу Општинске управе Чајетина број 351-587/2016-03 од 27. децембра 2016.године. Дакле, око четири године пре него што је започео извршни поступак и уписана забележба о њему. Отуда, неосновано служба за катастар непокретности у Чајетини, овим околностима даје значај недостатака који спречавају упис у јавне књиге, пошто те околности нису обухваћене ни једним прописом из пометуг Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем нити важећим Законом о планирању и изградњи.Тим пре, Служба за катастар непокретности у Чајетини не може као недостатак у елаборату геодетских радова,наметати овој управи или странкама да достави писмену сагласност иностране банке у БиХ у чију корист је уписана забележба о покренутом извршном поступку.

Такав захтев се противи елементарној логици да је дуг био обезбежен хипотеком на објектима који су уклоњени више година раније од установљеног обезбеђења. Општинска управа није дужна да оцењује о делотворности банкарске гаранције за дуговање неке од странака, већ да се ограничи на испуњеност услова одређених поменутих прописима. Из предходно наведеног, утврђено је да су испуњени сви прописани услови за издавање ове дозволе.

Републичка административна такса за ово решење наплаћена је на основу Закона о републичким административним таксама ("Сл. гласник РС", бр. 43/2003, 51/2003 - испр., 61/2005, 101/2005 - др. закон, 5/2009, 54/2009, 50/2011, 70/2011 - усклађени дин. изн., 55/2012 - усклађени дин. изн., 93/2012, 47/2013 - усклађени дин. изн., 65/2013 - др. закон, 57/2014 - усклађени дин. изн., 45/2015 - усклађени дин. изн., 83/2015, 112/2015, 50/2016 - усклађени дин. изн., 61/2017 - усклађени дин. изн., 113/2017, 3/2018 - испр., 50/2018 - усклађени дин. изн., 95/2018, 38/2019 - усклађени дин. изн., 86/2019, 90/2019 - испр., 98/2020 - усклађени дин. изн., 144/2020, 62/2021- усклађени дин. изн., 138/2022, 54/2023 - усклађени дин. изн., 92/2023, 59/2024 - усклађени дин. изн. и 63/2024 - измена и допуна усклађених дин. изн.).

Такса за централну евиденцију прописана Одлуком о накнадама за послове регистрације и друге услуге које пружа агенција за привредне регистре („Сл. гласник РС“, број 119/13, 138/14, 45/2015 и 106/15), наплаћена је.

Наплаћује се локална административна такса у износу од **187.524,40** динара на основу Одлуке о локалним административним таксама („Сл. лист општине Чајетина“, број 3/08, 8/09, 2/10, 11/2013, 4/15 и 7/16) на жиро рачун број 840-742251843-73 позив на број 97 модел 90-035.

ПОУКА О ПРАВНОМ СРЕДСТВУ: На ово решење може се изјавити жалба Министарству грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре – Организациона јединица у Ужицу, у року од 8 дана од дана евидентирања кроз ЦИС, односно дана објављивања. Жалба се подноси кроз ЦИС (Централни информациони систем) за електронско поступање у оквиру обједињене процедуре. На жалбу се плаћа административна такса од **590,00** динара, на жиро рачун број 840-742221843-57, прималац Буџет РС, позив на број 97 90-035.

НАЧЕЛНИК ОДЕЉЕЊА

Снежана Марјановић струк.маст.инж.грађ.