



Република Србија

ОПШТИНА ЧАЈЕТИНА

Општинска управа

Одељење за грађевинске послове,
озакоњење објеката и стамбене послове

Број: ROP-CAJ-3869-IUPH-21/2025

Заводни број: 351-877/2024-03

22.04.2025. године

Чајетина, Краља Александра Карађорђевића број 34.

Општинска управа Чајетина, Одељење за грађевинске послове, озакоњење објеката и стамбене послове, решавајући по усаглашеном захтеву инвеститора **KABEX INVEST DOO ZLATIBOR**, из Чајетине, улица: **Алексе Поповић, број: 3., матични број правног лица: 21315079, ПИБ: 110197523**, кога по пуномоћју заступа **PROJEKTNİ BIRO DOO ČAČAK**, из Чачка, улица: **Скадарска, број: 7., матични број правног лица: 06851347, ПИБ: 101111788**, ради издавања 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 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 инвеститору **KABEX INVEST DOO ZLATIBOR**, из Чајетине, улица: **Алексе Поповић, број: 3.**, матични број правног лица: **21315079, ПИБ: 110197523**, употребна дозвола, за стамбени објект 1-ФАЗА 1, категорије „В“, класификационе ознаке 112222, са учешћем у површини од 100,00 %, који је изграђен у насељеном месту Златибор, на катастарској парцели број: 7480 КО Чајетина (површина парцеле 12.150 m²), на основу решења о измени решења о грађевинској дозволи број: ROP-CAJ-3869-CPA-8/2023, заводни број: 351-632/2021-03 од 13.11.2023. године и решења о исправци техничке грешке у решењу о измени решења о грађевинској дозволи, број: ROP-CAJ-3869-TECCORO-10/2023, заводни број: 351-632/2021-03 од 14.11.2023. године, донетог од стране овог органа.

2. Објект 1 ФАЗА 1, за који се издаје ова употребна дозвола је

ДИМЕНЗИЈА:

9.63 m + 1.61 m + 6.49 m + 20.80 m + 6.50 m + 2.54 m + 9.54 m + 24.92 m m,

СПРАТНОСТИ:

Подрум + Приземље + IV Спрата + Поткровље,

и садржи

на етажи **Подрума:**

улаз 1, укупне нето површине: 191,14 m²,

<i>Улаз број</i>	<i>Стан број</i>	<i>Етажа</i>	<i>Собност</i>	<i>Нето површина (m²)</i>
1	1	<i>Приземље</i>	Гарсоњера	27,80
1	2	<i>Приземље</i>	Гарсоњера	27,62
1	3	<i>Приземље</i>	Гарсоњера	27,06
1	4	<i>Приземље</i>	Једнособан стан	36,02
1	5	<i>Приземље</i>	Једнособан стан	38,51
1	6	<i>Приземље</i>	Једнособан стан	34,81
1	7	<i>Приземље</i>	Једнособан стан	32,84

1	8	<i>Приземље</i>	Једноособан стан	36,57
1	9	<i>I спрат</i>	Гарсоњера	27,80
1	10	<i>I спрат</i>	Гарсоњера	27,62
1	11	<i>I спрат</i>	Једноособан стан	38,86
1	12	<i>I спрат</i>	Једноособан стан	36,02
1	13	<i>I спрат</i>	Једноособан стан	38,51
1	14	<i>I спрат</i>	Једноособан стан	34,81
1	15	<i>I спрат</i>	Једноособан стан	32,84
1	16	<i>I спрат</i>	Једноособан стан	36,57
1	17	<i>II спрат</i>	Гарсоњера	27,80
1	18	<i>II спрат</i>	Гарсоњера	27,62
1	19	<i>II спрат</i>	Једноособан стан	38,86
1	20	<i>II спрат</i>	Једноособан стан	36,02
1	21	<i>II спрат</i>	Једноособан стан	38,51
1	22	<i>II спрат</i>	Једноособан стан	34,81
1	23	<i>II спрат</i>	Једноособан стан	32,84
1	24	<i>II спрат</i>	Једноособан стан	36,57
1	25	<i>III спрат</i>	Гарсоњера	27,80

1	26	<i>III спрат</i>	Гарсоњера	27,62
1	27	<i>III спрат</i>	Једноособан стан	38,86
1	28	<i>III спрат</i>	Једноособан стан	36,02
1	29	<i>III спрат</i>	Једноособан стан	38,51
1	30	<i>III спрат</i>	Једноособан стан	34,81
1	31	<i>III спрат</i>	Једноособан стан	32,84
1	32	<i>III спрат</i>	Једноособан стан	36,57
1	33	<i>IV спрат</i>	Двособан стан	48,73
1	34	<i>IV спрат</i>	Једноипособан стан	44,67
1	35	<i>IV спрат</i>	Једноипособан стан	43,10
1	36	<i>IV спрат</i>	Двособан стан	48,49
1	37	<i>IV спрат</i>	Једноипособан стан	45,86
1	38	<i>IV спрат</i>	Једноипособан стан	46,68
1	39	<i>Поткровље</i>	Двособан стан	48,73
1	40	<i>Поткровље</i>	Једноипособан стан	44,67
1	41	<i>Поткровље</i>	Једноипособан стан	43,10

1	42	<i>Поткровље</i>	Двособан стан	48,49
1	43	<i>Поткровље</i>	Једноипособан стан	45,86
1	44	<i>Поткровље</i>	Једноипособан стан	46,68

улаз 1, wellness и spa, укупне нето површине објекта: 297,58 m²

укупно четрдесет и четири стана, укупне нето површине објекта: 2.123,66 m² и укупне бруто површине објекта: 2.615,35 m².

У свему према спецификацији посебних делова зграде, из децембра 2024. године, израђене од стране агенције NEW PROJECT DESIGN, где је одговорно лице пројектанта Бојана Живановић Недовић, дипл. инж. арх., са лиценцом број 300 N315 14.

3. Стамбени објекат 1 ФАЗА 1 за који се издаје ова употребна дозвола изграђен је на катастарској парцели број: 7480 КО Чајетина, изведен је у складу са главним пројектом за решење о измени решења о грађевинској дозволи број: ROP-CAJ-3869-CPA-8/2023, заводни број: 351-632/2021-03 од 13.11.2023. године и решења о исправци техничке грешке у решењу о измени решења о грађевинској дозволи, број: ROP-CAJ-3869-TECCORO-10/2023, заводни број: 351-632/2021-03 од 14.11.2023. године.

4. Инвеститор је извршио геодетско снимање објекта и подземних инсталација прикључака на објекат, за који се издаје ова употребна дозвола.

5. Одређује се гарантни рок стамбеног објекта у трајању од пет година од дана издавања овог решења.

О б р а з л о ж е њ е

Инвеститор **KABEX INVEST DOO ZLATIBOR**, из Чајетине, улица: **Алексе Поповић, број: 3.**, матични број правног лица: **21315079**, ПИБ: **110197523**, кроз Централни информациони систем, дана 20. Јануара 2025. године, поднео је Општинској управи Чајетина, захтев за издавање употребне дозволе за стамбени објекат 1 ФАЗА 1, који је изграђен у насељеном месту Златибор, на катастарској парцели број: 7480 КО Чајетина, заведен под бројем: ROP-CAJ-3869-IUPH-21/2025, заводни број: 351-877/2024-03.

Служба за катастар непокретности, Одељење за катастар непокретности Чајетина, под бројем: 952-04-137-820/2025, дана 23.01.2025. године, доставила је **Обавештење о прегледу елабората геодетских радова**, по предмету број: ROP-CAJ-3869-IUPH-21/2025 и утврдила да у предметном елаборату **нема недостатака** које је потребно отклонити како би исти био спроводљив.

Служба за катастар непокретности, Одељење за катастар водова Ужице, под бројем: 956-03-307-4806/2024, дана 25.12.2024. године, доставила је **Обавештење о прегледу елабората геодетских радова**, по предмету број: ROP-CAJ-3869-IUPH-21/2025 и утврдила да у предметном елаборату **нема недостатака** које је потребно отклонити како би исти био спроводљив.

Ово Одељење је утврдио да је уз захтев за издавање употребне дозволе достављена документација прописана чланом 158. Закона о планирању и изградњи, односно чланом 43. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем и то:

- извештај комисије за технички преглед са записником о техничком прегледу и предлогом о утврђивању подобности за употребу, број: 244/24, од 05.08.2024. године;

- пројекат за извођење, *главна свеска*, израђена од стране агенције NEW PROJECT DESIGN, где је одговорно лице пројектанта Бојана Живановић Недовић, дипл. инж. арх., са лиценцом број 300 N315 14;

- пројекат за извођење, *пројекат архитектуре*, израђен од стране агенције NEW PROJECT DESIGN, где је одговорно лице пројектанта Бојана Живановић Недовић, дипл. инж. арх., са лиценцом број 300 N315 14;

- пројекат за извођење, *пројекат конструкције*, израђен од стране агенције " NEW PROJECT DESIGN, где је одговорно лице пројектанта Марко Смиљанић, дипл. инж. грађ., са лиценцом број 310 B327 05;

- пројекат за извођење, *пројекат хидротехничких инсталација*, израђен од стране агенције " NEW PROJECT DESIGN, где је одговорно лице пројектанта Милан Николић, дипл. инж. грађ., са лиценцом број 314567003;

- пројекат за извођење, *пројекат електроенергетских инсталација*, израђен од стране агенције " NEW PROJECT DESIGN, где је одговорно лице пројектанта Милан Маркићевич, дипл. инж. ел, са лиценцом број 350 D338 14;

- пројекат за извођење, *пројекат путничког лифта*, израђен од стране агенције ALEKSANDAR STEFANOVIĆ PREDUZETNIK INŽENJERSKE DELATNOSTI I TEHNIČKO SAVETOVANJE LIFTTECH BEOGRAD-PALILULA, Marijane Gregoran 37a, Beograd, где је одговорно лице пројектанта Александар Стефановић, дипл. инж. маш., са лиценцом број 333 H486 09;

- пројекат за извођење, *пројекат машинских инсталација*, израђен од стране агенције " NEW PROJECT DESIGN, где је одговорно лице пројектанта Жељко Словић, дипл. инж. маш., са лиценцом број 330 389 403;

- главни пројекат заштите од пожара, израђен од стране агенције Društvo za usluge u oblasti zaštite "TEHPRO" d.o.o. Lole Ribara br. 120, Beograd – Železnik, где је одговорно лице пројектанта Миломир Лукић, дипл. инж. ел., са лиценцом број 07-152-342/12 и 350 4388 03;

- план посебних делова, израђен од стране агенције NEW PROJECT DESIGN, где је одговорно лице пројектанта Бојана Живановић Недовић, дипл. инж. арх., са лиценцом број 300 N315 14;

- спецификација посебних делова, израђен од стране агенције NEW PROJECT DESIGN, где је одговорно лице пројектанта Бојана Живановић Недовић, дипл. инж. арх., са лиценцом број 300 N315 14;

- обавештење и прикључењу, издато од стране Електродистрибуције Србије, број: 2541200-Д.09.15.-44659-24, од 08.02.2024. године;

- обавештење и прикључењу, издато од стране ВОДОВОД Златибор Чајетина, број: 4, од 22.02.2024. године;

- сертификат о завршној контроли, број: 30-8-24, од 10.01.2024. године;

- изјава инвеститора, стручног надзора и извођача радова, да приликом изођења радова на изградњи стамбеног објекта није дошло до одступања од пројекта за извођење те да је изведено стање једнако пројектованом стању;

- изјава инвеститора, стручног надзора и извођача радова, да приликом изођења радова на изградњи стамбеног објекта (хидротехничких инсталација) није дошло до одступања од пројекта за извођење те да је изведено стање једнако пројектованом стању;

- изјава инвеститора, стручног надзора и извођача радова, да приликом изођења радова на изградњи стамбеног објекта (електроинсталатерских радова) није дошло до одступања од пројекта за извођење те да је изведено стање једнако пројектованом стању;

изјава инвеститора, стручног надзора и извођача радова, да приликом изођења радова на изградњи стамбеног објекта (машинских радова) није дошло до одступања од пројекта за извођење те да је изведено стање једнако пројектованом стању;

изјава инвеститора, стручног надзора и извођача радова, да приликом изођења радова на изградњи стамбеног објекта (лифта) није дошло до одступања од пројекта за извођење те да је изведено стање једнако пројектованом стању;

- изјава инвеститора и извођача радова о кретању отпада;

- сертификат о енергетском својству зграде, израђен од стране агенције „PROJEKTNİ BIRO“ D.O.O. 32000 Ћаџак, где је одговорно лиц епројеканта Миланко Ранковић, дипл. инж. маш., са лиценцом број 381 0657 13, број енергетског пасоша EP000762238;

- елаборат геодетских радова за изведени објекат, израђен од стране Геодетског бироа „Илија Драгутиновић“ из Чајетине;

- елаборат геодетских радова за изведене инсталације, израђен од стране Геодетског бироа „Илија Драгутиновић“, из Чајетине;

- уговор о конституисању права службености, ОПУ: 1742-2023, од 01.08.2023. године;

- решење републичког геодетског завода, службе за катастар непокретности Чајетина, број: 952-02-15-137-12919/2024, од 16.10.2024. године;

- уговор о заједничком улагању у грађевинарству и регулисању међусобних права и обавеза, ОПУ: 2140-2023, од 13.09.2023. године;

- уговор о уступању уговора, ОПУ: 2912-2023, од 28.11.2023. године;

- уговор о заједничком улагању у грађевинарству и регулисању међусобних права и обавеза, ОПУ: 2144-2023, од 14.09.2023. године;

- анекс уговора о заједничком улагању у грађевинарству и регулисању међусобних права и обавеза, ОПУ: 1678-2024, од 27.06.2024. године;

- уговор о регулисању међусобних имовинских односа, ОПУ: 1825-2024, од 16.07.2024. године;
- уговор о заједничком улагању у грађевинарству и регулисању међусобних права и обавеза, ОПУ: 2140-2023, од 13.09.2023. године;
- уговор о уступању уговора, ОПУ: 2912-2023, од 28.11.2023. године;
- извештај број: 351-877/2024-03, од 14.04.2025. године;
- доказе о уплати прописаних такси и
 - пуномоћје за подношење захтева.

Поступајући по захтеву овај орган је извршио проверу испуњености формалних услова за поступање по усаглашеном захтеву и утврдио да су формални услови из члана 43. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Службени гласник РС“, број 96/2023) испуњени. Због свега наведеног, а на основу члана 158. став 4. Закона о планирању и изградњи изградњи („Сл. гласник РС“, бр. 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, 31/2019, 37/2019 - др. закон, 9/2020, 52/2021 и 62/2023) донето је решење као у диспозитиву.

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 **148.656,20** 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 64 03504880.

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 64 03504880.

Обрадила: Драгана Топаловић, мастер инж. грађ.

НАЧЕЛНИК ОДЕЉЕЊА,

Снежана Марјановић с.м.и.г.

НАЧЕЛНИК ОПШТИНСКЕ УПРАВЕ,

Велько Радуловић дипл.правник