

### **Предлог**

На основу члана 27. става 10. Закона о јавној својини („Службени гласник РС“, број 72/2011, 88/2013, 105/2014, 104/2016 – др. закон, 108/2016, 113/2017, 95/2018, 153/2020 и 94/2024), члана 32. става 1. тачке 20. Закона о локалној самоуправи („Службени гласник РС“, број 129/2007, 83/2014 – други закон, 101/2016 – други закон, 47/2018 и 111/2021 – други закон) и члана 45. става 1. тачке 36. Статута општине Сента („Службени лист општине Сента“, број 4/2019), Скупштина општине Сента на седници одржаној дана 22. децембра 2025. године донела је

### **О Д Л У К У**

### **О ОТУЂЕЊУ СУВЛАСНИЧКОГ УДЕЛА НЕПОКРЕТНОСТИ ИЗ ЈАВНЕ СВОЈИНЕ ОПШТИНЕ СЕНТА НЕПОСРЕДНОМ ПОГОДБОМ**

#### **Члан 1.**

Овом одлуком, у складу са законом, врши се отуђење сувласничког удела непокретности из јавне својине Општине Сента непосредном погодбом другом сувласнику предметне непокретности, физичком лицу Роберту Казинци, са пребивалиштем у Сенти, ул. Мадач Имреа бр. 34., и то:

- 1/2 удела градског грађевинског земљишта - земљишта под зградом и другим објектом површине 112 м<sup>2</sup> у ул. Мадач Имреа, које се налази на катастарској парцели бр. 5755 КО Сента и уписано је у Лист непокретности број 5014 КО Сента,

- 1/2 удела објекта бр. 1. - породичне стамбене зграде површине 112 м<sup>2</sup> који се налази у Сенти, у ул. Мадач Имреа бр. 34, која се налази на катастарској парцели бр. 5755 КО Сента и уписана је у Лист непокретности број 5014 КО Сента,

- 1/2 удела градског грађевинског земљишта - земљишта под зградом и другим објектом површине 24 м<sup>2</sup> у ул. Мадач Имреа, које се налази на катастарској парцели бр. 5755 КО Сента и уписано је у Лист непокретности број 5014 КО Сента,

- 1/2 удела објекта бр. 2. - помоћне зграде површине 24 м<sup>2</sup> који се налази у Сенти, у ул. Мадач Имреа, која се налази на катастарској парцели бр. 5755 КО Сента и уписана је у Лист непокретности број 5014 КО Сента

- 1/2 удела градског грађевинског земљишта - земљишта под зградом и другим објектом површине 10 м<sup>2</sup> у ул. Мадач Имреа, које се налази на катастарској парцели бр. 5755 КО Сента и уписано је у Лист непокретности број 5014 КО Сента,

- 1/2 удела објекта бр. 3. - помоћне зграде површине 10 м<sup>2</sup> који се налази у Сенти, у ул. Мадач Имреа, која се налази на катастарској парцели бр. 5755 КО Сента и уписана је у Лист непокретности број 5014 КО Сента,

- 1/2 удела градског грађевинског земљишта - земљишта под делом зграде површине 2 м2 у ул. Мадач Имреа, које се налази на катастарској парцели бр. 5755 КО Сента и уписано је у Лист непокретности број 5014 КО Сента,
- 1/2 удела градског грађевинског земљишта - земљишта уз зграду и други објекат површине 212 м2 у ул. Мадач Имреа, које се налази на катастарској парцели бр. 5755 КО Сента и уписано је у Лист непокретности број 5014 КО Сента,
- 1/2 удела градског грађевинског земљишта - земљишта под зградом и другим објектом површине 73 м2 у ул. Мадач Имреа, које се налази на катастарској парцели бр. 5756 КО Сента и уписано је у Лист непокретности број 5014 КО Сента
- 1/2 удела градског грађевинског земљишта - земљишта под зградом и другим објектом површине 30 м2 у ул. Мадач Имреа, које се налази на катастарској парцели бр. 5756 КО Сента и уписано је у Лист непокретности број 5014 КО Сента,
- 1/2 удела градског грађевинског земљишта - земљишта под зградом и другим објектом површине 37 м2 у ул. Мадач Имреа које се налази на катастарској парцели бр. 5756 КО Сента и уписано је у Лист непокретности број 5014 КО Сента и
- 1/2 удела градског грађевинског земљишта – њиве 1. класе површине 469 м2 у ул. Мадач Имреа, које се налази на катастарској парцели бр. 5755 КО Сента и уписано је у Лист непокретности број 5014 КО Сента.

## **Члан 2.**

Утврђује се почетна односно најнижа купопродајна цена сувласничког удела непокретности која се отуђује из јавне својине непосредном погодбом према висини тржишне вредности предметне непокретности према следећем:

- Почетна односно најнижа купопродајна цена 1/2 удела стамбене зграде површине 112 м2 која се налази на катастарској парцели број 5755 КО Сента и уписана је у Лист непокретности број 5014 КО Сента, износи 7.784,81 евра,
- Почетна односно најнижа купопродајна цена 1/2 удела помоћних објеката број 2 и 3 укупне површине 34 м2 који се налазе на катастарској парцели број 5755 КО Сента и уписани су у Лист непокретности број 5014 КО Сента износи 1.515,68 евра,
- Почетна односно најнижа купопродајна цена 1/2 удела грађевинског земљишта укупне површине 360 м2 које се налази на катастарској парцели број 5755 КО Сента и уписано је у Лист непокретности број 5014 КО Сента износи 1.655,57 евра,
- Почетна односно најнижа купопродајна цена 1/2 удела градског грађевинског земљишта укупне површине 609 м2 које се налази на катастарској парцели

број 5756 КО Сента и уписано је у Лист непокретности број 5014 КО Сента износи 4.768,50 евра.

Свеукупна почетна односно најнижа купопродајна цена сувласничког удела предметне непокретности износи 13.756,73 евра.

### **Члан 3.**

Образује се комисија ради спровођења поступка непосредне погодбе ради отуђења сувласничког удела непокретности описаном у члану 1. ове Одлуке и достављања записника Скупштини општине Сента са одговарајућим предлогом ради доношења коначне одлуке о отуђењу сувласничког удела предметне непокретности непосредном погодбом у саставу:

Ливиа Копас Месарош, председник Комисије,  
Корнелиа Виг, члан Комисије,  
Маријана Кањо, члан Комисије,  
Лаура Ружа Туза, члан Комисије,  
Золтан Шимоњи, члан Комисије.

### **Члан 4.**

Ова одлука ступа на снагу осмог дана од дана објављивања у „Службеном листу општине Сента“.

### **О б р а з л о ж е њ е :**

Према члану 27. став 10. Закона о јавној својини („Службени гласник РС“, број 72/2011, 88/2013, 105/2014, 104/2016 – др. закон, 108/2016, 113/2017, 95/2018, 153/2020 и 94/2024), о прибављању ствари и располагању стварима у својини јединице локалне самоуправе под условима прописаним законом, одлучује орган јединице локалне самоуправе одређен у складу са законом и статутом јединице локалне самоуправе.

Према члану 29. став 1. наведеног закона непокретне ствари прибављају се у јавну својину и отуђују из јавне својине, полазећи од тржишне вредности непокретности, коју је проценио порески или други надлежни орган или лиценцирани проценитељ, у поступку јавног надметања, односно прикупљањем писмених понуда, ако законом није другачије одређено. Овако утврђена тржишна вредност важи две године. Према ставу 4. истог члана, изузетно од става 1. овог члана, непокретне ствари се могу прибавити или отуђити непосредном погодбом, али не испод од стране надлежног органа процењене тржишне вредности (код отуђења), односно не изнад те вредности (код прибављања), ако у конкретном случају то представља једино могуће решење. Предлог акта, односно акт о оваквом располагању мора да садржи образложење из кога се може утврдити постојање ових околности.

Према члану 3. став 2. 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 („Службени гласник Републике Србије“, број 16/2018 и 79/2023) непокретности у јавној својини могу се отуђити из јавне својине непосредном погодбом, али не испод, од стране надлежног органа процењене тржишне вредности непокретности, ако у конкретном случају то представља једино могуће решење, уз посебно образложење разлога оправданости и целисходности отуђења и разлога због којих се отуђење не би могло реализовати јавним надметањем, односно прикупљањем писмених понуда.

Према ставу 3. истог члана, пошто надлежни орган донесе акт да се непокретност прибави у јавну својину, односно отуђи из јавне својине непосредном погодбом, формира комисију која по окончаном поступку непосредне погодбе записник са одговарајућим предлогом доставља надлежном органу. Према ставу 4. истог члана, одлуку о предлогу комисије из става 3. овог члана у погледу прибављања непокретности у јавну својину, односно отуђења непокретности из јавне својине, након спроведеног поступка непосредне погодбе, доноси надлежни орган.

Према члану 32. став 1. тачка 20. Закона о локалној самоуправи („Службени гласник РС”, бр. 129/2007, 83/2014 – други закон, 101/2016 – други закон, 47/2018 и 111/2021 – други закон) Скупштина општине, у складу са законом обавља и друге послове утврђене законом и статутом.

Према члану 45. став 1. тачка 36. Статута општине Сента („Службени лист општине Сента“, број 4/2019), Скупштина општине, у складу са законом покреће поступак и одлучује о прибављању непокретности у јавну својину Општине и отуђењу непокретности из јавне својине Општине, односно преносу права коришћења непокретности и заснивању права службености или хипотеке на непокретностима која су у јавној својини Општине, у складу са законом којим се уређује јавна својина.

Дана 12.12.2024. године је Роберт Казинци, са пребивалиштем у Сенти, ул. Мадач Имреа бр. 34., поднео молбу за куповину сувласничког удела породичне стамбене зграде у којој станује и која је у јавној својини општине Сента.

Дана 03.02.2025. године Агенција за реституцију је на захтев Одсека за имовинско-правне послове Одељења за грађевинске и комуналне послове Општинске управе општине Сента издала обавештење број: 446-06-021-000093/2025-01 према којем:

„Увидом у електронску базу података Агенције за реституцију, а на основу достављене документације, није пронађен захтев за враћање одузете имовине, односно обештећење за непокретности које се налазе на кат. парцелама бр. 5755 и 5756 КО Сента.

На званичном веб-сајту Агенције за реституцију [www.restitucija.gov.rs](http://www.restitucija.gov.rs), објављени су изводи из захтева из члана 42. став 1. Закона о враћању одузете имовине и обештећењу.“

Према Процени вредности непокретности веза број 003497062 2024 08858 001 000 360 016 коју је израдио Одсек за локалну пореску администрацију Одељења за привреду и ЛЕР Општинске управе општине Сента дана 06.02.2025. године, процењена вредност 1/2 удела стамбене зграде површине 112 м<sup>2</sup> која се налази на катастарској парцели број 5755 КО Сента износи 911.568,00 динара, што према курсној листи Народне Банке Србије формиране дана 06.02.2025. године, према којој средњи курс евра износи 117,0957 динара, вреди 7.784,81 евра (заокружено до два децимала), процењена вредност 1/2 дела помоћних објеката број 2 и 3 укупне површине 34 м<sup>2</sup> који се налазе на катастарској парцели број 5755 КО Сента износи 177.480,00 динара, што према курсној листи Народне Банке Србије формиране дана 06.02.2025. године, према којој средњи курс евра износи 117,0957 динара, вреди 1.515,68 евра (заокружено до два децимала), процењена вредност 1/2 удела грађевинског земљишта површине 360 м<sup>2</sup> које се налази на катастарској парцели број 5755 КО Сента износи 193.860,00 динара, што према курсној листи Народне Банке Србије формиране дана 06.02.2025. године, према којој средњи курс евра износи 117,0957 динара, вреди 1.655,57 евра (заокружено до два децимала), а процењена вредност 1/2 удела грађевинског земљишта површине 609 м<sup>2</sup> које се налази на катастарској парцели број 5756 КО Сента износи 327.946,50 динара, што према курсној листи Народне Банке Србије формиране дана 06.02.2025. године, према којој средњи курс евра износи 117,0957 динара, вреди 2.800,67 евра (заокружено до два децимала), то јест свеукупна вредност предметне непокретности износи 1.610.854,50 динара, што према курсној листи Народне Банке Србије формиране дана 06.02.2025. године, према којој средњи курс евра износи 117,0957 динара, вреди 13.756,73 евра (заокружено до два децимала).

Увидом у Извод из базе података катастра непокретности број 5014 КО Сента од 03.12.2025. године Одсек за имовинско-правне послове Одељења за грађевинске и комуналне послове Општинске управе општине Сента је установио да је Општина Сента носилац права јавне својине 1/2 удела градског грађевинског земљишта - земљишта под зградом и другим објектом површине 112 м<sup>2</sup> у ул. Мадач Имреа, објекта бр. 1. - породичне стамбене зграде површине 112 м<sup>2</sup> који се налази у Сенти, у ул. Мадач Имреа бр. 34, градског грађевинског земљишта - земљишта под зградом и другим објектом површине 24 м<sup>2</sup> у ул. Мадач Имреа, објекта бр. 2. - помоћне зграде површине 24 м<sup>2</sup> који се налази у Сенти, у ул. Мадач Имреа, градског грађевинског земљишта - земљишта под зградом и другим објектом површине 10 м<sup>2</sup> у ул. Мадач Имреа, објекта бр. 3. - помоћне зграде површине 10 м<sup>2</sup> који се налази у Сенти, у ул. Мадач Имреа, градског грађевинског земљишта - земљишта под делом зграде површине 2 м<sup>2</sup> у ул. Мадач Имреа и градског грађевинског земљишта - земљишта уз зграду и други објекат површине 212 м<sup>2</sup> у ул. Мадач Имреа, које се непокретности налазе на катастарској парцели бр. 5755 КО Сента; Општина Сента је такође носилац права јавне својине 1/2 удела градског грађевинског земљишта - земљишта под зградом и другим објектом површине 73

м2 у ул. Мадач Имреа, градског грађевинског земљишта - земљишта под зградом и другим објектом површине 30 м2 у ул. Мадач Имреа, градског грађевинског земљишта - земљишта под зградом и другим објектом површине 37 м2 у ул. Мадач Имреа и градског грађевинског земљишта – њиве 1. класе површине 469 м2 у ул. Мадач Имреа, које се непокретности налазе на катастарској парцели бр. 5756 КО Сента.

Пошто је Општина Сента у смислу одредбе из члана 5. став 1. Закона о промету непокретности („Службени гласник РС“, бр. 93/2014, 121/2014 и 6/2015) у случају, уколико намерава да прода свој сувласнички део, дужна да га понуди осталим сувласницима, а с обзиром на околност да је Роберт Казинци, са пребивалиштем у Сенти, ул. Мадач Имреа бр. 34., једини власник свих осталих сувласничких делова предметне непокретности, отуђење сувласничких делова предметне непокретности из јавне својине Општине Сента непосредном погодбом у конкретном случају представља једино могуће решење: наиме уколико општина Сента намерава да испоштује одредбу из члана 5. став 1. Закона о промету непокретности, то може да учини искључиво отуђењем својих сувласничких делова имаоцу права прече куповине, наравно само у случају, уколико ће ималац права прече куповине прихватити да за сувласничке делове плати почетну, тј. најнижу купопродајну цену која је утврђена од стране надлежног органа на нивоу тржишне вредности сувласничких делова предметне непокретности. Сходно томе отуђење сувласничких делова предметне непокретности из јавне својине општине Сента другом сувласнику у конкретном случају представља разлог због којих се отуђење не би могло реализовати јавним надметањем, односно прикупљањем писмених понуда, па је отуђење непосредном погодбом оправдано и целисходно.

На основу напред наведених, Општинско веће општине Сента, као овлашћени предлагач аката које доноси Скупштина општине Сента предложило је доношење Одлуке о отуђењу сувласничког удела непокретности из јавне својине Општине Сента непосредном погодбом.

Скупштина општине Сента, након разматрања предлога Општинског већа општине Сента за доношење Одлуке о отуђењу сувласничког удела непокретности из јавне својине Општине Сента непосредном погодбом и мишљења Одбора за буџет и финансије и Одбора за урбанизам, стамбено-комуналне делатности и екологију, донела је одлуку као у диспозитиву.

**Република Србија**

**Аутономна Покрајина Војводина**

**Општина Сента**

**Скупштина општине Сента**

**Број: 003497062 2024 08858 001 000 364 016**

**Дана: 22. децембра 2025. године**

**С е н т а**

**Председник Скупштине општине Сента**

**Веселин Петровић с. р.**