

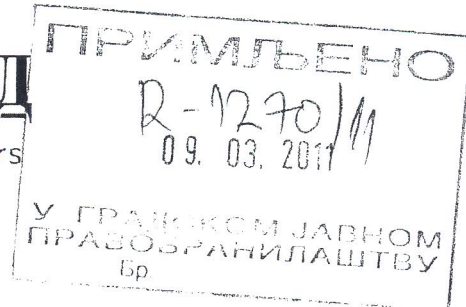
РЕПУБЛИКА СРБИЈА
ГРАДСКА УПРАВА ГРАДА БЕОГРАДА
СЕКРЕТАРИЈАТ ЗА ИМОВИНСКО-
ПРАВНЕ ПОСЛОВЕ,
ГРАЂЕВИНСКУ И УРБАНИСТИЧКУ
ИНСПЕКЦИЈУ

Сектор за грађевинско земљиште
XXI-03 број 35.2-143/2010
Датум: 28.02.2011.године
Београд, ул. 27. марта бр. 43-45
СБ



Београд

www.beograd.rs



Секретаријат за имовинско-правне послове, грађевинску и урбанистичку инспекцију градске управе града Београда, решавајући по захтеву Привредног Друштва за развој пројеката некретнина "DELREAL 1" DOO Београд, ул. Милентија Поповића бр. 7В, за конверзију права коришћења грађевинског земљишта у државној својини у право својине, на катастарским парцелама бр. 511, 526/2, 526/4, 527/1, 527/2, 527/3, 527/4, 528/1, 528/2, 529/1, 529/2, 530/1, 530/2, 531/1, 531/2, 531/3, 532/1, 6636/6 и 6637/3 КО Нови Београд, на основу члана 104. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник Републике Србије", бр. 72/2009, 81/2009 – исправка и 64/10УС) и члана 192. Закона о општем управном поступку ("Службени лист СРЈ", бр. 33/1997, 31/2001 и "Службени гласник Р.С." бр. 30/2010), доноси

РЕШЕЊЕ

I УТВРЂУЈЕ СЕ:

на катастарској парцели бр: 511 површине 98а81м2, 526/2 површине 39а03м2, 526/4 површине 33а66м2, 527/1 површине 50а69м2, 527/2 површине 46а21м2, 527/3 површине 33а05м2, 527/4 површине 29а37м2, 528/1 површине 15а79м2, 528/2 површине 10а14м2, 529/1 површине 1ха29а07м2, 529/2 површине 81а87м2, 530/1 површине 98а52м2, 530/2 површине 62а70м2, 531/1 површине 4ха13а38м2, 531/2 површине 2ха17а73м2, 531/3 површине 18а65м2, 532/1, површине 1ха95а99м2, 6636/6 површине 10м2 и 6637/3 површине 18а76м2 све уписане у Извод из листа непокретности број 5363 КО Нови Београд.

ПРАВО НА КОНВЕРЗИЈУ ПРАВА КОРИШЋЕЊА У ПРАВО СВОЈИНЕ У КОРИСТ:

Привредног Друштва за развој пројеката некретнина "DELREAL 1" DOO Београд, ул. Милентија Поповића бр. 7В (матични број 17418262 ПИБ102491746).

II УТВРЂУЈЕ СЕ да за конверзију права коришћења у право својине у корист Привредног Друштва за развој пројеката некретнина "DELREAL 1" DOO Београд, ул. Милентија Поповића бр. 7В,

за катастарске парцеле бр. 511, 526/2, 526/4, 527/1, 527/2, 527/3, 527/4, 528/1, 528/2, 529/1, 529/2, 530/1, 530/2, 531/1, 531/2, 531/3, 532/1, 6636/6 и 6637/3 КО Нови Београд, не постоји обавеза плаћања накнаде.

III По правоснажности овог решења не постоји обавеза склапања уговора о уређењу међусобних односа у погледу плаћања накнаде за конверзију.

IV. По правоснажности овог решења стичу се услови за упис права својине по овом основу у јавну књигу о евиденцији непокретности и правима на њима на катастарским парцелама бр: 511, 526/2, 526/4, 527/1, 527/2, 527/3, 527/4, 528/1, 528/2, 529/1, 529/2, 530/1, 530/2, 531/1, 531/2, 531/3, 532/1, 6636/6 и 6637/3 КО Нови Београд, у корист Привредног Друштва за развој пројеката некретнина "DELREAL 1" DOO Београд, ул. Милентија Поповића бр. 7В.


ОБРАЗЛОЖЕЊЕ

Привредно друштво за развој пројеката некретнина "DELREAL 1" DOO Београд, ул. Милентија Поповића бр. 7В, поднело је захтев Секретаријату за имовинско-правне послове грађевинску и урбанистичку инспекцију градске управе града Београда заведен под број 35.2-143/10 од 07. септембра 2010. године, и допуну захтева од 4. и 13. јануара 2011. године, за утврђивање права на конверзију права коришћења на грађевинском земљишту у право својине на катастарским парцелама бр: 511, 526/2, 526/4, 527/1, 527/2, 527/3, 527/4, 528/1, 528/2, 529/1, 529/2, 530/1, 530/2, 531/1, 531/2, 531/3, 532/1, 6636/6 и 6637/3 све КО Нови Београд.

Уз захтев су достављени :

- Извод из листа непокретности број: 5363 КО Нови Београд, Републичког геодетског завода, Служба за катастар непокретности Нови Београд, број: 952-1858/09 од 16.12.2009.године;
- Решење Извршног одбора Скупштине града Београда број:463-828/01-ИО од 29.јуна 2001. године,
- Решење Извршног одбора Скупштине града Београда број:463-2530/02-ИО од 29.новембра 2002. године,
- Решење Градоначелника града Београда број: 463-2185/05-Г од 11.октобра 2005. године,
- Уверење РГЗ број: 952-344/2009 од 17.03.2009.године,
- Уговор о давању на коришћење градског грађевинског земљишта за изградњу пословно-производног објекта, магацинског и другог простора у блоку 53, на Новом Београду и регулисању трошкова накнаде за пословни објекат I фазе заведен у Дирекцији ЈП, под бр. 28762/13117-II-3 дана 27.08.2001.године,
- Уговор о давању на сукоришћење градског грађевинског земљишта за изградњу пословно-производног објекта, магацинског и другог простора у блоку 53, на Новом Београду и регулисању трошкова накнаде за уређење грађевинског земљишта за II фазу заведен у Дирекцији ЈП, под бр. 6571/13117-II-3 дана 24.02.2003.године,
- I Анекс о измени уговора бр. 6571/13117-II-3 дана 24.02.2003.године, према решењу Градоначелника град Београда број 463-2185/05-Г од 11.10.2005.године,
- II Анекс уговора бр. 6571/13117-II-3 дана 24.02.2003.године, за уређење грађевинског земљишта заведен у Дирекцији ЈП под бројем 11174/13117-II-3 13. 03.2006.године,
- Изјава одговорног лица DELREAL 1 од 21.09.2010.године, да су подаци у захтеву истинити,
- Копија плана парцела РГЗ Београд број:953-14/2011 од 18.1.2001.године,
- Записник Министарства финансија-Пореска управа- Филијала Нови Београд 1, о утврђеној тржишној вредности грађевинског земљишта и трошковима прибављања права коришћења тог земљишта
- Извод из АПР-а о регистрацији Привредног Друштва за развој пројеката некретнина "DELREAL 1" DOO Београд, ул. Милентија Поповића бр 7В.

Увидом у приложену документацију констатовано је:



- да је Решењем Извршног одбора Скупштине града Београда број: 463-828/01-ИО од 29. јуна 2001. године, додељено Предузећу за трговину и заступање Д.О.О "Делта М" из Новог Београда, ул. Народних хероја број 43, након спроведеног јавног надметања, на коришћење градско грађевинско земљиште ради изградње пословно производног, магацинског и другог простора у зони стечених обавеза, Блок 53, у Новом Београду на катастарским парцелама бр: 69/1, 69/2, 70/1, 71/1, 72/1, 80/9, 81/6, 82/12, 82/11, 83/5, 84/5, 85/5, 86/6 и на деловима катастарских бр: 68/2, 68/3, 69/3, 69/4, 70/2, 71/2, 72/2, 73/2, 73/3, 73/1, 74, 75/1, 87/1 и 3050/9 све КО Бежанија, у оквиру комплекса земљишта као грађевинске парцеле површине 15,20ха (комплекс површине 13,50ха увећан за око 1,70ха припајањем од границе комплекса до регулационе линије саобраћајнице I-I).

- да је Решењем Извршног одбора Скупштине града Београда број: 463-2530/02-ИО од 29. новембра 2002. године, додељено Предузећу за развој пројеката некретнина "DELREAL 1" d.o.o. из Београда, ул. Трећи булевар бр.25, након спроведеног поступка прикупљања понуда јавним огласом, на сукоришћење градско грађевинско земљиште на катастарским парцелама бр: 68/3, 68/5, 69/1, 69/2, 69/4, 70/1, 70/2 71/1, 69/3, 71/2, 72/1, 72/2, 73/1, 73/2, 73/3, 74/1, 75/5, 80/9, 81/6, 82/11, 82/12, 83/5, 84/5, 85/5, 86/6, 87/5, 3050/8 и 3051/12 КО Бежанија, ради изградње пословно-производног, магацинског и другог простора у зони стечених обавеза у Блоку 53, у оквиру формираног комплекса земљишта као грађевинске парцеле, површине 159.292м², према изменама и допуна ДУП-а дела индустријске зоне Аутопут I на територији општине Нови Београд ("Службени лист града Београда", број 17/91), што је потврђено дописом Секретаријата за урбанизам IX-04 број 350.5-1223/98 од 11.02.1999.године и према Извештају Републичког геодетског завода број 952-01-1106/2002 од 09.09.2002. године, које је решењем Решењем Извршног одбора Скупштине града Београда бр: 463-828/01-ИО од 29.06. 2001. године, додељено Предузећу за трговину и заступање д.о.о. "Делта М" из Новог Београда, ул. Народних Хероја број 43.

- да је Решењем градоначелника града Београда број: 463-2185/05-Г од 11. октобра 2005.године, измењено Решење Извршног одбора Скупштине града Београда број: 463-2530/02-ИО од 29.11.2002. године, у делу који се односи на корисника земљишта тако што Предузеће "DELREAL 1" d.o.o остаје једини корисник означеног земљишта.

- Дирекција за грађевинско земљиште и изградњу града Београда ЈП и Предузеће за трговину и заступање Д.О.О "Делта М" Београд ул. Народних хероја бр. 43, закључили су Уговор који је за предмет имао давање на коришћење градског грађевинског земљишта за изградњу пословно-производног објекта, магацинског и другог простора у блоку 53, на Новом Београду, и регулисање трошкова накнаде за пословни објекат I фазе површине 11.640,00м² са припадајућом површином комплекса заведен у Дирекцији ЈП, под бр. 28762/13117-II-3 дана 27.08.2001.године, који је оверен пред Другим општинским судом у Београду под II/3 Ов.бр. 1391/2008 дана 26.06.2008.године.

- Дирекција за грађевинско земљиште и изградњу града Београда ЈП и Предузеће за трговину и заступање Д.О.О "Делта М" из Новог Београда и Предузеће за развој пројеката некретнина "DELREAL 1" d.o.o. из Београд, закључили су Уговор који је за предмет имао давање на сукоришћење градског грађевинског земљишта за изградњу пословно-производног објекта, магацинског и другог простора у блоку 53, на Новом Београду, регулисање накнаде за уређивање грађевинског земљишта за II фазу изградње заведен у Дирекцији ЈП, под бр. 6571/13117-II-3 дана 24.02.2003.године, који је оверен пред Другим општинским судом у Београду под II/3 Ов.бр. 1390/2008 дана 26.06.2008.године.

-Дирекција за грађевинско земљиште и изградњу града Београда ЈП и Предузеће за трговину и заступање Д.О.О "Делта М" из Новог Београда и Предузеће за развој пројеката некретнина "DELREAL 1" d.o.o. из Београд, закључили су I Анекс уз уговор бр. 6571/13117-II-3 од 24.02.2003.године, према решењу Градоначелника града Београда број: 463-2185/05-Г од 11. октобра 2005.године, који је оверен пред Другим општинским судом у Београду под II/3 Ов.бр. 1392/2008 дана 26.06.2008.године.

-Дирекција за грађевинско земљишт и изградњу града Београда ЈП и Предузеће за развој пројеката некретнина "DELREAL 1"d.o.o. из Београд, закључили су II Анекс уз уговор бр. 6571/13117-II-3 од 24.02.2003.године, који је оверен пред Другим општинским судом у Београду под II/3 Ов.бр. 1393/2008 дана 26.06.2008.године који је за предмет имао уређење грађевинског земљишта за објекте III фазе у блоку 53 на Новом Београду.


Из Уверења Републичког геодетског завода Центара за катастар непокретности Београд број: 952-344/2009 од 17.03.2009.године, следи да да је обележавање грађевинског комплекса у Блоку 53 извршено на основу Урбанистичке дозволе број 350-01-01034/2002-10 и Урбанистичко техничких услова број 350-6367/02 и састоји се од катастарских парцела бр: 68/5, 68/3, 69/3, 69/1, 69/4, 69/2, 70/2, 70/1, 71/2, 71/1, 72/2, 72/1,73/2, 73/1, 73/3, 74/1, 3050/8, 75/5, 3051/12, 87/5 86/6, 85/5, 84/5, 83/5, 82/11, 82/12, 81/6, 80/9 и 3051/12 све КО Бежанија. У истом уверењу дата је и идентификација да катастарским парцелама КО Бежанија и то: 68/5, 68/3, 69/3, 69/1, 69/4, 69/2, 70/2, 70/1, 71/2, 71/1, 72/2, 72/1, 73/2, 73/1, 73/3, 74/1, 75/5, 3050/8, 87/5, 86/6, 85/5, 84/5, 83/5, 82/11, 82/12, 81/6, 80/9 одговарају катастарске парцеле бр. 526/4, 526/2, 527/3, 527/1, 527/4, 527/2, 528/2, 528/1, 529/2, 529/1, 530/2, 530/1, 531/2, 531/1, 531/3, 532/1, 6636/6, 511 и 6637/3 КО Нови Београд 1.

Увидом у Извод из листа непокретности број 5363 КО Нови Београд утврђено је да је катастарска парцела на катастарској парцели бр. 511 површине 98а81м2, 526/2 површине 39а03м2, 526/4 површине 33а66м2, 527/1 површине 50а69м2, 527/2 површине 46а21м2, 527/3 површине 33а05м2, 527/4 површине 29а37м2, 528/1 површине 15а79м2, 528/2 површине 10а14м2, 529/1 површине 1ха29а07м2, 529/2 површине 81а87м2, 530/1 површине 98а52м2, 530/2 површине 62а70м2, 531/1 површине 4ха13а38м2, 531/2 површине 2ха17а73м2, 531/3 површине 18а65м2, 532/1, површине 1ха95а99м2, 6636/6 површине 10м2 и 6637/3 површине 18а76м2 земљиште је државна својина, носилац права коришћења на земљишту "DELREAL 1" d.o.o. Нови Београд, Милентија Поповића 7/Б обим удела 1/1.

Увидом у Копију плана парцела број:953-14/2011 од 18.1.2001.године, утврђено је да на предметним катастарским парцелама нема саграђених објеката.

Из Записника Министарства финансија-Пореска управа-Филијала Нови Београд 1, о утврђеној тржишној вредности грађевинског земљишта и трошковима прибављања права коришћења грађевинског земљишта за катастарске парцеле бр. 511, 526/2, 526/4, 527/1, 527/2, 527/3, 527/4, 528/1, 528/2, 529/1, 529/2, 530/1, 530/2, 531/1, 531/2, 531/3, 532/1, 6636/6 и 6637/3 КО Нови Београд, следи :

- да тржишна вредност грађевинског земљишта за катастарске парцеле бр. 511, 526/2, 526/4, 527/1, 527/2, 527/3, 527/4, 528/1, 528/2, 529/1, 529/2, 530/1, 530/2, 531/1, 531/2, 531/3, 532/1, 6636/6 и 6637/3 КО Нови Београд, износи 852.533.200,00 динара,



- да су трошкови прибављања права коришћења на том земљишту катастарске парцеле бр. 511, 526/2, 526/4, 527/1, 527/2, 527/3, 527/4, 528/1, 528/2, 529/1, 529/2, 530/1, 530/2, 531/1, 531/2, 531/3, 532/1, 6636/6 и 6637/3 КО Нови Београд, на дан 3.12.2010.године износе 930.061.639,64 динара.

Изјава одговорног лица Привредног Друштва за развој пројеката некретнина "DELREAL 1" DOO Београд, да су наведени подаци у захтево тачни истинити.

На усменој јавној расправи одржаној 17.2.2011.године, пуномоћник Привредног Друштва за развој пројеката некретнина DELREAL 1 DOO Београд, изјавио је да остаје при поднетом затеву да Секретаријат донесе решење и утврди право на конверзију права коришћења у право својине на свим парцелама наведеним у захтеву.

На тој усменој јавној расправи, заменик републичког јавног правобраниоца изјавила је да су у Изводу из листа непокретности 5363 КО Нови Београд катастарске парцеле 6636/6 површине 10м2 и 6637/3 површине 18,76м2 уписане као изграђено земљиште и представљају некатегорисани пут чији је корисник општина Нови Београд уписане у В листу први део, а да је у Б листу листа непокретности као корисник земљишта уписан је "DELREAL 1" DOO. Сматра да има и места примени члана 4. Уредбе о начину и поступку остваривања права на конверзију, посебно с обзиром да се из достављене документације не види да ли ће те парцеле и даље имати својство јавног пута. Посебно истиче примедбе на Записник Пореске управе пошто се из истог не види на који начин је утврђена тржишна цена и трошкови прибављања, па тражи да јој се достави извештај вештака из кога би се видело да ли је поступио у свему према Уредби о утврђивању тржишне вредности земљишта и трошковима прибављања. Појашњење вештака о процени тржишне вредности права коришћења на земљишту у блоку 53 у Новом Београду, који је урадио KING STURGE DOO број R1D2/2010 од 24.12.2010.године, уручено на расправи. Тражи рок од 5 дана да се писмено изјасни, док је пуномоћник градског јавног правобраниоца изјавио је да се придружује наводима и примедбама Републичког јавног правобраниоца и тражи рок од 5 дана да се писмено изјасни на појашњење процењене тржишне вредности права коришћења на земљишту у блоку 53 у Новом Београду, који је урадио KING STURGE DOO број R1D2/2010 од 24.12.2010.године. Појашњење вештака о процени тржишне вредности права коришћења на земљишту у блоку 53 у Новом Београду, који је урадио KING STURGE DOO број R1D2/2010 од 24.12.2010.године, уручено на расправи. На истој усменој јавној расправи наложено је републичком јавном правобраниоцу и градском јавном правобраниоцу да се у року од 5 дана изјасне на налаз вештака KING STURGE DOO број R1D2/2010 од 24.12.2010.године. У остављеном року републички јавни правобраниоц и градски јавни правобраниоц се нису изјаснили на Записник Пореске управе у вези са примедбама које су изнели на усменој јавној расправи.

На основу оваквог утврђеног чињеничног стања као неспорно је утврђено да је подносилац захтева стекао право коришћења на предметном земљишту, у складу са раније важећим законима којима је било уређено грађевинско земљиште до 13. маја 2003. године, односно на основу одлуке надлежног органа.

Чланом 104. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник Републике Србије", бр. 72/2009 и 81/2009-исправка) између осталог је прописано да право коришћења на неизграђеном грађевинском земљишту у државној својини, које је стечено ради изградње, у складу са раније важећим законима којима је било уређено грађевинско земљиште до 13. маја 2003. године или на основу одлуке надлежног органа може се конвертовати у право својине уз накнаду тржишне

вредности тог земљишта у моменту конверзије права, умањене за износ стварних трошкова прибављања права коришћења, са обрачунатом ревалоризацијом до момента уплате по овом основу. Приликом утврђивања стварних трошкова прибављања непокретности не обрачунава се плаћена накнада за уређивање грађевинског земљишта.

Приликом решавања цењени су наводи републичког јавног правобраниоца којима се на усменој јавној расправи придружио и пуномоћник градског јавног правобраниоца да су катастарске парцеле 6636/6 површине 10м2 и 6637/3 површине 18,76м2 уписане као изграђено земљиште и представљају некатегорисани пут чији је корисник општина Нови Београд уписана у В листу први део, а да је у Б листу Извода из листа непокретности као корисник земљишта уписан је "DELREAL 1" DOO али је нађено да ти наводи нису основани јер је као неспорно уврђено да је подносилац захтева стекао право коришћења на предметном земљишту, у складу са раније важећим законима којима је било уређено грађевинско земљиште до 13. маја 2003. године, односно на основу одлуке надлежног органа.

Ово стога што је одредбама члана 4. став 4. Уредбе о начини и поступку остваривања права на конверзију права коришћења на грађевинском земљишту у право својине између осталог прописано да, ако је на земљишту које је предмет конверзије планским документом на основу кога се може издати локацијска дозвола предвиђена изградња објеката или површина јавне намене, за које се у складу са законом којим се уређује експропријација утврђује јавни интерес, подносилац захтева може јединици локалне самоуправе уступити право коришћења на том земљишту без накнаде и за то земљиште подносилац нема обавезу плаћања накнаде за конверзију.

Примедбе заменика републичког јавног правобраниоца којима се на усменој јавној расправи придружио и пуномоћник градског јавног правобраниоца изнете на записник Пореске управе да се из истог не види на који начин је утврђена тржишна цена и трошкови прибављања предметног земљишта нису од значаја за решавање у овој управној ствари.

Одредбама члана 3. став 2. Уредбе о измени и допуни Уредбе о критеријумима и поступку за утврђивање висине накнаде по основу конверзије права за лица која имају право на конверзију уз накнаду између осталог је прописано, да тржишну вредност грађевинског земљишта и трошкове прибављања права коришћења утврђује Министарство финансија-Пореска управа, а решење којим се утврђује право на конверзију и висина накнаде доноси орган јединице локалне самоуправе надлежан за имовинско-правне послове на чијој територији се налази грађевинско земљиште које је предмет конверзије.

Поука о правном леку:

Против овог решења може се изјавити жалба Министарству финансија Републике Србије у Београду, у року од 15 дана од дана пријема решења. Жалба таксирана са 300,00 динара административне таксе предаје се преко Секретаријата за имовинско-правне послове и грађевинску инспекцију.

Решено у Секретаријату за имовинско-правне послове и грађевинску инспекцију града Београда, дана **28.2.2011. године, под XXI-03 бр. 35.2-143/2010**

Доставити:

- Привредном друштву за развој пројеката некретнина "DELREAL 1" DOO Београд, ул. Милентија Поповића бр. 7В,
- Градском јавном правобранилаштву, Београд, Тиршова 3,
- Републичком јавном правобранилаштву, Београд, Немањина 26 и
- Архиви.

СЕКРЕТАР

 Петар Живановић, дипл. инж. ел.