На основу члана 348. став 3. тачка д) Закона о стварним правима („Службени гласник Републике Српске“, број 124/08, 3/09, 58/09, 95/11, 60/15, 18/16, 107/19, 1/21 и 119/21), члана 39. став 2. тачка 13) Закона о локалној самоуправи („Службени гласник Републике Српске“, број 97/16, 36/19 и 61/21), члана 38. Статута Града Бањалука („Службени гласник Града Бањалука“, број 14/08 и 9/19), те члана 11. Одлуке о уређењу простора и грађевинском земљишту („Службени гласник Града Бањалука“, број 15/14, 8/15, 10/16, 4/17, 8/17, 2/18 и 9/19), Скупштина Града Бањалука је на сједници одржаној дана_____2026. године, донијела

О Д Л У К У

о давању сагласности на закључење Уговора о купопродаји непосредном погодбом неизграђеног градског грађевинског земљишта, ради комплетирања грађевинске парцеле са „ADRIA GRADNJA“ д.о.о. Бања Лука

Члан 1.

Даје се сагласност за закључење Уговора о купопродаји непосредном погодбом, ради комплетирања грађевинске парцеле, неизграђеног градског грађевинског земљишта означеног као:

- к.ч.бр. 1052/33 (н.п. к.ч.бр. 5476/1), површине 280 м2,

уписана у зк.ул.бр. 16536 к.о. СП_Бањалука као својина Града Бањалука са 1/1 дијела, што се по новом премјеру односи на парцелу означену као к.ч.бр. 5476/1, уписану у Посједовни лист број 4578 к.о. Бањалука 7 као посјед Града Бања Лука са 1/1 дијела.

Члан 2.

„ADRIA GRADNJA“ д.о.о. Бања Лука за непокретност означену као к.ч.бр. 5476/1 (с.п. к.ч.бр. 1052/33 к.о. СП_Бања Лука) уписану у Посједовни лист број 4578 к.о. Бањалука 7 дужан је платити накнаду у износу од 44.800,00 КМ (словима: четрдесетчетирихиљаде и осамстотина конвертибилних марака) или 160,00 КМ/м2, а што ће бити регулисано уговором између Града Бањалука и „ADRIA GRADNJA“ д.о.о. Бања Лука.

Члан 3.

Овлашћује се Градоначелник Града Бањалука да, у име Града Бањалука, закључи уговор из члана 1. ове одлуке са „ADRIA GRADNJA“ д.о.о. Бања Лука, уз претходно прибављено мишљење Правобранилаштва Републике Српске, Сједиште замјеника Бањалука, у складу са одредбом члана 16. став 1. 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 Бањалука.

Број: 21.11/475-189/23

ПРЕДСЈЕДНИК
СКУПШТИНЕ ГРАДА

Љубо Нинковић, дипл.правник

Образложење

Дана 01.12.2023. године, овом органу достављен је Захтјев за замјену парцела, поднесен од стране „АДРИА ГРАДЊА“ д.о.о. Бања Лука, заступаних по Дејани Ђурић, адвокату из Бања Лука. У свом захтјеву наводе да земљиште означено као к.ч.бр. 5476/1 уписана у ПЛ број 2318 к.о. Бања Лука 7, што одговара к.ч.бр. 1052/33 уписана у ЗК уложак број 1 к.о. СП_Бања Лука власништво Града Бања Лука улази у грађевинску парцелу, а да к.ч.бр. 5475/5 уписана у ПЛ број 4845 к.о. Бања Лука 7 што одговара к.ч.бр. 1016/120 уписана у ЗК уложак број 6243 к.о. СП_Бања Лука власништво „АДРИА ГРАДЊА“ д.о.о. Бања Лука улази у комуналну инфраструктуру, те траже замјену наведених парцела.

Поступајући по наведеном захтјеву одржана је јавна и усмена расправа дана 14.02.2024. године на коју су приступили овлашћеник Правобранилаштва Републике Српске, СЗ Бања Лука, уз присуство водитеља поступка и геодетског стручњака, док је пуномоћник подносиоца захтјева оправдано одсутан. Присутни геодетски стручњак изјављује да је изврши сам идентификацију предметних парцела и установио да се о парцелама означеним као к.ч.бр. 5475/5, „Шљивик“, воћњак 3. класе, површине 198 м2, уписаној у ПЛ број 4845 к.о. Бања Лука 7 као посјед „АДРИА ГРАДЊА“ д.о.о. Бања Лука са 1/1 дијела, а што се по старом премјеру односи на к.ч.бр. 1016/120, „ВОЋЊАК Шљивик“, Воћњак, површине 198 м2, уписана у зк уложак број 6243 к.о. СП_Бања Лука, као својина „АДРИА ГРАДЊА“ д.о.о. Бања Лука са 1/1 дијела, на истој се налазе нерјешени захтјеви; к.ч.бр. 5476/1, „Јаруга“, поток, површине 280 м2, уписаној у ПЛ број 2318 к.о. Бања Лука 7, као посјед „Град Бања Лука Фонд за уп.г.зем.“ са 1/1 дијела, а што се по старом премјеру односи на к.ч.бр. 1052/33, „НЕПЛОДНО-СТАРО КОРИТО Црквене“, Неплодно, површине 280 м2, уписана у зк уложак број 1 к.о. СП_Бања Лука, као Јавно добро са 1/1 дијела. Присутни овлашћеник Правобранилаштва Републике Српске, СЗ Бања Лука изјављује да нема примједби на извршену идентификацију, те предлажу да им се остави додатни рок зато што о стању ствари морају упознати субјекта којег заступају. Службено лице констатује да обзиром на упис Јавног добра у зк улошку број 1 к.о. СП_Бања Лука да је потребно извршити укидање статуса Јавног добра на предметној парцели, те након истог наставити предметни поступак замјене непокретности.

Дана 12.12.2024. године, овај орган запримио је поднесак „АДРИА ГРАДЊА“ д.о.о. Бања Лука, заступаних по Дејани Ђурић, адвокату из Бања Лука и којем наводе да мијењају захтјев на начин да сада подносе захтјев за откуп земљишта означеног као к.ч.бр. 5476/1 к.о. Бања Лука 7 што одговара к.ч.бр. 1052/33 к.о. СП_Бања Лука ради обликовања грађевинске честице у складу са чланом 348. став 3. тачка д) Закона о стварним правима.

Дана 27.12.2024. године одржана је јавна и усмена расправа на коју су приступили пуномоћник подносиоца захтјева и овлашћеник Правобранилаштва Републике Српске, СЗ Бања Лука, уз присуство водитеља поступка и геодетског стручњака. Геодетски стручњак изјављује да је извршио идентификацију предметне парцеле и установио да се о парцелама означеним као к.ч.бр. 5476/1, „Јаруга“, поток,

површине 280 м2, уписаној у ПЛ број 4578 к.о. Бања Лука 7, као посјед „Град Бања Лука“ са 1/1 дијела, а што се по старом премјеру односи на к.ч.бр. 1052/33, „НЕПЛОДНО-СТАРО КОРИТО Црквене“, Неплодно, површине 280 м2, уписана у зк уложак број 16536 к.о. СП_Бања Лука, као својина Града Бања Лука са 1/1 дијела. Након данашњег достављања регулационог плана „Лауш 4“ за предметне парцеле не може се изјаснити него тражи додатни рок од 30 дана, када ће дати своју коначну идентификацију. Пуномоћник подносиоца захтјева изјављује да остају код измјењеног захтјева. У спис улаже Извод из регулационог плана „Лауш 4“, копију катастарског плана, Локацијске услове, зк и пл за предметне парцеле у довољном броју примјерака за орган, Правобранилаштво и вјештака. Предлаже да се одреди вјештачење ради процјене вриједности предметне парцеле, а за вјештака предлаже Бранку Милићевић. Овлашћеник Правобранилаштва Републике Српске, СЗ Бања Лука изјављује да како до данас нису добили изјашњење Града Бања Лука, а с обзиром на данас уручену документацију од стране подносиоца захтјева, моли поступајући орган да се остави примјерен рок ради давања изјашњења, након што о предметној документацији упознају заступаног субјекта.

Дана 30.01.2025. године геодетски стручњак у спис предметна уложио је Службену забиљешку од 30.01.2025. године у којој наводи да је увидом у Измјену дјела регулационог плана „Лауш 4“ број 03-363-1-585/24 од 17.12.2024. године к.ч.бр. 5476/1 према важећем регулационом плану налази у саставу заједно са к.ч.бр. 5475/1, к.ч.бр. 5475/3, к.ч.бр. 5475/4 и к.ч.бр. 5477/14 и чине грађевинску парцелу. Према плану просторне организације и плану парцелације чини грађевиснку парцелу на којој је планиран вишепородични стамбено-пословни објекат спратности По+П+5 и По+П+4 са паркинг мјестима, зеленилом, поплочањем и томе слично. Наведена Службена забиљешка достављена је Правобранилаштву Републике Српске, СЗ Бања Лука на изјашњење.

Закључком органа број 21.11/475-189/23 од 21.02.2025. године, ради извођења доказа вјештачењем, а у вези са утврђивањем тржишне вриједности парцеле означене као к.ч.бр. 5476/1 уписане у Посједовни лист број 2318 к.о. Бања Лука 7 за вјештака одређена је Невена Шпирић из Бања Луке, вјештак грађевинско архитектонске струке.

Дана 26.02.2026. године овај орган запримио је Утврђивање тржишне вриједности непокретности у својини Града Бања Лука означеној као к.ч.бр. 5476/1 „ЈАРУГА-ПОТОК“ површине 280 м2, уписано у ПЛ број 4578 к.о. Бања Лука 7 као посјед Града Бања Лука са 1/1 дијела, од 25.02.2025. године, сачињен од стране Невене Шпирић из Бања Луке, вјештака грађевинско архитектонске струке. Увидом у исти констатовано је да тренутна тржишна вриједност парцеле означене као к.ч.бр. 5476/1, уписане у Посједовни лист број 4578 к.о. Бања Лука 7 износи 44.800,00 КМ, односно 160,00 КМ по м2. Предметни Налаз вјештака достављен је Правобранилаштву Републике Српске, СЗ Бања Лука и пуномоћнику подносиоца захтјева на изјашњење у року од 10 дана од дана пријема истог.

Дана 27.03.2025. године одржан је увиђај на лицу мјеста, на којем је геодетски стручњак констатовао да предметна парцела представља неизграђено грађевинско

земљиште. Пуномоћник подносиоца захтјева и овлашћеник Правобранилаштва Републике Српске, СЗ Бања Лука немају примједби на изјаву геодетског стручњака.

Дана 19.06.2026. године, овај орган запримио је Изјашњење Правобранилаштва Републике Српске, СЗ Бања Лука број У-305/24 од 18.06.2024. године, а којим достављају Изјашњење Града Бања Лука број 14-017-258/2024 од 13.05.2026. године и Записник са сједнице Комисије за утврђивање тржишне вриједности земљишта број 14-017-1438/2024 одржане 08.05.2026. године, на надлежност и даље поступање. Увидом у наведено констатовано је да је цијена одређена Налазом и мишљењем вјештака прихватљива.

Дана 19.06.2026. године у спис предмета уложена је службена забиљешка сачињена од стране геодетског стручњака у којој исти наводи да је увидом у Урбанистичко техничке услове, верификоване под бројем 03-364-3303/23 од 22.12.2023. године, израђене од стране „ЦПК" д.о.о. Бања Лука, а који су саставни дио Локацијских услова број 03-364-3303/2023 од 22.12.2023. године, издатих од стране Одјељења за просторно уређење Града Бања Лука, утврдио да грађевинску парцелу за изградњу вишепородичног стамбено-пословног објекта чине катастарске парцеле означене као к.ч.бр. 5475/1, к.ч.бр. 5475/4, к.ч.бр. 5476/1 и к.ч.бр. 5477/14.

Наиме, члан 348. став 3. тачка д) Закона о стварним правима („Службени гласник републике Српске", број 124/08, 3/09, 58/09, 95/11, 60/15, 18/16, 107/19, 1/21 и 119/21) прописује да се продаја, односно оптерећење правом грађења непокретности у својини Републике Српске и јединица локалне самоуправе може извршити непосредном погодбом ради обликовања грађевинске парцеле.

Члан 11. Одлуке о уређењу простора и грађевинском земљишту („Службени гласник Града Бањалука", број 15/14, 8/15, 10/16, 4/17, 8/17, 2/18 и 9/19) прописује да се 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.

Даље, утврђено је да површина парцела које су у својини „АДРИА ГРАДЊА" д.о.о. Бања Лука, односно к.ч.бр. 5475/1, к.ч.бр. 5475/4 и к.ч.бр. 5477/14, износи укупно 1712 m2, док површина парцеле Града Бања Лука означене као к.ч.бр. 5476/1 износи 280 м2, односно евидентно је да је подносилац захтјева већински власник грашевинске парцеле, сходно чему је испуњен услов предвиђен чланом 11. Одлуке о уређењу простора и грађевинском земљишту („Службени гласник Града Бањалука", број 15/14, 8/15, 10/16, 4/17, 8/17, 2/18 и 9/19).

Дакле, ради се о поступању Подручне јединице Бањалука као органа надлежног за провођење поступка куповине земљишта непосредном погодбом, а који поступак обухвата идентификацију земљишта, провођење увиђаја, по потреби узимање изјаве од странке и заступника Општине, прибављање 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 30. Закона о локалној самоуправи којом је регулисано да Скупштина општине доноси одлуку о управљању и располагању имовином општине. Поменуте радње у поступку, Подручна јединица Бањалука 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.

С обзиром на наведено, те на утврђено чињенично стање, а полазећи од наведених законских одредби, утврђено је да су испуњени услови за давање сагласности за закључење уговора о купопродаји неизграђеног грађевинског земљишта непосредном погодбом са „ADRIA GRADNJA“ д.о.о. Бања Лука, па је предложено као у диспозитиву Одлуке.

Обрађивач:
Републичка управа за геодетске и
имовинско-правне послове,
Подручна јединица Бањалука

ШЕФ
ПОДРУЧНЕ ЈЕДИНИЦЕ

М.П.

Милош Аћић, дипл. правник

На основу члана 59. Закона о локалној самоуправи („Службени гласник Републике Српске“, бр. 97/16, 36/19, 61/21, 100/25 и 114/25), 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:

З А К Љ У Ч А К

I – Утврђујем Приједлог одлуке о давању сагласности за закључење Уговора о купопродаји непосредном погодбом неизграђеног градског грађвинског земљишта, ради комплетирања грађевинске парцеле са „ADRIA GRADNJA“ д.о.о. Бањалука.

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

Број: 14-017-258/2024
Дана:. 21.10.2026. године

ОБРАЂИВАЧ:

Акт сачинила:
_____
Дијана Ступар, дипл. правник

Одсјек за правна питања и прописе
_____
Горан Бундало, дипл. правник

ГРАДОНАЧЕЛНИК

Драшко Станивуковић