

НАЦРТ

Скупштина општине Врњачка Бања на _____седници, одржаној дана _____године, на основу чл. 29. 30. Закона о јавној својини ("Сл. гласник РС", бр. 72/2011, 88/2013, 105/2014, 104/2016 - др. закон, 108/2016, 113/2017, 95/2018 и 153/20), чл. 99. став 19-21. и 100. став 1. тач. 7. Закона о планирању и изградњи изградњи ("Сл. гласник РС", бр. 72/09, 81/09-испр, 64/10- Одлука УС, 24/11, 121/12, 42/2013-Одлука УС, 50/2013-Одлука УС, 98/2013-Одлука УС, 132/14, 145/14,83/18, 31/19, 37/19-др.закон, 9/20, 52/21, 62/23 и 91/25), чл.3. Уредбе о условима прибављања и отуђења непокретности непосредном погодбом, давања у закуп ставри у јавној својини и поступцима јавног надметања и прикупљања писмених понуда ("Сл. гласник РС", бр.16/2018),), чл.65. став 1 тачка 5., чл.67., чл. 68. и чл. 94-96. Одлуке о грађевинском земљишту Општине Врњачка Бања ("Сл.лист општине Врњачка Бања",бр.72/20, 4/21, 14/21 и 3/22), чл.40. Статута општине Врњачка Бања ("Сл. лист општине Врњачка Бања", бр.1/21-пречишћен текст, 4/21-исп, 14/23, 21/25), Одлуке о покретању поступка прибављања и отуђења земљишта путем размене између општине Врњачка Бања и сувласника Николић Монт С ДОО Врњачка Бања, Ђорђевић Славице, Жупац Живојина, Марјановић Зорана, Петровић Мирјане и Романовић Живомирке („Сл.лист општине Врњачка Бања“, број 29/25), и на основу Иницијативе Николић Монт С ДОО Врњачка Бања број 004436425 25 од 04.11.2025.године, Иницијативе Општинске стамбене агенције бр.46-2127/25-1 од 3.12.2025. године и Записника Комисије за грађевинско земљиште општине Врњачка Бања број 004436425 25 од 16.01.2026.године, доноси

РЕШЕЊЕ

о прибављању у јавну својину општине Врњачка Бања дела кп.бр. 747/14 КО Врњачка Бања и отуђењу из јавне својине општине Врњачка Бања дела кп.бр.747/13 КО Врњачка Бања земљишта путем размене између општине Врњачка Бања и Николић Монт С ДОО Врњачка Бања, Ђорђевић Славице, Жупац Живојина, Марјановић Зорана, Петровић Мирјане и Романовић Живомирке

Члан 1.

Овим Решењем прибавља се у јавну својину општине део кп.бр.747/14 у површини од 69 м², део кп.бр.747/14 у површини од 9м², део кп.бр. 747/14 од 9 м², део кп.бр. 747/14 од 19 м², део кп.бр. 747/14 у површини од 6 м² и део кп.бр. 747/14 од 6м² све у КО Врњачка Бања у површини од 118 м², која је укупне површине 134 м² уписана у ЛН 9278 КО Врњачка Бања, приватна својина сувласника Николић Монт С ДОО Врњачка Бања, Ђорђевић Славице из Врњачке Бање, Жупац Живојина из Врњачке Бање, Марјановић Зорана из Београда, Петровић Мирјане из Врњачке Бање, Романовић Живомирке из Врњачке Бање и отуђује се из јавне својине Општине Врњачка Бања део кп.бр.747/13 КО Врњачка Бања у површини од 114м², која је укупне површине 2179 м² уписан у ЛН 9277 КО Врњачка Бања као јавна својина Општине Врњачка Бања, путем размене између Општине Врњачка Бања и сувласника Николић Монт С ДОО Врњачка Бања, Ђорђевић Славице из Врњачке Бање, Жупац Живојина из Врњачке Бање, Марјановић Зорана из Београда, Петровић Мирјане из Врњачке Бање, Романовић Живомирке из Врњачке Бање, које према пуномоћју УОП-I: 1961-2025 од 31.07.2025. године јавног бележника Олге Крстић заступа Ненад Николић директор Николић Монт С ДОО Врњачка Бања, а према Копији плана број 953-054-46699/25 од 28.11.2025. године Службе за катастар

непокретности Врњачка Бања и листовима непокретности број 9278 и 9277 КО Врњачка Бања.

Ненад Николић директор Николић Монт С ДОО Врњачка Бања као пуномоћник сувласника на кп.бр.747/13 и 747/14 КО Врњачка Бања на основу оверене пуномоћи изјавио је да у поступку размене делова парцела између Општине Врњачка Бања и сувласника парцеле 747/13 и 747/14 КО Врњачка Бања наступа као пуномоћник свих сувласника, да су сви сувласници које заступа сагласни да се део Општине Врњачка Бања од 114 м² на кп.бр. 747/13 КО Врњачка Бања, по спроведеној размени, пренесе и препише његовом сувласничком уделу (Николић Монт С ДОО), да остали сувласници немају примедби на приписивање наведеног дела инвеститору, нити истичу било каква потраживања по том основу, да су упознати да Општина Врњачка Бања прибавља 118 м² на кп.бр. 747/14 КО Врњачка Бања и да су сагласни са спровођењем размене.

Размена непокретности врши се поступком непосредне погодбе и по тржишним условима

Члан 2.

Поступак прибављања и отуђења путем размене непокретности из чл.1. ове одлуке врши се по тржишним условима и према процени Пореске управе-Групе за издвојене активности Врњачка Бања бр.115-464-08-00374/2025-1 од 20.11.2025.год. која за кп.бр. 747/14 КО Врњачка Бања и кп.бр. 747/13 КО Врњачка Бања износи 6.641,25 дин. по м².

Обзиром да је вредност дела парцеле у сувласништву Николић Монт С ДОО Врњачка Бања, Ђорђевић Славице из Врњачке Бање, Жупац Живојина из Врњачке Бање, Марјановић Зорана из Београда, Петровић Мирјане из Врњачке Бање, Романовић Живомирке из Врњачке Бање према наведеној процени већа од вредности дела парцеле која је у јавној својини Општине, то је заступник Николић Монт С ДОО Врњачка Бања, Ненад Николић из Отрока на Записнику сачињеном пред Комисијом за грађевинско земљиште општине Врњачка Бања број 004436425 2025 од 16.01.2025. године изјавио да не тражи никакву надокнаду, новчано обештећење, односно доплату од стране општине Врњачка Бања, већ само размену делова катастарских парцела наведених у члану 1 овог решења.

Члан 3.

О прибављању и отуђењу земљишта путем размене, из овог Решења закључује се уговор у року од 30 дана од дана доношења овог Решења, у противном ово Решење престаје да важи.

Члан 4.

Уговор о отуђењу непокретности из става 1. овог Решења у име Општине потписује Председник општине Врњачка Бања у складу са чланом 67. Одлуке о грађевинском земљишту Општине Врњачка Бања („Сл.лист општине Врњачка Бања”,бр.72/20, 4/1 , 14/21 и 3/22).

Пре достављања Уговора о отуђењу непокретности надлежном органу на потписивање, за предлог истог се прибавља мишљење Општинског правобранилаштва.

Садржина Уговора о отуђењу грађевинског земљишта потврђује се у поступку солемнизације од стране надлежног јавног бележника, који орган је у обавези да солемнизован Уговор достави надлежној Служби Републичког геодетског завода ради уписа права на предметној непокретности у корист стицаоца путем апликације Е-шалтер. Трошкови потврде садржине Уговора о располагању, трошкове уписа права на предметној непокретности и пореске обавезе по Уговору сноси стицалац.

Члан 5.

Ово Решење ступа на снагу даном доношења, а објавиће се у "Сл. листу општине Врњачка Бања".

Образложење

ПРАВНИ ОСНОВ: чл.100. став. 1 тач. 7 . Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник Републике Србије" бр. 72/09, 81/09 - испр, 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, 9/20, 52/21, **62/23 и 91/25**) прописује да:

Чланом 99. прописан је поступак и начин отуђења, размене и давања у закуп и прибављања грађевинског земљишта у јавној својини.

Чланом 100. „Грађевинско земљиште у јавној својини се може отуђити или дати у закуп непосредном погодбом у случају:

Ст.1. тачка 3) „формирања грађевинске парцеле у складу са чл.70.овог закона;“

тачка 7) „размене грађевинског земљишта;“.

Члан 3.Уредбе о условима прибављања и отуђења непокретности непосредном погодбом, давања у закуп ствари у јавној својини и поступцима јавног надметања и прикупљања писмених понуда ("Сл. гласник РС", бр. 16/18) прописује услове и поступак на следећи начин.

„Непокретности у јавној својини могу се отуђити из јавне својине непосредном погодбом, али не испод, од стране надлежног органа процењене тржишне вредности непокретности, ако у конкретном случају то представља једино могуће решење, уз посебно образложење разлога оправданости и целисходности отуђења и разлога због којих се отуђење не би могло реализовати јавним надметањем, односно прикупљањем писмених понуда.“

Чл.29.ст.4. Закона о јавној својини ("Сл. гласник РС", бр. 72/2011, 88/2013, 105/2014, 104/2016 - др. закон, 108/2016, 113/2017 и 95/2018), прописује :

„Изузетно од става 1. овог члана, непокретне ствари се могу прибавити или отуђити непосредном погодбом, али не испод од стране надлежног органа процењене тржишне вредности непокретности (код отуђења), односно не изнад те вредности (код прибављања), ако у конкретном случају то представља једино могуће решење. Предлог акта, односно акт о оваквом располагању мора да садржи образложење из кога се може утврдити постојање ових околности.“

Чл.30.ст.1.тач. прописује :

„Изузетно од члана 29. став 1. овог закона, непокретности се могу прибавити у јавну својину путем размене непосредном погодбом, под следећим условима:

- 1) ако је таква размена у интересу Републике Србије, аутономне покрајине или јединице локалне самоуправе, односно ако се тиме обезбеђују већи приходи за носиоца права јавне својине или бољи услови за ефикасно вршење његових права и дужности;
- 2) ако се непокретности размењују под тржишним условима;

3) ако се, у случају кад је тржишна вредност непокретности у јавној својини већа од тржишне вредности непокретности која се прибавља у јавну својину на име размене, уговори доплата разлике у новцу у року од 20 дана од дана закључења уговора;“.

Члан 3. Уредбе о условима прибављања и отуђења непокретности непосредном погодбом, давања у закуп ствари у јавној својини и поступцима јавног надметања и прикупљања писмених понуда ("Сл. гласник РС", бр.16/18) прописује услове и поступак на следећи начин.

„Непокретности се могу прибавити у јавну својину непосредном погодбом, али не изнад од стране надлежног органа процењене тржишне вредности непокретности, ако у конкретном случају то представља једино могуће решење, под којим се подразумева:

1) случај када непокретност која се прибавља у јавну својину по својим карактеристикама једина одговара потребама власника, корисника, односно носиоца права коришћења, с тим да предлог акта, односно акт о оваквом располагању садржи образложење разлога оправданости и целисходности прибављања са аспекта остварења интереса Републике Србије, аутономне покрајине, односно јединице локалне самоуправе и разлоге због којих се прибављање не би могло реализовати јавним надметањем, односно прикупљањем писмених понуда;

Непокретности у јавној својини могу се отуђити из јавне својине непосредном погодбом, али не испод, од стране надлежног органа процењене тржишне вредности непокретности, ако у конкретном случају то представља једино могуће решење, уз посебно образложење разлога оправданости и целисходности отуђења и разлога због којих се отуђење не би могло реализовати јавним надметањем, односно прикупљањем писмених понуда.

Пошто надлежни орган донесе акт да се непокретност прибави у јавну својину, односно отуђи из јавне својине непосредном погодбом, формира комисију која по окончаном поступку непосредне погодбе записник са одговарајућим предлогом, доставља надлежном органу.

Одлуку о предлогу комисије из става 3. овог члана у погледу прибављања непокретности у јавну својину, односно отуђења непокретности из јавне својине, након спроведеног поступка непосредне погодбе, доноси надлежни орган. „

Одлуком о грађевинском земљишту општине Врњачка Бања ("Сл.лист општине Врњачка Бања", бр. 72/20, 4/21, 14/21 и 3/22), чланом 65. ст.1. тачка 2. и 5. Одлуке о грађевинском земљишту ("Сл.лист општине ВрњачкаБања", бр. 72/20, 4/21, 14/21 и 3/22), утврђује се

„Грађевинско земљиште може се отуђити непосредном погодбом у случају:
5.размене грађевинског земљишта;“.

Чл.40.тач 37а Статута општине Врњачка Бања ("Сл. лист општине Врњачка Бања", бр.1/21-пречишћен текст) је прописано да Скупштина општине доноси акт о покретању поступка о прибављању, отуђењу и давању у закуп непокретности у јавној својини општине.

РАЗЛОЗИ и ОБЈАШЊЕЊА: Ненад Николић као директор Николић Монт С ДОО из Врњачке Бање, захтевом број 004148644 25 од 4.11.2025.године поднео је иницијативу, којом је уз наведена акта за решавање имовинско-правних односа доставио, Скицу одржавања катастра непокретности према ПГР-у израђену од стране ГР „ГП-ГЕОМЕТРИ“ Петар Радовић пр., Врњачка Бања из јуна 2025.године, Изводе из листова непокретности за наведене парцеле, на основу којих је Одељење по службеној дужности прибавило Информацију о локацији број 004436425 2025 од 17.11.2025. године за кп.бр. 747/1, 747/4, 745/1, 745/2,745/3, 745/4, 745/7, 745/6,745/8 и 741/5 све у КО Врњачка Бања , на основу којих се утврђује да размена делова предметних катастарских парцела није у супротности са Планом и важећим законским

прописима. Информацијом о локацији број 004436425 25 од 17.11.25. године за кп.бр.741/5, 747/1, 747/4, 745/1, 745/2, 745/3, 745/4, 745/7, 745/6 и 745/8 све у КО Врњачка Бања, утврђено је да су предметне парцеле обухваћене Планом генералне регулације Врњачка Бања 2023-2030 („Сл.лист општине Врњачка Бања“, бр. 26/24) и налазе се у овину урбанистичке целине 1, планиране намене зона вишепородично становање: становање “С3“, а јавне саобраћајне површине обухваћене су деловима кп.бр. 747/4, 747/1, 745/6, 745/4, 745/3 и 745/8 КО Врњачка Бања (западни делови парцела у регулацији саобраћајнице) и делови кп.бр.747/4 и 741/5 КО Врњачка Бања (југоисточни делови парцела у регулацији саобраћајнице). Иницијативу за прибављање дела кп.бр. 747/14 КО Врњачка Бања поднела је и Општинска стамбена агенција под бројем 46-2127/25-1 од 3.12.2025. године.

-Дана 26.11.2025. године сачињен је записник бр. 004436425 25 којим је Ненад Николић директор Николић Монт С ДОО Врњачка Бања уредио првобитно поднет захтев, такође на захтев заведен под истим бројем, тог дана инвеститор је дао изјаву као пуномоћник у име и за рачун свих сувласника на кп.бр. 747/13 и 747/14 КО Врњачка Бања. Приложено је пуномоћје УОП-1: 1961-2025 од 31.07.2025. године, јавног бележника Олге Крстић. Служба за катастар непокретности Врњачка Бања поступила је по захтеву овог одељења и доставила Копију плана број 953-054-46699/25 од 28.11.2025. године.

Размена парцела се врши из разлога што је реализован пројекат препарцелације катастарских парцела 745/1, 745/2, 745/3, 745/4, 745/7 све у КО Врњачка Бања сувласника и власника јавне својине на кп.бр. 741/5, 745/6 и 745/8 КО Врњачка Бања за потребе формирања грађевинских парцела, у складу са важећим урбанистичким планом. Пројекат препарцелације израђен је у складу са прибављеном информацијом о локацији бр. 350-462/24 од 21.10.2024. године, издате од стране овог одељења. Наведеним пројектом препарцелације формирају се 4 парцеле које су у власништву ималаца права на парцелама 745/1, 745/2, 745/3, 745/4, **745/6**, 745/7, **745/8**, 747/1, 747/4 и **741/5** све у КО Врњачка Бања, од којих је инвеститорима катастарских парцела број 745/1, 745/2, 745/3, 745/4, **745/6**, 745/7, **745/8**, 747/1, 747/4 и **741/5** све у КО Врњачка Бања формирана грађевинска парцела која сада носи број 747/13 КО Врњачка Бања, а истовремено су издвојени делови од кп.бр. 745/6, 745/3, 745/4, 747/1, 747/4, 741/5 све у КО Врњачка Бања за формирање јавног земљишта од којих је настала кат. парцела број 747/14 КО Врњачка Бања. Служба катастра непокретности Врњачка Бања донела је решење број 952-02-3-054-4669/25 од 18.11.2025. године којим је реализован пројекат препарцелације и којим су настале кп.бр. **747/14** и **747/13** обе у КО Врњачка Бања.

Сходно чл.66. Одлуке о грађевинском земљишту општине Врњачка Бања („Сл.лист општине Врњачка Бања“, бр.72/20, 4/21, 14/21 и 3/22) ово Одељење је Пореској управи, Групи за контролу издвојених активности малих локација Врњачка Бања упутио захтев за процену тржишне вредности непокретности. Процењом Пореске управе по замолници бр.115-464-08-00374/25-1 од 20.11.2025.године са Записником о процени тржишне вредности непокретности без изласка на терен бр.115-464-08-00374/25-1 од 20.11.2025. год. утврђена је вредност кп.бр. 747/13 и 747/14 КО Врњачка Бања у износу од 6.641,25 дин./м². Размена парцела се врши у циљу привођења истих својој намени по важећем планском акту. Комисија за грађевинско земљиште општине Врњачка Бања је у свом записнику број 004436425 25 од 16.01.2026.године констатовала да постоје сви услови да се наведене парцеле прибаве и отуђе у поступку непосредне размене.

На основу свега напред наведеног, сходно чл.68. Одлуке о грађевинском земљишту („Сл.лист општине Врњачка Бања“, бр.72/20, 4/21, 14/21 и 3/22) донето је решење као у диспозитиву.

ПРАВНА ПОУКА: Против овог решења није допуштена жалба, може се поднети тужба Управном суду у року од 30 дана од пријема истог.

СКУПШТИНА ОПШТИНЕ ВРЊАЧКА БАЊА
Број: 004436425 2025 од _____ 2026. године

ПРЕДСЕДНИК
СКУПШТИНЕ ОПШТИНЕ

Иван Радовић

Руководилац групе
Р.Александрић

Рујица
Александрић

Digitally signed by Ружица
Александрић
Date: 2026.01.28 12:42:18
+0100

Начелник општинске управе
Славиша Пауновић



Електронски потписано

Slaviša Paunović 9019712872539001
28.01.2026 12:27:22