

 https://cajetina.org.rs/sites/default/files/grbcajetina_0_1.png

Република Србија

ОПШТИНА ЧАЈЕТИНА

Општинска управа

Одељење за грађевинске и стамбене послове

Број: РОР-САЈ-5656-ISAWHA-2/2026

Заводни број: 351-105/2026-03

Датум: 06.05.2026. године

Чајетина, Краља Александра Карађорђевића број 34.

Општинска управа Чајетина - Одељење за грађевинске и стамбене послове, решавајући по усаглашеном захтеву инвеститора **Рајко Ивановић** [REDACTED] и **АБЦ Инвестиције д.о.о. Београд-Врачар, из Београда-Врачар, улица: Церска, број: 116., матични број правног лица: 21276006, ПИБ: 109964498**, који је поднет преко пуномоћника **Душана Лечића, из Београда-Савски Венац, улица: Немањина, број: 36., ЈМБГ: 2709978710138**, ради одобравања извођења радова, на основу члана 145. став 1. Закона о планирању и изградњи („Службени 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, 31/19, 37/19, 9/2020, 52/2021, 62/2023 и 91/2025), 8ђ., 134. став 2. и 145. чл. 4. Правилника о посебној врсти објеката и посебној врсти радова за које није потребно прибављати акт надлежног органа, као и врсти објеката који се граде, односно врсти радова који се изводе, на основу решења о одобрењу за извођење радова, као и обиму и садржају и контроли техничке документације која се прилаже уз захтев и поступку који надлежни орган спроводи (“Службени гласник РС”, бр. 87/2023 и 16/2024), члана 27. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Службени гласник РС“, број 96/2023) и члана 136. Закона о општем управном поступку („Службени гласник РС“, број 18/2016, 95/2018- аутентично тумачење и 2/2023- одлука УС) доноси

РЕШЕЊЕ

I. ОДОБРАВА СЕ усаглашен захтев инвеститора Рајка Ивановића,

и АБЦ Инвестиције д.о.о. Београд-Врачар, из Београда-Врачар, улица: Церска, број: 116., матични број правног лица: 21276006, ПИБ: 109964498, за издавање решења о одобрењу извођења радова на промени намене и адаптације постојећег заједничког простора и гаражног бокса у пословни простор, *на етажи Подрума*, без извођења грађевинских радова, на стамбеном објекту, *након промене намене и адаптације на стамбено-пословном објекту*, на катастарској парцели број: 4586/325 КО Чајетина, а у свему према приложеном Идејном пројекту. Категорија објекта је „Б“, класификационе ознаке: 112221, са учешћем у површини од 85,40 % и категорија објекта је „Б“, класификационе ознаке: 122011, са учешћем у површини од 14,60 %- *након промене намене и адаптације*, а предрачунска вредност радова на објекту износи: 5.532.500,00 динара.

II. Саставни део решења чини техничка документација:

- идејни пројекат (*главна свеска и идејни пројекат архитектуре*) за издавање решења о одобрењу извођења радова на промени намене и адаптације постојећег заједничког простора и гаражног бокса у пословни простор, *на етажи Подрума*, без извођења грађевинских радова, на стамбеном објекту, *након промене намене и адаптације стамбено-пословном објекту*, на катастарској парцели број: 4586/325 КО Чајетина, *број техничке документације: 1512/25_1, од 26.02.2026. године*, израђен од стране агенције “Structur design“ d.o.o, Beograd, Ул. vojvode Stepe br.250 , где је одговорно лице пројектанта Душан Лечић, дипл. инж. арх., са лиценцом број 300 I702 10.

Овим ИДП-ом предвиђена је промена намене и адаптације постојећег заједничког простора и гаражног бокса у пословни простор, на етажи Подрума, без извођења грађевинских радова, на стамбеном објекту, након промене намене и адаптације на стамбено-пословном објекту, на катастарској парцели број: 4586/515 КО Чајетина:

Постојећи заједнички простор и гаражни бокс, на етажи Подрума, улаз 1, по правноснажном решењу о употребној дозволи износи 245,83м².

III. Обрачун доприноса за уређење грађевинског земљишта број 51-105/2026-03 од 30.03.2026. године, саставни је део овог решења.

IV. Обавезује се инвеститор, једнократно пре пријаве радова за промену намене, уплати износ од 1.293.141,00динара (словима: милион двеста деведесет три хиљаде сто четрдесет један динар) на жиро рачун и модел за плаћање: 840-741538843-29 с позивом на број 97 890350488010526

Инвеститор се обавезује да поред износа доприноса плати и накнаду за 5 (пет) недостајућих паркинг места у износу 1.250.000,00 динара (милион двеста педесет хиљада динара) на жиро рачун и модел за плаћање: 840-741538843-29 с позивом на број 97 890350488010526

Напомена: На к.п.број 4586/325 КО Чајетина, изграђен је стамбени објекат, спратности Под+Сут+Пр+3+Пк+Г, нето површине 1.646,02м² , за који је издато је решење о употребној дозволи број: 351-745/2025-03 од 20.11.2025.године. Инвеститор је поднео захтев за адаптацију и промену намене дела подрумске етаже у пословни простор. Постојећа подрумска етажа садржи заједничке просторије и гаражни бокс **укупне нето површин**

245,83м2 . На основу достављеног идејног пројекта је утврђено да је новопроектована етажа подрума, укупне нето површине 245,83м2 од чега пословни простор нето површине 215,98м2 и заједнички простор 29,85м2 . Новопроектовани објекат не мења спратност и нето површину али се мења намена објекта из стамбеног у стамбено пословни објекат. Предмет овог обрачуна доприноса је разлика доприноса између новопроектоване и постојеће подрумске етаже, с напоменом да су површине утврђене на основу напред наведеног пројекта, онако како их је представио пројектант без детаљне провере стручне службе Општинске управе..

V. Инвеститори су дужни да пре почетка извођења радова, овом Одељењу пријаве почетак извођења радова, са наведеним датумом почетка и роком завршетка грађења. Рок за завршетак грађења почиње да тече од дана подношења пријаве овом органу.

VI. Уз пријаву радова инвеститори подносе доказ о плаћеним административним таксама, доказ о уплати износа доприноса за уређење грађевинског земљишта по издатом решењу, као и доказ о уплати локалне административне таксе за издавање решења.

VII У случају штете настале као последица примене техничке документације, на основу које је издато ово Решење, за коју се накнадно утврди да није у складу са прописима и правилима струке, за штету солидарно одговарају пројектант који је израдио и потписао техничку документацију и инвеститор, у складу са чланом 8ђ. став 5. Закона о планирању и изградњи („Службени 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, 31/19, 37/19, 9/2020, 52/2021, 62/2023 и 91/2025).

Образложење

Инвеститори: Рајко Ивановић, [REDACTED] и АБЦ Инвестиције д.о.о. Београд-Врачар, из Београда-Врачар, улица: Церска, број: 116., матични број правног лица: 21276006, ПИБ: 109964498, поднели су кроз централни информациони систем, дана 12.03.2025. године, захтев за издавање решења о одобрењу за извођење радова , за издавање решења о одобрењу извођења радова на промени намене и адаптације постојећег заједничког простора и гаражног бокса у пословни простор, *на етажи Подрума*, без извођења грађевинских радова, на стамбеном објекту, *након промене намене и адаптације на стамбено-пословном објекту*, на катастарској парцели број: 4586/325 КО Чајетина, а у свему према приложеном Идејном пројекту, заведен под бројем: ROP-CAJ-5656-ISAWHA-2/2026, заводни број: 351-105/2026-03, који је потписан квалификованим електронским потписом.

Ово Одељење утврдило је да је уз захтев за издавање решења за извођење радова за на промени намене и адаптације постојећег заједничког простора и гаражног бокса у пословни простор, *на етажи Подрума*, без извођења грађевинских радова, на стамбеном објекту, *након промене намене и адаптације на стамбено-пословном објекту*, на катастарској парцели број: 4586/325 КО Чајетина, за који је издата употребна дозвола број 351-745/2025-03 од 20.11.2025.године, којим се мења функција објекта ,при чему новопроектовани објекат не мења спратност и нето површину али се мења намена објекта

из стамбеног у стамбено пословни објекат, који је поднет у прописаној форми, потписан квалификованим електронским потписом, достављена документација прописана чланом 145. Закона о планирању и изградњи, односно чланом 28 Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем и то:

- идејни пројекат (*главна свеска и идејни пројекат архитектуре*) за издавање решења о одобрењу извођења радова на промени намене и адаптације постојећег заједничког простора и гаражног бокса у пословни простор, *на етажи Подрума*, без извођења грађевинских радова, на стамбеном објекту, *након промене намене и адаптације стамбено-пословном објекту*, на катастарској парцели број: 4586/325 КО Чајетина, *број техничке документације: 1512/25_1, од 26.02.2026. године*, израђен од стране агенције “Structur design“ d.o.o, Beograd, Ul. vojvode Stepe br.250 , где је одговорно лице пројектанта Душан Лечић, дипл. инж. арх., са лиценцом број 300 I702 10..

- ктп за катастарску парцелу број: 4586/325 КО Чајетина;

-анекс 2-2024, од 15.05.2024. године,

- изјава, УОП-III: 556-2026, од 11.03.2026. године,

- сагласност, УОП-III: 557-2026, од 11.03.2026. године,

- уговор о деоби и регулисању међусобних односа, ОПУ: , од . године,

- уговор о деоби и регулисању међусобних односа, ОПУ: , од . године

уговор о деоби и регулисању међусобних односа, ОПУ: , од . године

-уговор о закупу земљишта без накнаде од 28.04.2026. године;

- пуномоћја за подношење захтева, од којих једно оверено са бројем овере: УОП-I: 1597-2020, од 29.10.2020. године,

- пуномоћја за подношење захтева, од којих једно оверено са бројем овере: УОП-III: 557-2026, од 11.03.2026. године;

-одлука о измени и допуни одлуке о утврђивању доприноса за уређивање обрачуна за грађевинско земљиште број 02-133/2025-01 од 18.12.2025.године, Скупштина општина Чајетина;

-сагласности за паркинг места;

- доказе о извршеној уплати прописаних такси,

- пунмоћје за подношење захтева.

Чланом 17. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем, прописано је да надлежни орган утврђује постојање одговарајућег права на земљишту, односно објекту, у складу са Законом, а на основу података уписаних у катастар непокретности, које прибавља преко Сервисне магистрале органа, у складу са законом који уређује електронску управу и на основу других доказа о решеним имовинско правним односима које је уз захтев доставила странка.

Имајући у виду наведено, следи да инвеститор има одговарајуће право на земљишту на предметној катастарској парцелама, у складу са чланом 145, а у вези члана 135. Закона

опланирању и изградњи.

Како је чланом 145. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, број 72/2009, 81/2009- испр., 64/2010- УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013- УС, 50/2013- УС, 132/2014 и 145/2014) и члана 27. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Службени гласник РС“, број 96/2023) предвиђено да се извођење радова на одобравању промене намене врши на основу решења којим се одобрава извођење тих радова, које издаје орган надлежан за издавање грађевинске дозволе, то је сагласно члану 145 став 1. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, број 72/2009, 81/2009- испр., 64/2010- УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013- УС, 50/2013- УС, 132/2014, 145/2014 и 83/2018), донето решење као у диспозитиву.

Такса за ЦЕОП наплаћена је као и **републичка административна такса** за издавање решења наплаћена 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.).

Наплаћује се **локална административна такса** у износу **12.291,50** 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.прималац Буџет СО Чајетина.

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 **610,00** динара, на жиро рачун број 840-742221843-57, прималац Буџет РС, позив на број 9790-035.

НАЧЕЛНИК ОПШТИНСКЕ УПРАВЕ,

Вељко Радуловић дипл.правник