



21.11/475-116/21

2

РЕПУБЛИКА СРПСКА
ПРАВОБРАНИЛАШТВО РЕПУБЛИКЕ СРПСКЕ
БАЊА ЛУКА
СЈЕДИНИТЕ ЗАМЈЕНИКА ПРАВОБРАНИОЦА
БАЊА ЛУКА
Број: 18-03-7225
Датум: 7-5467/21 20. год.

147

На основу члана 348. став. 4. Закона о стварним правима РС („Службени гласник Републике Српске“, бр. 124/08, 3/09, 58/09, 95/11, 60/15, 18/16-одлука УС, 107/19, 1/21-одлука УС и 119/21-одлука УС), члана 39. став 2. тачка 13) Закона о локалној самоуправи РС („Службени гласник Републике Српске“, бр. 97/16, 36/19 и 61/21), члана 38. Статута Града Бања Лука („Службени гласник Града Бања Лука“, бр. 14/08 и 9/19), те члана 12. Одлуке о уређењу простора и грађевинском земљишту („Службени гласник Града Бања Лука“, бр. 15/14, 8/15, 10/16, 4/17, 8/17, 2/18 и 9/19), Скупштина Града Бања Лука, на сједници одржаној дана _____ 2024. године, д о н о с и

ОДЛУКУ

о давању сагласности за закључење Уговора о купопродаји грађевинског земљишта у својини Града Бања Лука, непосредном погодбом са Врачар (Стојан) Радом, ради комплетирања грађевинске парцеле

Члан 1.

Даје се сагласност Граду Бања Лука за закључење Уговора о купопродаји грађевинског земљишта означеног као к.ч.бр. 2006/7, површине 3 m^2 , уписаног у листу непокретности бр. 988 к.о. Петрићевац 2, као право својине Града Бања Лука са 1/1 дијела, те к.ч.бр. 2003/4, површине 6 m^2 и к.ч.бр. 2005/3, површине 4 m^2 уписане у листу непокретности бр. 392 к.о. Петрићевац 2 као својина Града Бања Лука са 1/1 дијела, непосредном погодбом са Врачар Радом, сином Стојана, ради комплетирања грађевинске парцеле, са парцелом означеном као к.ч.бр. 2006/3, површине 497 m^2 уписаном у листу непокретности бр. 934 к.о. Петрићевац 2 као својина Врачар Стојана Раде са 1/1 дијела.

Члан 2.

Врачар Раде дужан је платити накнаду Граду Бања Лука, за земљиште које је својина Града Бања Лука, у укупном износу од 2.249,00 КМ (словима: двијехиљадедвјестачетрдесетдеветконвертибилнихмарака и 00/100) или $173,00 \text{ KM/m}^2$, а што ће бити регулисано уговором између Града Бања Лука и Врачар Раде.

Члан 3.

Овлашћује се Градоначелник Града Бања Лука да у име Града Бања Лука са Врачар Радом, као власником парцела наведених у члану 1. ове Одлуке, укупне површине 13 m^2 , закључи уговор из члана 1. ове Одлуке, уз претходно прибављено мишљење Правобранилаштва Републике Српске, Сједиште замјеника Бања Лука, у смислу одредбе члана 16. Закона о Правобранилаштву Републике Српске („Службени гласник Републике Српске“ број 7/18“).

Члан 4.

Ова одлука ступа на снагу даном доношења, а биће објављена у Службеном гласнику Града Бања Лука.

Број: 21.11/475-116/21

**ПРЕДСЈЕДНИК
СКУПШТИНЕ ГРАДА:
Љубо Нинковић**

Образложење

Дана, 06.09.2021. године, Републичкој управи за геодетске и имовинско-правне послове, Подручној јединици Бања Лука, Одсјеку за имовинско-правне послове, обратио се Раде Врачар, захтјевом којим тражи да му орган изађе у сусрет, у смислу обављање неопходних радњи за потребе формирања грађевинске парцеле за изградњу породичне куће, с обзиром да је по регулационом плану и локацијским условима издатим од стране Градске управе Бања Лука потребно докупити сљедеће парцеле: к.ч.бр. 2003/4 у пов. од 6 м², к.ч.бр. 2005/3 у пов. од 4 м² и к.ч.бр. 2006/7 у пов. 3 м², све у к.о. Петрићевац 2. Наведене парцеле су у власништву Града Бања Лука. Парцеле које су у његовом власништву и којима би се требале додати горе наведене парцеле су означене као к.ч.бр. 2006/3 у пов. од 493 м² и к.ч.бр. 2006/6 у пов. од 4 м², све к.о. Петрићевац 2.

Поступајући по наведеном захтјеву овај орган је провео поступак у току којег су утврђене све чињенице које је потребно утврдити прије израде нацрта одлуке.

Дана, 02.12.2021. године одржана је усмена и јавна расправа у просторијама овог органа, у присуству подносиоца захтјева и законског заступника Града Бања Лука, тј. Правобранилаштва Републике Српске, Сједиште замјеника правобраниоца Бања Лука, на којој је службено лице упознато присутне са поднесеним захтјевом и прилозима поднесеним уз захтјев.

Вјештак геодетске струке је на расправи извршио идентификацију предметног земљишта, те се изјаснио о важећем Регулационом плану, којом приликом је изјавио да је увиђајем на лицу мјеста утврдио да је предметно земљиште грађевински неизграђено, а парцеле које су предмет овог поступка улазе у састав грађевинске парцеле гдје су још двије парцеле, и то к.ч.бр. 2006/3 и 2006/6, тако да грађевинску парцелу према УТУ условима бр. 03-364-1078/2021 од 03.06.2021. године чине парцеле означене као к.ч.бр. 2006/3 зв. Поткућница, у нарави њива 3. класе пов. 493 м², к.ч.бр. 2006/6 зв. Поткућница, у нарави њива 3. класе пов. 4 м² уписане у ЛН бр. 934 к.о. Петрићевац 2 као својина Врачар Стојана Раде са 1/1 дијела. Парцеле к.ч.бр. 2003/4 зв. Изнад куће, у нарави градилиште пов. 6 м², к.ч.бр. 2005/3 зв. Кућиште, у нарави њива 3. класе пов. 4 м² уписане су у ЛН бр. 392 к.о. Петрићевац 2 као својина Града Бања Лука, и парцела к.ч.бр. 2006/7 зв. Подкућница, у нарави њива 3. класе пов. 3 м² је уписана у ПЛ бр. 988 к.о. Петрићевац 2 као посјед Града Бања Лука са 1/1 дијела, иста се по старом премјеру односи на к.ч.бр. 81/168А зв. Њива Обала, у нарави њива пов. 3 м² уписана у зк.ул.бр. 689 к.о. СП Петрићевац, као Друштвена својина на земљишту и у „Ц“ теретном листу трајно право коришћења на некретнинама ради градње породичне стамбене зграде у корист Херберта Винклер сина Едуарда из Бањалуке са 1/1 дијела.

Дана 21.03.2022. године Правобранилаштво Републике Српске, Сједиште замјеника правобраниоца Бања Лука у спис предмета доставља изјашњење Града Бања Лука бр. 14-017-4261/21 од 15.03.2022. године са информацијом Одјељења за просторно уређење од 09.03.2022. године и копијом регулационог плана. У напријед поменутом изјашњењу се предлаже да у току поступка вјештак геодетске струке утврди да ли је грађевинска парцела формирана у складу са УТУ бр. 03-364-1078/21 од 03.06.2021. године, односно шта чини прву и другу фазу реализације грађевинске парцеле.

На расправи одржаној дана 19.07.2024. године, вјештак геодетске струке је извршио поновну идентификацију предметних парцела, те изјавио да је увидом у УТУ бр. 03-364-1078/2021 од 06.03.2021. године за изградњу индивидуалног стамбеног објекта Су+П+1, установио да грађевинску парцелу чине к.ч.бр. 2006/3 зв. Поткућница, у нарави њива 3. класе пов. 497 м² уписана у ЛН бр. 934 к.о. Петрићевац 2 као својина Врачар Стојана Раде са 1/1 дијела, к.ч.бр. 2006/7 зв. Поткућница, у нарави њива 3. класе пов. 3 м² уписана у ЛН бр. 988 к.о.

Петрићевац 2 као својина Града Бања Лука са 1/1 дијела, к.ч.бр. 2003/4 зв. Изнад куће, у нарави градилиште пов. 6 м² и к.ч.бр. 2005/3 зв. Кућиште, у нарави њива 3. класе пов. 4 м², обе уписане у ЛН бр. 392 к.о. Петрићевац 2 као својина Града Бања Лука са 1/1 дијела. Напоменуто је да су наведени УТУ дати у двије фазе, тако да је на расправи идентификовао комплетну грађевинску парцелу.

Закључком од дана 19.07.2024. године, одређен је вјештак грађевинско-архитектонске струке, Невена Шпирић, са задатком да утврди тржишну вриједност земљишта означеног као к.ч.бр. 2006/7 зв. Поткућница, у нарави њива 3. класе пов. 3 м² уписана у ЛН бр. 988 к.о. Петрићевац 2 као својина Града Бања Лука са 1/1 дијела, к.ч.бр. 2003/4 зв. Изнад куће, у нарави градилиште пов. 6 м² и к.ч.бр. 2005/3 зв. Кућиште, у нарави њива 3. класе пов. 4 м² уписане у ЛН бр. 392 к.о. Петрићевац 2 као својина Града Бања Лука са 1/1 дијела.

Именовани вјештак је у остављеном року доставио налаз у спис предмета. У истом је наведено да се предметна локација налази у насељу Петрићевац у Бањалуци и то уз Улице Његошева и Улицу крајишких бригада. Припада 2. зони градског грађевинског земљишта. Предметна локација се налази унутар обухвата Регулационог плана Измјена Регулационог плана „Паприковац-Петрићевац зона Б“ у Бањалуци. На предметној локацији је планиран индивидуални стамбени објект, а предметно земљиште је планирано као дио дворишта индивидуалног стамбеног објекта. Констатује да је важећим регулационим планом предметно земљиште планирано у сврху комплетирања постојеће грађевинске парцеле. За коначну вриједност предметних непокретности усвојила је средњу вриједност добијену помоћу свих расположивих метода у којима су кориштени подаци Пореске управе Републике Српске, подаци Града Бања Лука, подаци са тржишта некретнина, подаци Регистра цијена непокретности Републике Српске, те вриједности добијене доходовном-приносном методом. Усвојила је тржишну вриједност предметне непокретности у износу од 173,00 КМ/м². Тржишна вриједност непокретности означених као к.ч.бр. 2006/7 површине 3 м² уписана у ЛН бр. 988 к.о. Петрићевац 2 као својина Града Бања Лука са 1/1 дијела, к.ч.бр. 2003/4 површине 6 м² и к.ч.бр. 2005/3 површине 4 м² уписане у ЛН бр. 392 к.о. Петрићевац 2 као својина Града Бања Лука са 1/1 дијела износи укупно 2.249,00 КМ (173,00 КМ/м² x 13,00 м²).

Правобранилаштво Републике Српске, Сједиште замјеника Бања Лука, као законски заступник Града Бања Лука, доставило је овом органу изјашњење под ознаком У-5467/21 од 04.10.2024. године, у прилогу којег се налази изјашњење самог заступаног субјекта, бр. 14-017-4262/21 од 01.10.2024. године, са подацима Одјељења за просторно уређење бр. 03-364-4352/24 од 19.09.2024. године. У информацији Одјељења за просторно уређење је наведено да је предметно земљиште обухваћено Измјеном дијела Регулационог плана „Паприковац-Петрићевац-Зона Б) („Службени гласник града Бања Лука“, бр. 9/06) и да према горе наведеном, предметно земљиште улази у састав грађевинске парцеле број 7 укупне површине 511 м², а на којој је планирана изградња индивидуалног стамбеног објекта спратности Су+П+1.

Раде Врачар је дана 06.09.2024. године доставио изјашњење у којем је навео да је сагласан са налазом и мишљењем вјештака Невене Шпирић.

Дана 14.02.2025. године Правобранилаштво Републике Српске, Сједиште замјеника Бања Лука, као законски заступник Града Бања Лука, доставило је овом органу записник Комисије за утврђивање тржишне вриједности предметног земљишта. У записнику Комисије за утврђивање тржишне вриједности земљишта, именоване рјешењем градоначелника, бр. 11-Г-5241/24 од дана 02.12.2024. године, се констатује да је цијена према налазу и мишљењу вјештака грађевинско-архитектонске струке у укупној површини од 13,00 м² (3м² + 6м² + 4м²) к.о. Петрићевац 2, у износу од 2.249,00 КМ (173,00 КМ/м²) прихватљива.

Чланом 348. (1) Закона о стварним правима прописано је да непокретностима у својини Републике и јединице локалне самоуправе, као и са правом грађења, може се располагати само на основу јавног конкурса и уз накнаду утврђену по тржишној цијени, ако посебним законом није другачије одређено. Став 3. истог члана прописује да се изузетно може извршити продаја, односно оптерећење правом грађења непокретности у својини Републике и јединице локалне самоуправе, непосредном погодбом, ради обликовања грађевинске честице, између осталог.

Чланом 11. Одлуке о уређењу простора и грађевинском земљишту прописано је да се грађевинско земљиште и остало грађевинско земљиште у својини Града, продаје непосредном погодбом ради обликовања грађевинске честице (комплетирања грађевинске парцеле) и то: а) изграђеног градског грађевинског земљишта и осталог грађевинског земљиште; б) неизграђеног грађевинског земљишта и осталог грађевинског земљишта – у корист већинског власништва.

У складу са горе наведеним утврђеним чињеничним стањем и цитираним законским одредбама, овај орган је утврдио да су испуњени услови за давање сагласности за закључење уговора о купопродаји градског грађевинског земљишта непосредном погодбом између Града Бања Лука и Раде Врачара, те је предложено као у диспозитиву овог Нацрта Одлуке.

Број: 21.11/475-116/21

Дана: 18.02.2025. године

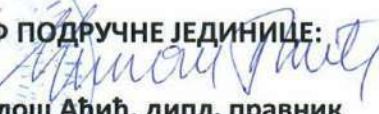
Обрађивач:

РЕПУБЛИЧКА УПРАВА ЗА ГЕОДЕТСКЕ
И ИМОВИНСКО - ПРАВНЕ ПОСЛОВЕ
ПОДРУЧНА ЈЕДИНИЦА БАЊА ЛУКА

ВСС:   Тања Ловре Миодражевић, дипломирани правник



ШЕФ ПОДРУЧНЕ ЈЕДИНИЦЕ:


Милош Аћић, дипл. правник



175

РЕПУБЛИКА СРПСКА
ГРАД БАЊА ЛУКА
ГРАДОНАЧЕЛНИК - ГРАДОНАЧЕЛНИКОВА

Пријем	28. 04. 2026		
Ст. бр.	Број	Година	Мјесто
22/1			

РЕПУБЛИКА СРПСКА
ПРАВОБРАНИЛАШТВО РЕПУБЛИКЕ СРПСКЕ
Одјељење за привреду и експропријацију

78000 Бања Лука, Владике Платона бб, Тел: +387(0) 51-493-600, факс: +387(0) 51/810-149, E-mail: prs@pravobranilastvors.net, web.pravobranilastvors.net

Број: М-93/26
Дана: 27.04.2026.године

РЕПУБЛИКА СРПСКА
ГРАД БАЊА ЛУКА
СКУПШТИНА ГРАДА
Секретар
На број: 22/1-Сл/26

БАЊА ЛУКА

ПРЕДМЕТ: Мишљење

Овом Правобранилаштву достављен је Приједлог одлуке о давању сагласности за закључење Уговора о купопродаји неизграђеног градског грађевинског земљишта у својини Града Бања Лука, непосредном погодбом са Врачар Радом из Бања Луке, ради комплетирања грађевинске парцеле а у сврху анализе законитости поступка.

Након извршеног увида у Приједлог одлуке о давању сагласности за закључење Уговора о продаји неизграђеног градског грађевинског земљишта, ради комплетирања грађевинске парцеле, непосредном погодбом са Врачар Радом из Бања Луке и предмет који се водио у Правобранилаштву Републике Српске, Сједиште Замјеника Бања Лука под бројем У-5467/21, утврђено је следеће:

- да је Врачар Раде из Бања Луке поднио приједлог за комплетирање грађевинске парцеле;

- да су предмет поступка биле непокретности у својини Града Бања Лука, означене као парцеле кч.бр. 2006/7, површине 3 м2, уписана у ЛН бр. 988 КО Петрићевац 2, Бања Лука, својина Града Бања Лука са 1/1 дијела, кч.бр. 2003/4, површине 6 м2 и кч.бр. 2005/3, површине 4 м2, уписане у ЛН бр. 329 КО Петрићевац 2, Бања Лука, својина Града Бања Лука са 1/1 и дијела;

- да је пред Републичком управом за геодетске и имовинско-правне послове Бања Лука, Подручном јединицом Бања Лука вођен поступак, под пословним бројем 21.11/475-116/21, у ком поступку извршен увиђај на лицу мјеста те извршена идентификација предметне непокретности од стране вјештака геодетске струке, који је на основу УТУ услова изјавио да је предметне парцеле чине грађевинску парцелу заједно са парцелом која је у својини подносиоца захтјева;

- да је Град Бања Лука у свом изјашњењу под бројем: 14-017-4261/2021 од дана 25.07.2024. године, није имао примједби на записник и идентификацију парцела учињену од стране геодетског стручњака те да је потребно утврдити све чињенице у поступку, након чега ће доставити своје изјашњење;

- да је налазом и мишљењем вјештака архитектонско-грађевинске струке Невен Шпирић од 05.08. 2024.године утврђена тржишна вриједност предметних непокретности;

- да је у прилогу изјашњења Града Бања Лука број: 14-017-4261/2021 од дана 10.02.2025. године, достављен записник Комисије за утврђивање тржишне вриједности земљишта од дана 06.02.2025. године, која је на записнику констатовала да је прихватљива утврђена тржишна вриједност предметних непокретности од стране вјештака архитектонско-грађевинске струке, а које изјашњење је достављено поступајућем органу;

Имајући у виду наведено, произилази да је у конкретном случају проведен управни поступак у ком су утврђене све битне чињенице, из ког разлога смо мишљења да се конкретан Приједлог одлуке, може у складу са одредбама важећих законских приписа и то одредбу члана 348. став 3. тачка д) Закона о стварним правима („Сл.гл.РС“, број: 124/08,3/09, 58/09,95/11,60/15,18/16, 107/19 ,1/21 и 119/21), те одредбу члана 39. став 2. тачка 13) Закона о локалној самоуправи („Сл.гл.РС“, број:97/16, 36/19 и 61/21), одредбе члана 11. Одлуке о уређењу простора и грађевинском земљишту („Сл.гл. Града Бања Лука“, број: 15/14,8/15, 10/16, 4/17, 8/17, 2/18 и 9/19), у вези са одредбом члана 38. Статута Града Бања Лука („Сл.гл. Града Бања Лука“, број: 14/18 и 9/19), упутити у даљњу процедуру Скупштини Града Бања Лука.

По овлашћењу замјеника правобраниоца
Републике Српске Број: 3011-11/26 од 20.04.2026.године
помоћник правобраниоца Републике Српске
Александар Граховац



На основу члана 59. Закона о локалној самоуправи („Службени гласник Републике Српске“, бр. 97/16 , 36/19 и 61/21), члана 67. Статута Града Бања Лука („Службени гласник Града Бања Лука“, бр. 14/18 и 9/19), Градоначелник Града Бањалука д о н о с и:

ЗАКЉУЧАК

- I – Утврђујем Приједлог одлуке којом се даје сагласност за закључивање уговора о купопродаји грађевинског земљишта у својини Града Бањалука, непосредном погодбом са Врачар (Стојан) Радом, ради комплетирања парцеле.
- II – Приједлог одлуке из претходне тачке упућујем Скупштини града Бања Лука на разматрање и доношење.

Број: 14-017-4261/2021

Дана: 02.04.2026. године

Акт припремила:

39 Сања Шарић, дипл.правник

ШЕФ ОДСЈЕКА

Горан Бундало, дипл.правник



ГРАДОНАЧЕЛНИК

Бранко Станивуковић