ПИСАРНИЦА ОПШТИНСКЕ УПРАВЕ СРБОБРАН

ПРИМЉЕНО: 17 08 2026

Општини Србобран

Сзтр Ju-tex

Саве Ковачевића 20.Турија

МОЛБА

Молим Вас да прегледате поднету документацију те да на основу исте извршите умањење закупа за просторије у улици Јован Јовановић Змај 18.

Достављам фактуру извођача радова на којој су цене са извршеним радовима демонтаже,монтаже и обраде ивица.

достављам и Извештај који је урадила г-ђа Снежана Ушћумлић ПР ЦОНСИНГ

Унапред захвалан и

Срдачно Вас поздрављам

SZTR JU-TEX
ZORAN SEKULIĆ PR.
SRBOBRAN

Зоран Секулић

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, 22.септембра 2026. године
21480 Србобран, Трг Слободе број 2
Тел: 021/6230-020 Фах: 021/6231-079

ПРЕДМЕТ:Захтев за признавање улагања

Својим поднеском предузетник SZTR JU-TEX ZORAN SEKULIĆ PR SRBOBRAN, са седиштем у Турији, Саве Ковачевића број 20,упутио је захтев за признавање трошкова улагања у инвестиционо одржавање-извођење радова у пословном простору у Србобрану,Јована Јовановића Змаја број 18,укупне површине 146,20м^2, на катастарској парцели број 4723 К.О.Србобран, који се налази у згради пословних услуга укупне површине 1452м^2, уз који је достављен Извештај о извршеним радовима SNEŽANE UŠĆUMLIĆ PR PROCENA VREDNOSTI NEPOKRETNOSTI INŽENJERING I SUDSKO VEŠTAČENJE U GRAĐEVINARSTVU CONSING VRBAS.Уговор о закупу пословног простора закључен је дана 29.јануара 2026.године.

У складу са чланом 14 став 5. Уредбе о условима прибављања и отуђења непокретности непосредном погодбом и давања у закуп ствари у јавној својини, односно прибављања и уступања искоришћавања других имовинских права, као и поступцима јавног надметања и прикупљања писмених понуда („Сл. гласник РС“ број 16/2018 и 79/2023) закупац је доставио Захтев за признавање трошкова инвестиционог одржавања пословног простора уз који је приложио Извештај о извршеним радовима на инвестиционом одржавању SNEŽANE UŠĆUMLIĆ PR PROCENA VREDNOSTI NEPOKRETNOSTI INŽENJERING I SUDSKO VEŠTAČENJE U GRAĐEVINARSTVU CONSING VRBAS,као и фотокопије рачуна. Износ уложених средстава је верификован од стране овлашћеног судског вештака.

Анализом рачуна констатовано је да је укупан износ трошкова за изведене радове 855.270,00 динара.

Чланом 14 став 6. горе наведене Уредбе је предвиђено да се закупцу који је уложио сопствена средства може умањити закупнина у износу највише до 50% од месечне закупнине, за период који одговара висини уложених средстава,без могућности признавања својинских права на пословном простору по основу улагања средстава, а ставом 7. је утврђено да овај проценат може бити и већи на основу посебно образложене одлуке надлежног органа носиоца права јавне својине.

Имајући у виду чињеницу да је према записнику Комисије било неопходно да се изврше радови на инвенстиоцоном одржавању пословног простора, утврђени износ улагања и месечни износ закупнине, као и чињеницу да је Уговор о закупу закључен на пет година и да траје до 1.фебруара 2031. године предвиђен је проценат ослобађања од 50%.

У складу са чланом 12 Уговора о закупу пословног простора број 004323254 2025 08910 004 003 000 001-01 закључен дана 29.јануара 2026. године, закупац по престанку Уговора о закупу нема права да тражи повраћај уложених средстава, па обзиром да је износ месечне закупнине у висини од 43.860,00 динара, период ослобађања је у висини од 50% закупнине и то почев од 1.новембра 2026.године до 1.марта 2030. године.

У прилогу Записник Комисије за утврђивање стања непокретности којим располаже општина Србобран од 30.12.2025.године и Извештај о извршеним радовима SNEŽANE UŠĆUMLIĆ PR PROCENA VREDNOSTI NEPOKRETNOSTI INŽENJERING I SUDSKO VEŠTAČENJE U GRAĐEVINARSTVU CONSING VRBAS од 28.08.2026.године.

Упознати сагласан
ПРЕДСЕДНИК ОПШТИНЕ СРБОБРАН
Радивој Дебељачки

Обрадила:
Милана Медић

Milana Medić
Digitally signed by Milana Medić
Date: 2026.09.24 10:34:00 +02'00'

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 Захтев SZTR JU-TEX ZORAN SEKULIĆ PR SRBOBRAN, за признавање трошкова улагања у инвестиционо одржавање пословног простора и поводом истог донело следећу:

ОДЛУКУ

Општинско веће признаје SZTR JU-TEX ZORAN SEKULIĆ PR SRBOBRAN, са седиштем у Турији, Саве Ковачевића број 20, трошкове улагања у инвестиционо одржавање пословног простора у Србобрану,Јована Јовановића Змаја број 18,укупне површине 146,20м^2, који се налази на катастарској парцели број 4723 К.О.Србобран, у згради пословних услуга укупне површине 1452м^2, односно извођење грађевинско-занатских радова у висини 855.270,00 динара.

По основу улагања из става 1. ове Одлуке закупцу се умањује износ закупнине за 50% и то у периоду од 39 месеци, односно почев од 1.новембра 2026. године до 1.марта 2030. године.

Обавезује се Одељење за урбанизам, стамбено-комуналне послове и заштиту животне средине Општинске управе Србобран да сагласно одредбама става 1. и 2. ове Одлуке изради одговарајући Анекс Уговора о закупу пословног простора.

О б р а з л о ж е њ е

Чланом 14. став 6. Уредбе о условима прибављања и отуђења непокретности непосредном погодбом и давања у закуп ствари у јавној својини, односно прибављања и уступања искоришћавања других имовинских права, као и поступцима јавног надметања и прикупљања писмених понуда („Сл. гласник РС“ број 16/2018 и 79/2023) је предвиђено да се закупцу може умањити закупнина у износу највише до 50% од месечне закупнине, с тим да је ставом 7. истог члана предвиђено да овај проценат може бити и већи на основу посебно образложене Одлуке надлежног органа.

Имајући у виду чињеницу да је Уговор о закупу закључен на пет година и да траје до 1.фебруара 2031. године, те да је било неопходно извршити потребне радове на предметном објекту како би се користио у сврху обављања делатности шивења рубља SZTR JU-TEX ZORAN SEKULIĆ PR SRBOBRAN, а да према Извештају о изведеним радовима SNEŽANE UŠĆUMLIĆ PR PROCENA VREDNOSTI NEPOKRETNOSTI INŽENJERING I SUDSKO VEŠTAČENJE U GRAĐEVINARSTVU CONSING VRBAS, утврђен износ улагања од 855.270,00 динара, дозвољава се ослобађање од 50% закупнине. Ослобађањем од плаћања закупнине за 50% закупац ће бити ослобођен плаћања закупнине на период од 39 месеци (имајући у виду износ закупнине од 43.860,00 динара месечно и процењени износ улагања од 855.270,00 динара).

На основу изнетог одлучено је као у диспозативу.

ПРЕДСЕДНИК
ОПШТИНСКОГ ВЕЋА СРБОБРАН
Радивој Дебељачки

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, Фах: 6231-079
E-mail: srbobran@eunet.co.rs

З А П И С Н И К

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 4142м^2, од тога се 1452м^2 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 етаже (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=81,20м^2
2.локал П=50,00м^2
3.локал П=39,00м^2
5.канцеларија П=30,00м^2
6.канцеларија П=37,00м^2
7.кухиња П=5,70м^2
8.санитарни чвор П=15,00м^2
9.канцеларија П=17,00м^2
10.канцеларија П=15,00м^2
11.ходник П=68,50м^2

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 петребно 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 заменути.

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

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

ИЗВЕШТАЈ О ИЗВРШЕНИМ РАДОВИМА



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

28.08.2026. године

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 закуподавца 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 15.08. 2026. године изашао на лице места те уз присуство закуподавца 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 за израду извештаја о изведеним радовима на пословном простору који се даје у закуп и даје следећи:

ИЗВЕШТАЈ

1. ОПШТИ ПОДАЦИ

Предмет извештаја о извршеним радовима 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.

Закуподавац 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
- Закључак о давању сагласности на радове за које може смањити закупнина бр. 002699337 2026 08910 003 000 060 107 04 009 од 01.06.2026. године.

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 146,20м^2, приведеног намени коришћења шивење рубља.

Изведени радови радови односе се на замену портала – прозора, ПВЦ столаријом са 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 нових као и пратеће радови на обради уложина прозора у стање 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, проузрокувало се и појави радова које спадају у групу радова на текућем одржавању као што су кречење и бојење.

3. ПРОЦЕНА ВРЕДНОСТИ, КВАЛИТЕТА И СТАНДАРДА ИЗВЕДЕНИХ

Радови су стандардног квалитета, са стандардним квалитетом употребљених материјала.

На основу позиција предмера радова дефинисаног у Закључку, мерењем на лицу места, а на основу просечних цена извођења тих позиција је према следећем:

	ПРЕДМЕР И ПРЕДРАЧУН РАДОВА				
1.	Демонтажа постојеће фасадне столарије прозора двоструких, ширине штока од око 30 цм, те одношење истих на место где одреди инвеститор. Вел. 175 cm /200 cm +70 cm				
	Обрачун по ком вел 175 cm /200 cm +70 cm	ком	12	4.700,00	56.400,00
2.	Израда, транспорт и монтажа двокрилних прозора са надсветлом - крила прозора са потребним оковима и механизмима за отварањем око вертикалне осе од ПВЦ–шестоокоморних профила, стакло 4+15+4 (спољашњи слој стакла гриз.) Обрачун по ком вел 175 cm /200 cm +70 cm				
	Обрачун по ком	ком	2	65.000,00	130.000,00
3.	Израда, транспорт и монтажа портала са надсветлом - од ПВЦ–шестоокоморних профила, стакло 4+15+4 (спољашњи слој стакла гриз.). вел : 175 cm /200+75 cm.				
	Вел : 175 cm / 200 cm +75 cm.	ком	10	50.000,00	500.000,00
4.	Обрада унутрашњих шпалетни око прозора, са уградњом угаоног профила са мрежицом за армирање углова од 90^0 и дебљином стропора од 1-3 цм.				
	Обрачун по м1	м1	107	1.410,00	150.870,00
5.	Набавка и монтажа ПВЦ клупица-солбанки, ширине 15 цм и дужине 1,75 м.				
	Обрачун по ком	ком	12		18.000,00
				СВЕГА:	**855.270,00**

Износ трошкова улагања у пословни простора износе **855.270,00 динара**

Прилог:
- фото документација

судски вештак

Ушћумлић Снежана, дипл. грађ. инж.

CONSING
PROCENA VREDNOSTI NEPOKRETNOSTI
INŽENJERING I SUDSKO VEŠTAČENJE U GRAĐEVINARSTVU
SNEŽANA UŠĆUMLIĆ PR- VRBAS

СНЕЖАНА УШЋУМЛИЋ
ДИПЛ. ИНЖ. ГРАЂЕВИНЕ
БАЧКО ДОБРО ПОЉЕ
САВЕ КОВАЧЕВИЋА 36
СУДСКИ ВЕШТАК
ЗА ГРАЂЕВИНАРСТВО

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



ФАСАДА



ФАСАДА



ФАСАДА



ФАСАДА



ФАСАДА



ФАСАДА



УНУТРАШЊОСТ



УНУТРАШЊОСТ



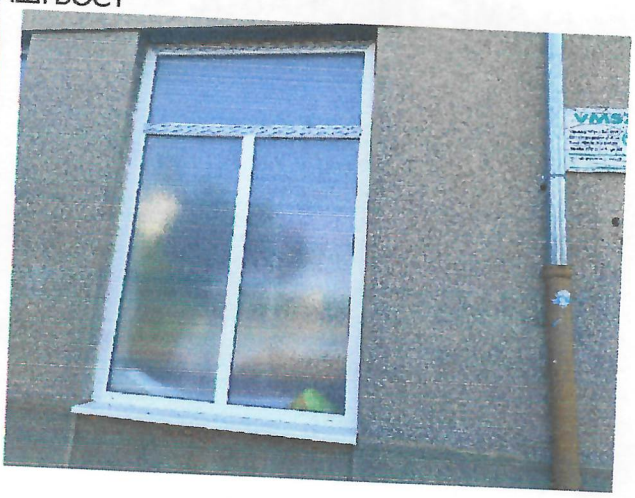
УНУТРАШЊОСТ



УНУТРАШЊОСТ



ПРОЗОР- ПОРТАЛ КОЈИ СЕ ОТВАРА



ТИПСКИ ПОРТАЛ