На основу члана 348. став 3. тачка д) 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 11. 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 _____ 2026. године, доноси

**О Д Л У К У**

**о давању сагласности за закључење Уговора о продаји градског грађевинског земљишта непосредном погодбом између Града Бања Лука и „БДБ Инвест“ д.о.о. Бања Лука**

**Члан 1.**

Даје се сагласност за закључење Уговора о продаји градског грађевинског земљишта у својини Града Бања Лука, непосредном погодбом са „БДБ Инвест“ д.о.о. Бања Лука, ради комплетирања грађевинске парцеле и то земљишта означеног као:

- к.ч.бр. 38/2, звана Бара, у нарави ливада 1. класе, површине 51 м2,
- к.ч.бр. 38/3, звана Бара, у нарави ливада 1. класе, површине 34 м2,

уписане у Лист непокретности број 421 к.о. Бања Лука 5 као право својине Града Бања Лука са 1/1 дијела.

**Члан 2.**

„БДБ Инвест“ д.о.о. Бања Лука дужни су за земљиште из члана 1. ове одлуке платити накнаду у износу од 485,00 КМ/м$^2$, што за површину од 85 м2 укупно износи 41.225,00 КМ, а што ће бити регулисано Уговором који ће бити закључен између Града Бања Лука и „БДБ Инвест“ д.о.о. Бања Лука.

**Члан 3.**

Овлашћује се Градоначелник Града Бања Лука да у име Града Бања Лука закључи уговор из члана 1. ове одлуке са „БДБ Инвест“ д.о.о. Бања Лука уз прибављено мишљење Правобранилаштва Републике Српске, Сједиште замјеника Бања Лука, у складу са одредбом члана 16. став 1. Закона о Правобранилаштву Републике Српске („Сл. Гласник РС“, бр. 7/18).

**Члан 4.**

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

**ПРЕДСЈЕДНИК**
**СКУПШТИНЕ ГРАДА**

Број: 21.11/475-74/22

**Љубо Нинковић**

**О б р а з л о ж е њ е**

Дана 17.06.2022. године, овом Органу обратили су се „БДБ Инвест“ д.о.о. Бања Лука, заступани по пуномоћнику Спасојевић Драгану, адвокату из Бања Луке за давање сагласности на продају неизграђеног грађевинског земљишта непосредном погодбом ради комплетирања грађевинске парцеле за планирани стамбено-пословни објекат према Локацијским условима Одјељења за просторно уређење Града Бања Лука, број 03-364-1588/22 од 13.05.2022. године. У захтјеву се наводи да се по регулационом плану планирана грађевинска парцела формира од катастарских честица означених као к.ч.бр. 37/2, 37/3, 38/2 и 38/3 к.о. Бања Лука 5, а да су парцеле означене као к.ч.бр. 38/2 и 38/3 к.о. Бања Лука 5 у власништву Града Бања Лука.

Поступајући по поднесеном захтјеву одржана је усмена и јавна расправа, дана 05.06.2024. године у присуству службеног лица, геодетског стручњака Органа, пуномоћника подносиоца захтјева, те Комленић Данице, помоћника правобраниоца у Правобранилаштву Републике Српске, Сједиште замјеника Бања Лука у својству законског заступника Града Бања Лука. На расправи је утврђено сљедеће чињенично стање:

- да је пуномоћник подносиоца захтјева изјавио да остаје код захтјева за давање сагласности на продају неизграђеног грађевинског земљишта непосредном погодбом ради комплетирања грађевинске парцеле за планирани стамбено-пословни објекат према Локацијским условима Одјељења за просторно уређење Града Бања Лука, број 03-364-1588/22 од 13.05.2022. године, а који се односи на парцеле означене као к.ч.бр. 38/2, површине 51 м2 и к.ч.бр. 38/3, површине 34 м2, уписане у ЛН бр. 421 к.о. Бања Лука 5;

- да је геодетски стручњак овог Органа извршио идентификацију предметних парцела и изјавио да су у лист непокретности бр. 421 к.о. Бања Лука 5 уписане к.ч.бр. 38/2, звана Бара, у нарави ливада 1. класе, површине 51 м2 и к.ч.бр. 38/3, звана Бара, у нарави ливада 1. класе, површине 34 м2, као право својине Града Бања Лука са 1/1 дијела, а да су у лист непокретности бр. 1535 к.о. Бања Лука 5 уписане к.ч.бр. 37/2, звана Поље, у нарави ливада 1. класе, површине 820 м2, к.ч.бр. 37/3, звана Поље, у нарави стамбени објекат, површине 84 м2 и двориште, површине 400 м2 и к.ч.бр. 37/5, звана Поље, у нарави ливада 1. класе, површине 12 м2, као право својине „БДБ Инвест“ д.о.о. Приједор са 1/1 дијела, те да је увидом у локацијске услове Одјељења за просторно уређење Града Бања Лука, број 03-364-1588/22 од 13.05.2022. године, установио да парцеле означене као к.ч.бр. 38/2 и к.ч.бр. 38/3 к.о. Бања Лука 5 заједно са парцелама означеним као к.ч.бр. 37/2 и к.ч.бр. 37/3 к.о. Бања Лука 5 према плану парцелације улазе у састав грађевинске парцеле за планирани стамбено-пословни објекат;

- да је службено лице на записнику констатовало да је увидом у увјерење Одјељења за просторно уређење Града Бања Лука, број 03-364-4112/23 од 13.11.2023. године, утврђено да се истим потврђује да издати локацијски услови, број 03-364-1588/22 од 13.05.2022. године, инвеститору „БДБ Инвест“ д.о.о. Бања Лука за изградњу колективно стамбено-пословног објекта нису промијењени јер није дошло до промјене документа просторног уређења, односно „Регулациони план за простор између

Булевара војводе Степе Степановића, ул. Вељка Млађеновића, ограде комплекса „Инцел-а и десне обале ријеке Врбас („Сл. ласник Града Бања Лука, бр. 5/19) у чијем је обухвату предметна локација;

- да је службено лице упознало пуномоћника подносиоца захтјева са чињеницом потребе ангажовања вјештака грађевинско – архитектонске струке који ће извршити процјену тржишне вриједности предметног земљишта и да ће у том случају подносилац захтјева сносити трошкове вјештачења, те да је пуномоћник подносиоца захтјева изјавио да се не противе вјештачењу по вјештаку грађевинско – архитектонске струке, а да за вјештака предлаже Цвијић Синишу из Бања Луке;

- да је присутни представник Правобранилаштва РС, СЗ Бања Лука, изјавила да нема примједби на извршену идентификацију вјештака геодетске струке, те да ће се о основаности захтјева изјаснити након што добију изјашњење Града Бања Лука.

Дана 05.07.2024. године у предмету број горњи сачињена је службена забиљешка у присуству геодетског стручњака и службеног лица на коју је констатовано да је увидом у рјешење о проведеној промјени, број 21.11/952.1-5389/2024 од 01.07.2024. године, утврђено да се истим рјешењем дозвољава промјена адресе носиоца права својине тако што се умјесто „БДБ Инвест" д.о.о. Приједор уписује „БДБ Инвест" д.о.о. Бања Лука, а на основу извода из судског регистра. Геодетски стручњак је поновио идентификацију предметних парцела и изјаснио се да грађевинска парцела за планирани стамбено-пословни објекат није формирана, те које парцеле улазе у састав исте према наведеним локацијским условима Одјељења за просторно уређење Града Бања Лука, број 03-364-1588/22 од 13.05.2022. године, а све ради утврђивања чињеница на које је указао Град Бања Лука у свом изјашњењу, број 14-017-1092/2024 од 07.06.2024. године.

Закључком овог Органа, број 21.11/475-74/22 од 24.07.2024. године, одређен је вјештак грађевинско-архитектонске струке у личности Цвијић Синише из Бања Луке са задатком да изврши процјену вриједности непокретности означених као к.ч.бр. 38/2 и к.ч.бр. 38/3, уписане у ЛН бр. 421 к.о. Бања Лука 5 као право својине Града Бања Лука са 1/1 дијела. Дана 05.09.2024. године у спис предмета запримљен је писмени налаз и мишљење именованог вјештака Цвијић Синише из Бања Луке од 26.08.2024. године, а у истом се наводи да је на основу увида у доступну документацију, увида на лицу мјеста, увида у стање понуде и продаје грађевинског земљишта као и важеће планске документације Града Бања Лука, утврдио да тренутна тржишна вриједност предметног земљишта износи 200,00 КМ/м2 тако да за к.ч.бр. 38/2, површине 51 м2, износи 10 200,00 КМ, а за к.ч.бр. 38/3, површине 34 м2, износи 6 800,00 КМ, односно укупно 17 000,00 КМ. Након што је налаз и мишљење вјештака достављен странкама у поступку на изјашњење, дана 23.09.2024. године у спис предмета запримљено је изјашњење подносиоца захтјева путем пуномоћника у којем се наводи да исти немају примједби на налаз вјештака, те да су сагласни са утврђеном вриједности предметног земљишта. Дана 21.10.2025. године у спис предмета запримљено је изјашњење Правобранилаштва РС, СЗ Бања Лука, број У-1151/24 од 20.10.2025. године у којем се наводи да сматрају да је поступак потребно употпунити на начин да се проведе доказ

увиђајем на лицу мјеста, те утврђивањем намјене земљишта по важећем Регулационом плану за наведено подручје, односно прибавити у спис предмета Извод из важећег Регулационог плана који третира предметне некретнине и у чијем се обухвату налазе, а обзиром да су подносиоцу захтјева издати Локацијски услови од 13.05.2022. године.

Дана 13.11.2025. године у предмету број горњи извршен је увиђај на лицу мјеста у присуству службеног лица, геодетског стручњака Органа, пуномоћника подносиоца захтјева, те Улетиловић Невенке, помоћника правобраниоца у Правобранилаштву Републике Српске, Сједиште замјеника Бања Лука у својству законског заступника Града Бања Лука. Геодетски стручњак овог Органа изјавио је да је увидом у регулациони план за простор између Булевара војводе Степе Степановића, ул. Вељка Млађеновића, ограде комплекса „Инцела" и десне обале ријеке Врбас („Службени гласник Града Бања Лука", број 05/19), број 03-363-1-480/25 од 27.10.2025. године, утврдио да парцеле означене као к.ч.бр. 38/2 и к.ч.бр. 38/3 к.о. Бања Лука 5 у својини Града Бања Лука заједно са парцелама означеним као к.ч.бр. 37/2 и к.ч.бр. 37/3 к.о. Бања Лука 5 у својини подносиоца захтјева према плану парцелације чине грађевинску парцелу за планирани стамбено-пословни објекат. Увиђајем на лицу мјеста геодетски стручњак установио је да парцеле које су предмет овог поступка представљају запуштену површину. Пуномоћник подносиоца захтјева и представник Правобранилаштва Републике Српске нису имали примједби на изјаву геодетског стручњака. Пуномоћник подносиоца захтјева је још изјавио да остају код захтјева и код изјашњења на налаз вјештака грађевинско-архитектонске струке, те да прихватају утврђену вриједност земљишта. Представник Правобранилаштва Републике Српске додала је да је записник са документацијом потребно доставити Граду Бања Лука, а након чега ће доставити коначно изјашњење у предметној управној ствари. Тачком 1. Закључка на расправном записнику Правобранилаштву РС, СЗ Бања Лука, наложено је да у року од 10 дана доставе изјашњење о основаности предметног захтјева, те изјашњење о утврђеној тржишној вриједности предметног земљишта по налазу и мишљењу вјештака грађевинско-архитектонске струке Цвијић Синише из Бања Луке од 26.08.2024. године.

Дана 17.12.2025. године у спис предмета запримљена су изјашњења Одсјека за правна питања Града Бања Лука, број 14-017-1092/24 од 08.12.2025. године и од 09.10.2025. године, те записник Комисије за утврђивање тржишне вриједности земљишта од 09.10.2025. године у којем се наводи да Комисија није сагласна са цијеном предложеном у предметном налазу и мишљењу, а узимајући у обзир локацију и предвиђену градњу према важећој планској документацији. Након што су наведена изјашњења достављена подносиоцу захтјева путем пуномоћника исти је дана 25.12.2025. године у спис предмета доставио изјашњење у којем предлаже поступајућем органу да од вјештака затражи допуну вјештачења о процјени тржишне вриједности. Имајући у виду наведено дописом овог Органа, број горњи од 26.12.2025. године од поступајућег вјештака затражено је да у предметној управној ствари изврши допуну вјештачења, те да у року од 15 дана од дана пријема дописа достави евентуалну допуну налаза и мишљења или изјашњење на примједбе изнесене од стране Града Бања Лука на његов налаз и мишљење од 26.08.2024. године.

Дана 18.02.2026. године у спис предмета именовани вјештак доставио је допуну налаза и мишљења од 10.02.2025. године у којем је коригована тржишна вриједност предметног земљишта, те иста сада износи 485,00 КМ/м2 што за површину од 85 м2 укупно износи 41.225,00 КМ. Допуна налаза и мишљења вјештака достављена је странкама на изјашњење, те је дана 26.02.2026. године у спис предмета запримљено изјашњење подносиоца захтјева путем пуномоћника у којем се наводи да подносилац захтјева нема примједби и да прихвата утврђену цијену вриједности предметног земљишта из допуне налаза и мишљења вјештака. Дана 14.05.2026. године, у спис предмета запримљено је изјашњење Правобранилаштва Републике Српске, СЗ Бања Лука, број У-1151/24 од 13.05.2026. године, а у прилогу истога и изјашњење Града Бања Лука, Одсјек за правна питања и прописе, број 14-017-1092/24 од 08.05.2026. године, те записник са сједнице Комисије за утврђивање тржишне вриједности земљишта од 08.05.2026. године у којем Комисија констатује да је сагласна са цијеном одређеном у допуни налаза и мишљења вјештака од 10.02.2026. године.

Чланом 348. став 3. тачка д) 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), прописано је да се продаја, односно оптерећење правом грађења непокретности у својини Републике и јединица локалне самоуправе изузетно може извршити непосредном погодбом ради обликовања грађевинске честице.

Чланом 39. став 2. тачка 13) Закона о локалној самоуправи („Службени гласник Републике Српске „ број 97/16, 36/19 и 61/21) прописано је да скупштина јединице локалне саомоуправе доноси одлуке о прибављању, управљању и располагању имовином јединице локалне самоуправе.

Чланом 11. 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), прописано је да се градско грађевинско земљиште и остало грађевинско земљиште у својини Града, продаје непосредном погодбом ради обликовања грађевинске честице (комплетирања грађевинске парцеле):

а) изграђеног градског грађевинског земљишта и осталог грађевинског земљишта,

б) неизграђеног градског грађевинског земљишта и осталог грађевинског земљишта-у корист већинског власника.

Чланом 38. Статута Града Бања Лука („Службени гласник Града бања Лука“ бр. 14/18 и 9/19) утврђена је надлежност Скупштине града да доноси одлуке и друга општа акта.

Дакле, ради се о поступању Подручне јединице Бања Лука као органа надлежног за провођење поступка куповине градског грађевинског земљишта непосредном погодбом ради комплетирања грађевинске парцеле, а који поступак обухвата идентификацију земљишта, провођење увиђаја, по потреби узимања изјаве од странке и заступника Општине, прибављања налаза вјештака геометра и других вјештака по потреби, те израда нацрта одлуке и достављање Скупштини општине која доноси одлуку у складу са овлашћењем из одредбе члана 39. Закона о локалној

самоуправи којом је регулисано да Скупштина општине доноси одлуку о управљању и располагању имовином општине. Поменуте радње у поступку Подручна јединица Бања Лука проводи на основу одредбе члана 33. Закона о републичкој управи којом је прописано да, између осталог, РУГИПП обавља својинскоправне и друге стварноправне односе на некретнинама у државној својини, имовинско правне односе на земљишту и зградама као и друге послове у складу са законом.

Имајући у виду све наведено, а полазећи од цитираних законских одредби, утврђено је да су у конкретном случају испуњени услови за давање сагласности за закључење уговора о продаји градског грађевинског земљишта непосредном погодбом између Града Бања Лука и „БДБ Инвест“ д.о.о. Бања Лука, па је предложено као у диспозитиву Одлуке.

Број: 21.11/475-74/22
Дана: 05.06.2026. године

Обрађивач:

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

**ШЕФ**
**ПОДРУЧНЕ ЈЕДИНИЦЕ**
Милош Аћић, дипл. правник

На основу члана 59. став 1. тачка 2) Закона о локалној самоуправи („Службени гласник Републике Српске“ број: 97/16, 36/19, 61/21, 100/25 и 114/25) и члана 67. став 1. тачка 2. Статута Града Бањалука („Службени гласник Града Бањалука“, број: 14/18 и 9/19), доносим

**З А К Љ У Ч А К**

I – Утврђујем Приједлог одлуке о давању сагласности за закључење Уговора о продаји градског грађевинског земљишта непосредном погодбом између Града Бањалука и „БДБ Инвест“ д.о.о. Бањалука.

II – Приједлог одлуке из претходне тачке упућујем Скупштини града Бањалука на разматрање и доношење.

Број: 14-017-1092/2024
Дана: 22.06.2026. године

ГРАДОНАЧЕЛНИК
**Драшко Станивуковић**

Обрађивач:
Одсјек за правна питања

ШЕФ ОДСЈЕКА
Горан Бундало, дипл. правник

ДОСТАВЉЕНО:

1. Скупштини града Бањалука,
2. Евиденцији.