



Република Србија

Аутономна Покрајина Војводина

Општина Србобран

ОПШТИНСКА УПРАВА СРБОБРАН

Одељење за урбанизам, стамбено-комуналне
послове и заштиту животне средине

ГРАЂЕВИНСКИ ИНСПЕКТОР

Број : 002578084 2025 08910 004 009 042 002

Дана: 09.04.2026. год.

21480 СРБОБРАН, Трг Слободе бр. 2

Тел:021/6230-020, Факс:731-079

Е-mail: srbobran@eunet.co.rs

З А П И С Н И К

Усмена расправа се одржава дана 09.04.2026. године у малој сали Општинске управе Србобран, у Србобрану, Трг слободе број 002.

Присутни на усменој расправи :

Службено лице које води поступак усмене расправе: **Виолета Келечевић**, дипл.инж – мастер.грађ, грађевински инспектор општине Србобран,

На усмену расправу су приступили:

За Општину Србобран, законски заступник Правобранилац општине Србобран Јулија Попић.

Странке у поступку:

Фан Роберт из Србобрана, ул. Дожа Ђерђа 24, ЈМБГ: 0609969830080 , бр.л.к. 011711244 издата од стране ПС у Србобрану.

Фан Дејан из Србобрана, ул. Дожа Ђерђа 24 , ЈМБГ:1811981830166 није се одазвао позиву за усмену расправу из оправданих разлога тј заказане лекарске контроле од стране отопеда.

Усмена расправа је јавна.

Присутни Правобранилац општине Србобран, Јулија Попић је приликом позива за усмену расправу имала увид у пратећу документацију те се сматра упознатом са предметом ове усмене расправе, која се односи на фактичко стање стамбеног објекта бр. 1 који се налази на катастарској парцели број 3271 К.О. Србобран у улици Дожа Ђерђа 024.

Грађевински инспектор је по службеној дужности, дана 26.02.2026. године са почетком у 13:00 часова извршила ванредни теренски инспекцијски надзор у предмету забране коришћења стамбеног објекта који се налази на катастарској парцели број 3271 К.О. Србобран у улици Дожа Ђерђа 24, у јавној својини у 1/1 дела Општине Србобран.

На лицу места током инспекцијског надзора сачињене су фотографије предметног објекта а Записник са терена је сачињен дана 03.03.2026. године у службеним просторијама инспектора.

Записником о ванредном инспекцијском надзору констатовано је следеће:

- Да је грађевински инспектор приликом ванредног теренског надзора, изласком на катастарску парцелу број 3271 К.О. Србобран у улици Дожа Ђерђа 24, извршила визуелни преглед фактичког стања предметног објекта што је поткрепљено фотографијама истог.
- да је, према подацима РГЗ службе за катастар непокретности у Србобрану, стамбена зграда бр. 1 уписане површине $P=174m^2$, стамбена зграда бр. 2 уписане површине $P=74,00m^2$ као и помоћни објекат бр. 3 површине $P=14m^2$, а као облик својине уписана јавна својина, док је имаоц права на објектима и земљишту општина Србобран.
- Да се стамбени објекат бр. 1 налази на регулационој линији улице Дожа Ђерђа а чије је фактичко стање на терену следеће: објекат дотрајао, потпуно угрожене статичке стабилности до те мере да се западни део (са дворишне стране) унутрашњост објекта тј. зидови од набоја и таваница урушиле. Да је забатни дворишни зид већ у фази одвајања с обзиром на видљиве вертикалне пукотинете на објекту те сваки час прети да се уруши што значи да констатно угрожава безбедност и живот корисника источног дела објекта бр. 1 као и објекта бр. 2 (нарочито због тога што је то једини приступ парцели непосредно поред зида угрожене стабилности). Да је, сходно горе наведеним чињеницама, објекат у целости за забрану употребе.
- да Фан Роберт и Фан Дејан имају Уговоре о откупу стана број 2 и број 3, тачније Купопродајни уговор сачињен 2007. године између Вегел Отилије (која је наследник иза покојне Сунђи Борбале која је купила предметни стан од Општине Србобран, према Уговору о откупу стана бр. 454-6/92-IV-02 од 15.09.1993. године. Такође, сачињен је Уговор о откупу стана бр. 360-3/97-III-01 од 10.07.1997. године закључен између општине Србобран и Фан Марије који се односи на куповину стана бр. 2, површине $P=52,00m^2$ након чега Уговором о поклону од 2013. године предметни стан припада Фан Роберту и Фан Дејану. Предметни Уговори су сачињени са напоменом да није извршено претходно етажирање објекта.
- да је сачињен елаборат етажирања 2019. године али је исти Решењем бр. 952-02-7-210-12396/2019 од 05.11.2024. године обустављен поступак уписа посебних делова спојених стамбених објеката 1. и 2. у Србобрану у ул. Дожа Ђерђа 24, од стране РГЗ Службе за Катастар непокретности Србобран.
- Увидом у Уговоре о откупу станова може се утврдити да постоје одступања од фактичког стања на терену у смислу непоклапања површине станова из Уговора и површине фактичког стања.

Грађевински инспектор се писмено обратила ПУ Србобран као и Центру за социјални рад те је добила потребне информације, тачније да је на адреси у Србобрану у ул. Дожа Ђерђа 24 пријављено 28 лица која су наведена у Извештају бр. 09-205-5/26-162 од 06.04.2026. године издатом од стране ПУ Србобран. Такође, грађевински инспектор је добила и Обавештење бр. 551-02/26-11-1 од 07.04.2026. године издато од стране Ценра за социјални рад општине Србобран, коме је дат предметни објекта на коришћење у коме се, између осталог, наводи да на парцели постоје укупно 4 стана које користи породица Фан (део објекта бр. 1, објекат бр. 2 и објекат бр. 3).

Присутном Фан Роберту је предочен и прочитан Извештај МУП РС ПУ Нови Сад РС Србобран, бр. 09-205-5/26 од 06.04.2026. године а у вези захтева бр. 354-сл/26-IV-01 од 01. 04.2026. године у вези података које се односе на физичка лица пријављена на адреси Дођа Ђерђа бр. 024 а који Извештај је саставни део овог Записника. Упознат са садржином извештаја, Фан Роберт изјављује да на наведеној адреси живи укупно 11 физичких лица, и то: физичка лица под редним бројевима: број 2, број 3, број 8, број 9, број 10, број 14, број 15, број 23, број 24, број 26 и број 27, док сва остала лица са списка без обзира на пријављено пребивалиште не живе на наведеној адреси и не користе делове некретнина чији су земљишно књишни власници Фан Роберт и Фан Дејан.

На основу горе наведених чињеница у овом управном поступку присутним лицима се пружа могућност да се изјасне о чињеницама и околностима у вези горе наведеног. У складу са тим присутна Фан Роберт изјављују следеће:

" Упознат сам са фактичким стањем објекта у којем живим као и са чињеницом да је објекат небезбедан за коришћење из наведених навода из записника грађ. инспектора али изјављујем да ја са својом породицом немам финансијске могућности да се бар привремено иселим и да не користим објекат у делу који мени припада док се не утврди шта ће са објектом даље бити. За мог брата Фан Дејана постоји могућност да због стања објекта, ЦСР обезбеди привремени смештај, док у мом породичном домаћинству живи нас 11 тако да нема могућности да се пресели код нас у те нус просторије."

Правобранилац општине Србобран, Јулија Попић изјављује следеће:

" Упозната сам са стањем објекта који је предмет ове расправе и извршила увид у фотографије и осталу пратећу документацију, посебно у Уговоре о откупу станова као правни основ коришћења објекта Фан Роберта и Фан Дејана без обзира што је у јавним књигама о евиденцији непокретности и правима на њима, општина Србобран упиисана на истој непокретности као власник у јавној својини 1/1 дела, неспорно је да су Фан Роберт и Фан Дејан ванземљишно књишни власници по правном основу куповине од општине Србобран као продавца одређених делова непокретности у смислу стамбених простора а чија статика је угрожена и који је склон паду. Да би се утврдила могућност уклањања дела објекта или обавеза уклањања целог објекта неопходно је извршити процену стања објекта и последице деломичног уклањања дела објекта на основу грађевинског вештачења. Као законски заступник уписаног власника непокретности, општине Србобран, сматрам и предлажем да општина Србобран ангажује сталног судског вештака грађевинске струке који ће у свом налазу и мишљењу одредити фактичку ситуацију објекта, његову грађевинску кондицију и врсту радова које би требало предузети са проценом трошкова истих радова а што све утиче на одлуку о даљем току поступка са истим објектом. Такође, потребно је утврдити тржишну вредност предметног објекта. До израде предложеног вештачења, не може се одредити нити давати сагласност законског заступника општине Србобран на било какво поступање са објектом који је предмет ове расправе. Једино, законски власник

овог објекта, макар и формално правног власника објекта, сматра да ради заштите физичких лица која живе у свом објекту и њихове имовине (покретних ствари и сл) грађевински инспектор поступи у свему у складу са Законом. Ценећи да је грађ. Инспектор утврдио да је објекат небезбедан за коришћење, треба донети Решење у том смислу и наложити физичким лицима забрану употребе док се не утврди даљи ток поступка."

Правобранилац општине Србобран предлаже, ценећи изнете проблеме породице Фан, а који се односе на привремени смештај да **писмено** затражи од ЦСР смештај тј да покуша наћи решење у смислу да им се обезбеди привремени смештај док се о судбини објекта који користе, даље не одлучи. Правобранилац општине Србобран сматра да грађевинско вештачење треба извршити **хитно и без одлагања али без задржавања доношења Решења о забрани коришћења објекта како би се спречило да, у случају да дође до урушавања објекта, буде угрожен живот и безбедност корисника објекта.**

Предочава се присутнима да ће се након што се изрази налаз и мишљење вештака грађ струке, заказати поново и оджати усмена расправа на којој ће се присутнима уручити примерак налаза и мишљења вештака грађ. струке и одредити даљи ток поступка по питању објекта који је склон паду и угрожава безбедност корисника објекта.

Грађевински инспектор упознаје присутну странку да према члану 178. став 1. члан 5. Закона о планирању и изградњи:

"Ако грађевински инспектор у вршењу инспекцијског надзора утврди да: се коришћењем објекта доводи у опасност живот и здравље људи, безбедност суседних објеката, безбедност околине или угрожава животна средина, наложиће извођење потребних радова, односно забранити коришћење објекта, односно дела објекта. "

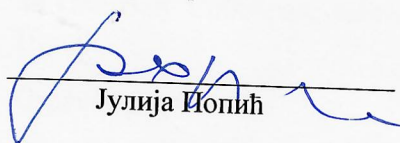
Фан Роберт изјављује да нема примедбе на овај записник. Један примерак Записника ће му бити уручен у једном примерку.

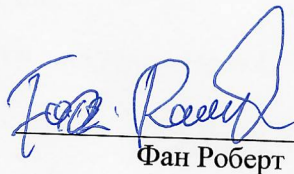
Записник је састављен у 4 (четири) примерка и исти прочитан присутнима и да су слушали диктат записника и да на садржину записника немају примедбе што потврђују својим потписом на записник.

Странке у поступку

Правобранилац општине

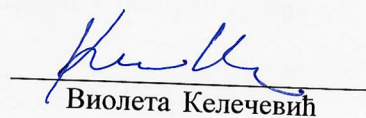
Србобран


Јулија Попић


Фан Роберт

Фан Дејан

Грађевински инспектор


Виолета Келечевић

Расправа је завршена у 11,20 часова.

Република Србија
Аутономна Покрајина Војводина
Општине Србобран
ОПШТИНСКА УПРАВА СРБОБРАН
Одељење за урбанизам, стамбено-комуналне послове
и заштиту животне средине
Број: 002578084 2025 08910 004 009 042 002
Дана: 21.априла 2026. године
21480 Србобран, Трг слободе број 2
Тел: 012/6230-020, Факс: 021/6231-079

ПРЕДМЕТ: Вештачење стамбеног објекта у Србобрану, у улици Дожа Ђерђа број 24
који се налази на катастарској парцели број 3271 К.О. Србобран

Грађевински инспектор је по службеној дужности, дана 26.02.2026. године извршила ванредни теренски инспекцијски надзор у предмету забране коришћења стамбеног објекта који се налази у Србобрану, у улици Дожа Ђерђа број 24, на катастарској парцели број 3271 К.О. Србобран, све у јавној својини Општине Србобран у 1/1 дела.

Према подацима РГЗ, Групе за катастар непокретности у Србобрану, стамбена зграда број 1 површине 174м², стамбена зграда број 2, површине 74,00м², помоћни објекат број 3 површине 14м² и земљиште су у јавној својини Општине Србобран у 1/1 дела.

Стамбени објекат број 1 који се налази на регулационој линији улице Дожа Ђерђа је дотрајао, потпуно угрожене статичке стабилности до те мере да се западни део (са дворишне стране), као и унутрашњост објекта тј. зидови од набоја и таваница су се урушили. Забатни дворишни зид је у фази одвајања с обзиром на видљиве вертикалне пукотине на објекту те сваки час прети да се уруши што значи да константно угрожава безбедност и живот корисника источног дела објекта број 1, тј. објекта као целине, као и објекта број 2 (нарочито због тога што је то **једини** приступ парцели непосредно поред зида угрожене стабилности).

Фан Роберт и Фан Дејан поседују Уговоре о откупу стана број 2 и број 3. Купопродајни уговор је сачињен 2007. године између Вегел Отилије (која је наследник иза покојне Сунђи Борбале која је купила предметни стан од Општине Србобран, према Уговору о откупу стана број 454-6/92-IV-02 од 15.09.1993. године).

Уговор о откупу стана број 360-3/97-III-01 од 10.07.1997. године закључен је између општине Србобран и Фан Марије који се односи на куповину стана број 2, површине 52,00м², након чега Уговором о поклону од 2013. године предметни стан припада Фан Роберту и Фан Дејану. Уговори су сачињени са напоменом да није извршено претходно етажирање објекта.

Сачињен је Елаборат етажирања 2019. године, али је Решењем број 952-02-7-210-12396/2019 од 05.11.2024. године, обустављен поступак уписа посебних делова спојених стамбених објеката 1 и 2 у Србобрану, у улици Дожа Ђерђа број 24, од стране РГЗ, Групе за Катастар непокретности Србобран.

Да би се утврдила могућност уклањања дела објекта или уклањања целог објекта потребно је да се изврши процена фактичког стања објекта број 1 као целине и последице делимичног уклањања дела објекта на основу грађевинског вештачења. Неопходно је да општина Србобран ангажује сталног судског вештака грађевинске струке који ће у свом налазу и мишљењу одредити фактичку ситуацију објекта, његову грађевинску кондицију и врсту радова које би требало предузети

(у случају могуће реконструкције, рушења дела објекта или рушења објекта као целине), са проценом трошкова истих радова. Такође, потребно је утврдити тржишну вредност предметног објекта.

У прилогу Записник грађевинског инспектора број 002578084 2025 08910 004 009 042 002 од 09.04.2016.

ОБРАДИЛА:

Милана Медић

**Milana
Medić**

Digitally signed
by Milana Medić
Date:
2026.04.21
13:44:28 +02'00'

Упознат и сагласан

председник општине Србобран

Радивој Дебељачки

ПРЕДЛОГ

На основу члана 46 Закона о локалној самоуправи („Сл.гласник Републике Србије“ број 129/2007, 83/2014-др.закон, 101/2016-др.закон, 47/2018 и 111/2021-др.закон),члана 67 Статута општине Србобран („Сл.лист општине Србобран“ број 4/2019, 20/2019, 6/2022 и 12/2025),члана 2 и 38 Одлуке о Општинском већу („Службени лист општине Србобран“ број 19/2025) и члана 66 став 1. Пословника Општинског већа општине Србобран („Службени лист општине Србобран“ број 2/2009, 11/2017 и 26/2017) Општинско веће на _____ седници, одржаној дана _____ 2026. године, размотрило је _____ и поводом истог донело следећи:

ЗАКЉУЧАК

Општинско веће прихвата Информацију Одељења за урбанизам, стамбено-комуналне послове и заштиту животне средине,грађевинског инспектора, у вези визуелног прегледа стамбеног објекта који се налази у Србобрану, у улици Дожа Ђерђа број 24,на катастарској парцели број 3271 К.О. Србобран у јавној својини Општине Србобран у 1/1 дела.

Обавезује се SNEŽANA UŠĆUMLIĆ PR PROCENA VREDNOSTI NEPOKRETNOSTI INŽENJERING I SUDSKO VEŠTAČENJE U GRAĐEVINARSTVU CONSING VRBAS,из Врбаса,Маршала Тита број 61,МБ 67960815,ПИБ 114928191,да достави Општинској управи Србобран,Одељењу за урбанизам, стамбено-комуналне послове и заштиту животне средине, фактичку ситуацију објекта, његову грађевинску кондицију и врсту радова које би требало предузети (у случају могуће реконструкције,рушења дела објекта или рушења објекта као целине) са проценом трошкова истих радова,као и да утврди тржишну вредност предметног објекта,у јавној својини Општине Србобран у 1/1 дела.

ПРЕДСЕДНИК
ОПШТИНСКОГ ВЕЋА СРБОБРАН
Радивој Дебељачки