



Република Србија

Град Лесковац

Градска управа

Одељење за урбанизам

Број: 351-15581/26-02

ROP-LES-12757-ISAW-1/2026

Датум: 14.09.2026. године

Л е с к о в а ц

Градска управа града Лесковца, Одељење за урбанизам, поводом захтева инвеститора Привредног друштва за трговину, експорт, импорт „Нектар“ ДОО Врање, са седиштем у ул. Омладинских бригада бб у Врању, за издавање решења о одобрењу извођења радова, поднетог од стране пуномоћника Срђана Спасића из Врањске Бање, ул. Доситејева бр.12, на основу чл. 8ђ. и чл. 145. Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", 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-др.закон, бр.9/20, бр.52/21, 62/23 и 91/25) и чл. 27. ст. 6. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Сл. гласник РС", бр.96/23 и 33/26) доноси

Р Е Ш Е Њ Е

ОДБАЦУЈЕ СЕ захтев Привредног друштва за трговину, експорт, импорт „Нектар“ ДОО Врање, са седиштем у ул. Омладинских бригада бб у Врању, за извођење радова на инвестиционом одржавању посебног дела број 6, површине 36м² у подруму, посебног дела број 7, површине 54м² у приземљу и посебног дела број 8 површине 130м² на првом спрату зграде пословних услуга - објекат бр.1, улаз бр.1, на КП бр. 7761/1 КО Лесковац, због неиспуњења формалних услова за поступање по захтеву.

О б р а з л о ж е њ е

Привредно друштво за трговину, експорт, импорт „Нектар“ ДОО Врање, са седиштем у ул. Омладинских бригада бб у Врању, поднело је овом одељењу дана 23.04.2026. године преко

Централног информационог система АПР-а захтев за издавање решења о одобрењу за извођење радова ближе описан у диспозитиву решења. Захтев је поднет преко пуномоћника Срђана Спасића из Врањске Бање, ул. Доситејева бр.12, заведен код Централне евиденције АПР-а под бр. ROP-LES-12757-ISAW-1/2026, код одељења заведен под бр. 351-15581/26-02.

Уз захтев за издавање решења приложено је: овлашћење, доказ о уплати накнаде за услуге АПР-а (износ од 2.500,00 динара), доказ о уплати републичке административне таксе за подношење захтева и доношење решења (износ од 7.730,00 динара), доказ о уплати градске административне таксе за доношење решења (износ од 1.500,00 динара), технички опис и попис радова на инвестиционом одржавању урађен од Спасић Срђана, дипл.грађ.инж., бр.лиценце 314 1143 03, уговор о купопродаји непокретне имовине закључен између „Југпром“ доо Београд-Палилула и „Нектар“ доо Врање дана 13.02.2025. године.

Одредбама чл. 27. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Сл. гласник РС", бр. 96/2023) одређено је да, по пријему захтева за издавање решења из чл.145. Закона, надлежни орган проверава испуњеност формалних услова за поступање по захтеву.

Сходно наведеном, провером испуњености формалних услова за поступање, односно увидом у достављену техничку документацију, утврђени су **следећи недостаци:**

Уз захтев је достављен „Технички опис и попис радова“, у којем је наведено да се радови изводе на згради пословних услуга у ул. Стојана Љубића у Лесковцу, на к.п. бр. 7761/1 КО Лесковац, спратности По+Пр+1. У техничком опису наведено је да је постојећа спољашња столарија изведена од елоксиране браварије застакљене двоструким термопан стаклом, као и да је услед дотрајалости и нередовног одржавања дошло до поломљених стакала и оштећења браварије. Пописом радова предвиђена је замена термопан стакала на алу терм прозорима са двоструким отварањем у површини од 21 м², замена термопан стакала на фиксним прозорима у површини од 15 м², као и замена оштећене елоксиране браварије новом алуминијумском подконструкцијом у површини од 95 м², са причвршћивањем исте на постојећу конструкцију. Из достављеног техничког описа произлази да је документација сачињена са циљем отклањања оштећења постојеће фасадне столарије.

Међутим, у делу који се односи на замену 95 м² постојеће елоксиране браварије новом алуминијумском подконструкцијом, технички опис не садржи податке о растеру, димензијама, облику, боји, профилима, односу застакљених и других површина, нити друге податке на основу којих би се могло утврдити да ли се задржавају постојеће архитектонске карактеристике и спољни изглед објекта. Због тога се само на основу достављеног техничког описа не може утврдити да ли се предметним радовима задржава постојећи спољни изглед објекта. Увидом у важећи плански документ – Измене и допуне Плана генералне регулације 1 – ужи градски центар у Лесковцу („Службени гласник града Лесковца“, бр. 33/2019), утврђено је да се предметни објекат налази у подцелини 1e1 – „Анекс јужног блока“, за коју је Планом прописано да се не дозвољава доградња објекта, док је могућа санација, адаптација и реконструкција објекта у оквиру постојећег габарита, спратности и волумена.

У техничком опису наведено је и да је инвеститор на основу уговора о купопродаји постао власник три посебна дела зграде пословних услуга: пословног простора површине 36 м² у подруму, пословног простора површине 54 м² у приземљу и пословног простора површине 130 м² на првом спрату.

Увидом у базу података катастра непокретности Републичког геодетског завода, прибављених преко е-Управе дана 14.09.2026. године, ово одељење је утврдило да је инвеститор евидентиран са правом својине на предметним посебним деловима број 6,7 и 8 пословног објекта бр. 1 на КП бр. 7761/1 КО Лесковац, у уделу 1/1, с тим што су у делу

„терети“ на наведеним посебним деловима, евидентирани напомене са забележбама. Потребно је до подношења новог захтева извршити брисање наведених забележби.

Даље, увидом у податке РГЗ-а утврђено је да су на предметном пословном објекту број 1 евидентирани и други посебни делови у власништву других физичких и правних лица.

Предметни радови се, према техничком опису и попису радова, изводе на спољашњој фасадној столарији, укључујући замену дела фасадне браварије, односно алуминијумске подконструкције, која представља део спољног омотача објекта. Чланом 3. тачка 16) Закона о становању и одржавању зграда, прописано је да заједничке делове зграде чине делови зграде који не представљају посебан или самостални део зграде, који служе за коришћење посебних или самосталних делова зграде, односно згради као целини, при чему су међу заједничким грађевинским елементима наведени конструктивни део зида или зидна испуна, изолација и завршна обрада зида према спољашњем простору или према заједничком делу зграде, стрехе, фасаде, кров и други елементи. Чланом 8. став 3. истог закона прописано је да над заједничким деловима зграде власници посебних делова зграде имају право заједничке недељиве својине у складу са законом којим се уређују својинско-правни односи.

Чланом 10. став 1. Закона о становању и одржавању зграда прописано је да, ако је део зграде због свог положаја истовремено посебан и заједнички део зграде, као што су носећи зид зграде који је истовремено и зид посебног дела, носећи стуб који пролази кроз посебан део, кров изнад посебног дела или фасада зграде, такав део сматра се заједничким делом зграде, док власник посебног дела зграде има право употребе тог дела без права да му мења физичка својства, као што су облик, структура, укључујући и боју, осим у случајевима предвиђеним наведеном одредбом.

Такође, чланом 12. став 1. тачка 3) истог закона прописано је да власник посебног дела зграде има право да свој посебан део зграде мења, односно адаптира у складу са законом, без задирања у посебне делове зграде других власника посебних делова, заједничке делове зграде, односно самосталне делове зграде, осим по добијеном овлашћењу – сагласностима за такве радње.

Из наведених одредаба произлази да сама чињеница да се део фасаде на којем се предвиђају радови налази непосредно уз посебне делове који су у својини инвеститора не представља доказ да је тај део фасаде у његовој искључивој својини, нити сама по себи доказује његово право да самостално изводи радове на заједничком делу објекта. У конкретном случају ради се о згради пословне намене у којој постоји више посебних делова – пословних простора различитих власника. Чланом 15. став 1. тачка 4) Закона о становању и одржавању зграда прописано је да послове управљања зградом врше власници посебних делова преко својих органа у зградама које немају ниједан посебан део намењен за становање. Ставом 2. истог члана прописано је да у том случају власници посебних делова оснивају правно лице у складу са одредбама закона којима се уређују оснивање и правни положај удружења, док се одредбе Закона о надлежностима, правима и обавезама скупштине и управника стамбене заједнице у управљању зградом сходно примењују на надлежности скупштине и заступника тог удружења.

Чланом 145. Закона о планирању и изградњи прописано је да се решење о одобрењу извођења радова издаје инвеститору који има одговарајуће право на земљишту или објекту и који је доставио прописану техничку документацију и друге прописане доказе. Чланом 27. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем прописана је провера испуњености формалних услова за поступање по захтеву и, када је то Законом прописано, утврђивање постојања одговарајућег права на земљишту, односно објекту. У конкретном случају инвеститор је доказао право својине на наведеним посебним деловима објекта, али уз захтев није достављен одговарајући доказ из којег произлази право за

извођење предметних радова на заједничком делу објекта, односно одговарајући акт или сагласност којом је инвеститор овлашћен за извођење радова на предметном делу фасаде. Како подносилац захтева није доказао постојање одговарајућег права за извођење предметних радова на заједничком делу објекта, нису испуњени формални услови за даље поступање по захтеву, па је применом члана 8ђ., члана 145. Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС" 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-др.закон, бр. 9/20, бр.52/21, 62/23 и 91/25) и члана 27. ст.6. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Сл. гласник РС", бр.96/2023 и 33/26), одлучено као у диспозитиву овог решења.

Сходно чл.27.ст.9. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Сл. гласник РС", бр.96/2023 и 33/26) "ако подносилац захтева најкасније 30 дана од дана објављивања решења из става 6. овог члана, поднесе усаглашени захтев и отклони све недостатке, не доставља поново документацију поднету уз захтев који је одбачен, нити поново плаћа административне таксе и накнаду из чл.26. ст.2 тач.3 овог Правилника.

Сходно чл.27.ст.10. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Сл.гласник РС", бр.96/2023 и 33/26) подносилац захтева може само једном искористити право на подношење усаглашеног захтева, без обавезе достављања документације поднете уз захтев који је одбачен и поновног плаћања административне таксе за подношење захтева и накнаде из чл.26.ст.2.тачка 3) овог Правилника.

Против овог решења може се електронским путем изјавити жалба у року од 8 дана од дана пријема истог Министарству грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре Републике Србије - Јабланички управни округ у Лесковцу. Жалба се предаје преко овог органа таксирана са 610,00 динара административне таксе, на жиро рачун бр. 840-742221843-57, са позивом на број 97 23-058-05766.

Решење доставити: подносиоцу захтева, грађевинској инспекцији, архиви града Лесковца и објавити на интернет страници надлежног органа.

Обрадио

Данијела Станковић, дипл.правник

Шеф одсека

Душанка Здравковић, дипл.правник

Руководилац групе

Биљана Ђорђевић, дипл.правник

Шеф одељења

Жељко Павловић дипл.инж.арх.

