

Република Србија
Аутономна Покрајина Војводина
Општина Србобан
ОПШТИНСКА УПРАВА СРБОБРАН
Одељење за урбанизам, стамбено-комуналне
послове и заштиту животне средине
Број:004323254 2025 08910 004 003 000 001-01
Дана, 27.маја 2026. године
21480 Србобран, Трг слободе број 2
Тел: 021/6230-020 Факс: 021/6231-079

ПРЕДМЕТ:Захтев за давање сагласности за извођење радова у
пословном простору у Србобрану,у улици Јована Јовановића Змаја број 18

Својим поднеском SZTR JU-TEX ZORAN SEKULIĆ PR SRBOBRAN са седиштем у
Турији, Саве Ковачевића број 20,матични број 55454825,ПИБ 102615365,предујетник
Зоран Секулић из Србобрана, Струмичка број 10,упутио је захтев за давање сагласности
за извођење радова у пословном простору у Србобрану,у улици Јована Јовановића Змаја
број 18, укупне површине 146,20м²,који се налази у згради пословних услуга укупне
површине 1452м², на катастарској парцели број 4723 у К.О.Србобран, површине 4142м² и
то пословни простор који се састоји од пословне просторије површине 81,20м²,пословне
просторије површине 50,00м² и санитарног чвора површине 15,00м²

Уговор о закупу пословног простора број 004323254 2025 08910 004 003 000 001-01
закључен је између општине Србобран и SZTR JU-TEX ZORAN SEKULIĆ PR SRBOBRAN
са седиштем у Турији, Саве Ковачевића број 20, дана 29.јануара 2026.године у трајању до
пет година и траје до 1.фебруара 2031.године.

У складу са чланом 12 Уговора о закупу пословног простора број 004323254 2025
08910 004 003 000 001-01 од 29.јануара.2026.године,закупац је у обавези да за сва
неопходна улагања која не подразумевају текуће одржавање пословне просторије,тражи
писмену сагласност закуподавца.Уз захтев се доставља предмер и предрачун радова који
израђује овлашћени судски вештак

Комисија за утврђивање стања непокретности којим располаже општина Србобран
од 30.12.2025.године, је утврдила да је неопходно да се изврше радови на замени
столарије у наведеном пословном простору.

У прилогу достављам налаз и мишљење SNEŽANE UŠĆUMLIĆ PR
CONSING,Маршала Тита број 61,Врбас (проценитеља и судског вештака за област
грађевинарства дипл.инг.грађ.Ушћумлић Снежане) од 22.02.2026.године и Записник
Комисије за утврђивање стања непокретности којим располаже општина Србобран од
30.12.2025.године.

Обрадила:
Милана Медић

Milana
Medić

Digitally signed
by Milana Medić
Date: 2026.05.27
08:29:06 +02'00'

Упознати 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 67Статута општине Србобран („Сл.лист општине Србобран“ број 4/2019, 20/2019, 6/2022 и 12/2025),члана 39 Одлуке о давању у закуп пословног простора којим располаже општина Србобран („Сл.лист општине Србобран“ бр. 9/2023, 3/2024,6/2024 и 8/2025),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 Комисије за утврђивање стања непокретности којима располаже општина Србобран у вези захтева SZTR JU-TEX ZORAN SEKULIĆ PR SRBOBRAN са седиштем у Турији, Саве Ковачевића број 20,матични број 55454825,ПИБ 102615365,предузетника Секулић Зорана из Србобрана, Струмичка број 10, за давање сагласности за инвестиционо одржавање-извођење радова у пословном простору у Србобрану,у улици Јована Јовановића Змаја број 18, укупне површине 146,20м²,који се налази у згради пословних услуга укупне површине 1452м², на катастарској парцели број 4723 у К.О.Србобран, површине 4142м² који се састоји од пословне просторије површине 81,20м²,пословне просторије површине 50,00м² и санитарног чвора површине 15,00м²

ДАЈЕ СЕ САГЛАСНОСТ SZTR JU-TEX ZORAN SEKULIĆ PR SRBOBRAN са седиштем у Турији, Саве Ковачевића број 20,матични број 55454825,ПИБ 102615365,предузетнику Секулић Зорану из Србобрана, Струмичка број 10,као закупцу у пословном простору у Србобрану,у улици Јована Јовановића Змаја број 18, укупне површине 146,20м² за инвестиционо одржавање-извођење радова у пословном простору.

Радови на које се даје сагласност су:

| | | | | | |
|----|--|-----|-----|--|--|
| 1. | Демонтажа постојеће фасадне столарије прозора двоструких, ширине штока од око 30 см, те одношење истих на место где одреди инвеститор. Вел.175 см / 200 см+70 см | | | | |
| | Обрачун по ком вел 175 см/200 см+70 см | ком | 12 | | |
| 2. | Израда, транспорт и монтажа двокрилних прозора са надсветлом-крила прозора са потребним оковима и механизмима за отварањем око вертикалне осе од ПВЦ-шестокоморних профила, стакло 4+15+4 (спољашни слој стакла гриз.) Обрачун по ком вел 175 см/200 см+70 см | | | | |
| | Обрачун по ком | ком | 2 | | |
| 3. | Израда, транспорт и монтажа портала са надветлом-од ПВЦ - шестокоморних профила, стакло 4+15+4(спољашни слој стакла гриз.) вел:175см/200 см+70 см | | | | |
| | Вел:175см/200 см+70 см | ком | 10 | | |
| 4. | Обрада унутрашњих шпалетни око прозора, са уградњом угаоног профила са мрежицом за армирање углова од 90 и дебљином стиропора од 1-3см | | | | |
| | Обрачун по m1 | M1 | 107 | | |
| 5. | Набавка и монтажа ПВЦ клупица-солбанки, ширине 15см и дужине 1,75m | | | | |
| | Обрачун по ком | ком | 12 | | |

Закупац је уз Захтев доставио Извештај о постојећем стању са предмером и предрачуном планираних радова од 22.02.2026.године SNEŽANE UŠĆUMLIĆ PR CONSING, Маршала Тита број 61, Врбас (проценитеља и судског вештака за област грађевинарства дипл.инг.грађ.Ушћумлић Снежане).

Закупац је у обавези да се током извођења радова одобрених од стране закуподавца придржава одобреног описа, предмера и предрачуна, као и да у случају одступања од одобрених радова од закуподавца тражи одобрење за то одступање.

Закупац је дужан да у року од 30 дана од завршетка радова, поднесе захтев за признавање трошкова инвестиционог одржавање пословног простора уз који се као докат достављају рачуни, с тим да износ уложених средстава мора бити верификован од стране овлашћеног вештака, која ће проценити вредност, квалитет и стандард изведених радова и укупног стања непокретности, у односу на извештај о постојећем стању, опис, предмер и предрачун планираних радова одобрених од стране закуподавца.

Уколико пословни простор буде враћен ранијем сопственику у поступку реституције пре истека рока за који закупач буде ослобођен плаћања закупа општина Србобран није у обавези плаћања накнаде разлике закупнине.

ПРЕДСЕДНИК
ОПШТИНСКОГ ВЕЋА СРБОБРАН
Радивој Дебељачки

SNEŽANA UŠĆUMLIĆ PR CONSING
Маршала Тита 61, Врбас
тел.063/542-468; 021/724-563
E-mail:snezanauscumlic@yahoo.com

ИЗВЕШТАЈ О ПОСТОЈЕЋЕМ СТАЊУ СА ПРЕДМЕРОМ ПЛАНИРАНИХ РАДОВА



**ПОСЛОВНИ ПРОСТОР- ПРИЗЕМЉЕ, ЗГРАДА БР.1- ЗГРАДА
ПОСЛОВНИХ УСЛУГА, СПРАТНОСТИ П+1, ПАРЦЕЛА БР.
4723 К.О. СРБОБРАН, УЛ ЈОВАНА ЈОВАНОВИЋ-ЗМАЈА БР.
18, СРБОБРАН**

22.02.2026. године

СНЕЖАНА
УШЋУМЛИЋ
014569347 Auth

Digitally signed by
СНЕЖАНА
УШЋУМЛИЋ
014569347 Auth
Date: 2026.05.26
22:18:44 +02'00'

На основу уговора о вршењу услуга грађевинског вештачења и процене тржишне вредности непокретности, закљученог између општине Србобран и SNEŽANA UŠĆUMLIĆ PR CONSING, Маршала Тита 61, Врбас (проценитеља и судског вештака за област грађевинарства дипл.инг.грађ. Снежане Ушћумлић) и усменог захтева закупадвца пословног простора у ул. Јована Јовановић Змаја бр.18, у Србобрану, SZTR JU-TEX ZORAN SEKULIĆ PR SRBOBRAN, Турија, ул Саве Ковачевића 20, судски вештак је претходно обавештавајући закупца пословног простора дана 04.02. 2026. године изашао на лице места те уз присуство закупадвца извршио инспекцију предметне непокретности.

На основу идентификације непокретности, извршеног визуелног прегледа, мерења, прегледа расположиве документације, те искуствених норми, сазнања које вештак има о истим, вештак је прикупио чињенично стање за израду извештаја о постојећем стању објекта и предмером планираних радова уз постојећи вид дијагностике и даје следећи:

ИЗВЕШТАЈ

1. ОПШТИ ПОДАЦИ

Предмет извештаја о постојећем стању непокретности односи се на пословни простор корисне површине 146,20m² (пословна просторија површине 81,20m², пословна просторија површине 50,00m² и санитарни чвор површине 15,00 m²), у делу приземља зграде пословних услуга- зграде бр. 1, спратности П+1, саграђене на парцели бр. 4723 к.о. Србобран, у ул Јована Јовановић Змаја бр.18 у Србобрану.

- Закупадавац је доставио документацију која је легитимише као закупца и то:
- Уговор о закупу пословне просторије бр.004323254 2025 08910 004 003 000 001-01 од 08.10.2025. године,
 - Решење о упису у регистар привредних субјеката предузетник од 20.02.2023. године, (МБ: 55454825 и ПИБ: 102615365) и решења о променама података број : БП 43532/2014 од 30.04.2024. године, број БП :144616/2018 од 19.12.2018. године и број: БП 17145/2023 од 09.02.2023године , издата од стране Агенције за привредне регистре

Предметни радови су у циљу побољшања услова коришћења објекта у току експлоатације.

2. ОПИС ПОСЛОВНОГ ПРОСТОРА И ПЛАНИРАНИХ РАДОВА

Пословни простор је који је издат у закуп је део пословног простора у приземљу зграде пословних услуга- зграде бр. 1, спратности П+1, саграђене на парцели бр. 4723 к.о. Србобран, у ул Јована Јовановић Змаја бр.18 у Србобрану, у корисној површини од 146,20m², а будућа намена коришћења му је шивење рубља. На предметном делу пословног простора постојећа фасадна столарија портали- прозори су дрвени двоструки са равним стаклима и дрвеним широким штоковима. Један портал - прозор је замењен ПВЦ, почетком 2000-их година, а као и постојећи састоји из застакљеног фиксног дела надсветла и двокрилног прозора 175/ 200+ 70, а који се отвара само унутрашње крило, до је оно према фасади фиксно. Стање фасадне столарије је веома лоше, нарочито део који је изложен атмосферским утицајима, сунцу и падавинама.

Планирани радови односе се на замену портала – прозора, ПВЦ столаријом с шестокоморним профилима, са фиксним надсветлом, застакљених стаклом 4+16+4 спољно је гриз стакло), са отварањем доња два крила око вертикалне осе, тако да свака просторија поседује један прозор, а преостали су портали. Радови обухватају уклањање постојећих, уградњи нови као и пратеће радови на обради уложина прозора у стању употребљивости, те уградња спољашњих прозорских клупица- солбанки у свему према постојећем прозору.

Предметни радови су радови у циљу побољшања услова коришћења објекта у току експлоатације. Извођењем предметних радова, проузрокују се и радови које спадају у групу радова на текућем одржавању као што су кречење и бојење.

3. ПРЕДМЕР РАДОВА

| | | | | | |
|----|---|-----|-----|---------------|--|
| 1. | Демонтажа постојеће фасадне столарије прозора двоструких, ширине штока од око 30 цм, те одношење истих на место где одреди инвеститор. Вел. 175 см /200 см +70 см | | | | |
| | Обрачун по ком вел 175 см /200 см +70 см | ком | 12 | | |
| 2. | Израда, транспорт и монтажа двокрилних прозора са надсветлом - крила прозора са потребним оковима и механизмима за отварањем око вертикалне осе од ПВЦ-шестокоморних профила, стакло 4+15+4 (спољашњи слој стакла гриз.) Обрачун по ком вел 175 см /200 см +70 см | | | | |
| | Обрачун по ком | ком | 2 | | |
| 3. | Израда, транспорт и монтажа портала са надсветлом - од ПВЦ-шестокоморних профила, стакло 4+15+4 (спољашњи слој стакла гриз.). вел : 175 см /200+75 см. | | | | |
| | Вел : 175 см / 200 см +75 см. | ком | 10 | | |
| 4. | Обрада унутрашњих шпалетни око прозора, са уградњом угаоног профила са мрежицом за армирање углова од 90° и дебљином стропора од 1-3 цм. | | | | |
| | Обрачун по м1 | м1 | 107 | | |
| 5. | Набавка и монтажа ПВЦ клупица-солбанки, ширине 15 цм и дужине 1,75 м. | | | | |
| | Обрачун по ком | ком | 12 | | |
| | | | | СВЕГА: | |

Прилог:
- фото документација

судски вештак

Ушћумлић Снежана, дипл. грађ. инж.

ФОТО ДОКУМЕНТАЦИЈА

Пословни простор- приземље, зграда бр.1- зграда пословних услуга – зграда бр.1,
парцела бр. 4723 к.о. Србобран, ул Јована Јовановић Змаја бр. 18, Србобран







ОПШТИНСКА УПРАВА СРБОБРАН
Одељење за урбанизам, стамбено-комуналне
послове и заштиту животне средине
КОМИСИЈА ЗА УТВРЂИВАЊЕ СТАЊА
НЕПОКРЕТНОСТИ КОЈИМ РАСПОЛАЖЕ
ОПШТИНА СРБОБАН
Број : СЛ/25-IV
Дана: 30.12.2025. године
21480 СРБОБРАН, Трг Слободе бр. 2
Тел: 021/6230-020, Факс: 6231-079
E-mail: srbobran@eunet.co.rs

ЗАПИСНИК

Комисије за утврђивање стања непокретности којим располаже Општина Србобран за објекат у улици Јована Јовановића Змаја бр.18 у Србобрану, који је у власништву Општине Србобран

На основу Решења, бр. 000203250 2025 08910 003 000 060 107 04 007 од дана 28.01.2025. године издатог од стране председника општинског већа Србобран, Дебељачки Радивоја, Комисија за утврђивање стања непокретности којим располаже Општина Србобран је дана 30.12.2025. године, изашла на терен и утврдила:

Катастарска парцела бр 4723 К.О. Србобран, у улици Јована Јовановића Змаја бр.18, има површину 4142м², од тога се 1452м² земљишта налази под зградом-објектом.

Комисија је на лицу места сачинила фотографије предметног дела објекта у приземљу, које су саставни део овог записника и констатовала следеће:

- Објекат се састоји од две етажe (приземље и спрат), са заједничким улазом.
- Део приземља који је предмет овог записника налази се поред заједничког улаза у објекат.
- Овај део објекта се може засебно користити јер постоји посебан улаз из ходника.

- Списак просторија:

1. локал П=81,20м²
2. локал П=50,00м²
3. локал П=39,00м²
5. канцеларија П=30,00м²
6. канцеларија П=37,00м²
7. кухиња П=5,70м²
8. санитарни чвор П=15,00м²
9. канцеларија П=17,00м²
10. канцеларија П=15,00м²
11. ходник П=68,50м²

Просторија број 4. чини део степеништа и није у саставу овог простора.

- У објекту постоји централно грејање, водоводне и електричне инсталације.

- Под у пословном простору је урађен у ламинату, у кухињи и санитарном чвору су керамичке плочице у добром је стању.

- Санитарни чвор и кухињу је потребно потпуно реновирати, постоји цурење воде из санитарног чвора на спрату које је у дужем периоду проузроковало појаву шалитре, отпадање малтера, рђање инсталације и довело до тога да се санитарни чвор и кухиња без потпуне замене инсталација и опреме не могу користити. Плафон и зидови у овим просторијама се морају поправити (обијање малтера, малтерисање, длетовање и кречење).

- Столарију је у потпуности потребно заменити.

Прилог:

- фотографије сачињене на лицу места, дана 30.12.2025. године.
- Скица дела објекта са распоредом и корисним површинама.

Чланови комисије:

1. Александар Станковић
2. Бранко Шћепановић
3. Персида Грујић

