Ц.II/475-95/23 (11)

На основу члана 348. став. 4. Закона о стварним правима („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), члана 39. став 2. тачка 13) Закона о локалној самоуправи („Службени гласник Републике Српске „бр. 97/16, 36/19 и 61/21), члана 38. Статута Града Бањалука („Службени гласник Града Бањалука“, бр. 14/08 и 9/19), те члана 12. Одлуке о уређењу простора и грађевинском земљишту („Службени гласник Града Бањалука“ бр. 15/14, 8/15, 10/16, 4/17, 8/17, 2/18 и 9/19), Скупштина Града Бањалука, на сједници одржаној дана _____ 2026. године, д о н о с и:

У-1632/23
13. 08. 2026

О Д Л У К У

о давању сагласности за закључење Уговора о замјени некретнина које су у сусвојини Милановић Жарка и Милановић Бранимира из Бањалуке, за некретнине у својини Града Бањалука

Члан 1.

Даје се сагласност за закључење Уговора о замјени некретнина са Милановић Бранимиром и Милановић Жарком, на начин да Милановић Бранимир и Милановић Жарко, Граду Бањалука дају у замјену парцеле означене као :

- к.ч.бр. 406/3, звана „Преко пута Бара“, у нарави пашњак 2. класе, површине 862 м2 и
- к.ч.бр. 409/4, звана „Преко пута Бара“, у нарави пашњак 2. Класе, површине 56 м2,

уписане у Лист непокретности број 388, к.о. Вујиновићи, као сусвојина Милановић (Владимир) Бранимира и Милановић (Владимир) Жарка са по 1/2 дијела;

- к.ч.бр. 404/17, звана „Бара“, у нарави некатегорисани пут, површине 126 м2,
- к.ч.бр. 404/31, звана „Бара“, у нарави њива 6. класе, површине 345 м2 и
- к.ч.бр. 404/39, звана „Бара“, у нарави њива 5. класе, површине 561 м2

уписане су у Лист непокретности број 474, к.о. Вујиновићи, као сусвојина Милановић (Владимир) Бранимира и Милановић (Владимир) Жарка са по 1/2 дијела,

а Град Бањалука, за горе наведене парцеле, у замјену даје некретнине означене као:

- к.ч.бр. 399/3, звана „Подгај“, ливада 3. класе, површине 848 м2 и
- к.ч.бр. 399/7, звана „Подгај“, ливада 3. класе, површине 1 090 м2,

уписане у Лист непокретности број 74, к.о. Вујиновићи, као својина Града Бањалука са 1/1 дијела.

Члан 2.

Уговором из тачке 1. ове Одлуке, регулисаће се сви међусобни односи између Милановић Бранимира и Милановић Жарка, из Бањалуке, и Града Бањалука. Град Бањалука дужан је доплатити накнаду на име разлике у процијењеним тржишним вриједностима предметних парцела, која износи 360,00 КМ (словима: тристотинешездесет конвертибилних марака и 00/100), а која представља разлику у вриједности парцела у власништву Града Бањалука означених као к.ч.бр. 399/3 и к.ч.бр. 399/7, к.о. Вујиновићи, укупне површине 1 938 м2, износ од 58.140,00 (30,00 КМ/м2), и парцела у сувласништву Милановић Бранимира и Милановић Жарка, означених као к.ч.бр. 406/3, к.ч.бр. 409/4,

к.ч.бр. 404/17, к.ч.бр. 404/31 и к.ч.бр. 404/39, укупне површине 1 950 м2, износ од 58.500,00 КМ (30,00 КМ/м2).

Члан 3.

Овлашћује се Градоначелник Града Бањалука да, у име Града, закључи уговор из члана 1. ове одлуке са Милановић Бранимиром и Милановић Жарком, из Бањалуке, уз претходно прибављено мишљење Правобранилаштва Републике Српске, Сједиште замјеника правобраниоца 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: 21.11/475-95/23

ПРЕДСЈЕДНИК
СКУПШТИНЕ ГРАДА
Љубо Нинковић, дипл.правник

О б р а з л о ж е њ е

Дана 11.07.2023. године овом органу обратили су се Милановић Жарко и Милановић Бранимир, из Бањалуке, са захтјевом за замјену парцела са Градом Бањалука, односно израде нацрта одлуке за Скупштину Града Бањалука о давању сагласности за закључење уговора о замјени парцела са Градом Бањалука.

Поступајући по наведено захтјеву пред овим органом одржане су усмене и јавне расправе дана 11.08.2023. године, 27.03.2024. године, те увиђај на лицу мјеста дана 04.06.2026. године.

Том приликом констатовано је да се ради о парцелама које се нуде у замјену означеним као к.ч.бр. 406/3, 409/4, 404/17, 404/31 и 404/39, к.о. Вујиновићи, те парцела које се траже у замјену означене као к.ч.бр. 399/3 и 399/7, к.о. Вујиновићи.

Геодетски стручњак орган је извршио идентификацију и утврдио да је:
земљишта које се даје у замјену означено као :

- к.ч.бр. 406/3, звана „Преко пута Бара“, у нарави пашњак 2. класе, површине 862 м2 и
- к.ч.бр. 409/4, звана „Преко пута Бара“, у нарави пашњак 2. Класе, површине 56 м2,

уписане у Лист непокретности број 388, к.о. Вујиновићи, као сусвојина Милановић (Владимир) Бранимира и Милановић (Владимир) Жарка са по 1/2 дијела;

- к.ч.бр. 404/17, звана „Бара“, у нарави некатегорисани пут, површине 126 м2,
- к.ч.бр. 404/31, звана „Бара“, у нарави њива 6. класе, површине 345 м2 и
- к.ч.бр. 404/39, звана „Бара“, у нарави њива 5. класе, површине 561 м2

уписане су у Лист непокретности број 474, к.о. Вујиновићи, као сусвојина Милановић (Владимир) Бранимира и Милановић (Владимир) Жарка са по 1/2 дијела;

земљишта које се тражи у замјену означено као:

- к.ч.бр. 399/3, звана „Подгај“, ливада 3. класе, површине 848 м2 и
- к.ч.бр. 399/7, звана „Подгај“, ливада 3. класе, површине 1 090 м2,

уписане у Лист непокретности број 74, к.о. Вујиновићи, као својина Града Бањалука са 1/1 дијела.

Увидом у извод из Регулационог плана "НОВАКОВИЋИ ЗАПАД " Бањалука, („Службени гласник Града Бањалука“ број 7/03,19/05, 39/08) установио је да су парцеле к.ч. 399/3 и к.ч. 399/7 предвиђене за изградњу пословних објеката са угоститељским садржајем спартности П +2 и исте су формиране према плану парцелације Регулационог плана.

Парцеле означене као к.ч. 404/17 к.ч. 404/31 и к.ч. 404/39, све к.о. Вујиновићи се налазе у обухвату Регулационог плана "НОВАКОВИЋИ ЗАПАД " Бањалука, („Службени гласник Града Бањалука“ 7/03,19/05, 39/08), и исте су предвиђене као дио саобраћајница и формиране су према плану парцелације наведеног РП. Надаље, парцела означена као к.ч. 409/4 и већи дио парцеле бр. 406/3 су у обухвату Регулационом плана у зони утицаја магистралног пута М16, Градишка -Бања Лука („Службени гласник Града Бањалука“ 39/8) и предвиђене су као дио путног појаса, док је мањи дио парцеле к.ч. 406/3, у обухвату Регулационог плана за простор Новаковићи Вујиновићи, секција А Б Ц, и исти је предвиђен као зелена површина са засадима високог растиња.

Дана 09.03.2026. године орган је запримио изјашњење Града Бањалука број 14-017-1129/2023, од 05.03.2026. године, у којем наводе да је Приједлогом Програма уређења грађевинског земљишта Одјељења за саобраћај и путеве предвиђено рјешавање имовиснко-правнох односа на предметној локацији путем додјеле замјенске парцеле, те имајући у виду да је усвојен на сједници Скупштине Града Бањалука одржаној дана 02.03.2026. године, предлажу наставак пута. Слиједом наведеног, орган је је закључком од дана 23.03.2026. године одредио вјештака грађевинско-архитектонске струке у личности Милићевић Бранке са задатком да изврши процјену вриједности и намјену некретнина

које се нуде у замјену означених као к.ч.бр. 406/3, 409/4, 404/17, 404/31 и 404/39, к.о. Вујиновићи, те парцела које се траже у замјену означене као к.ч.бр. 399/3 и 399/7, к.о. Вујиновићи.

Поступајући по закључку органа, вјештак грађевинско-архитектонске струке, је дана 17.04.2026. године у спис предмета доставио налаз и мишљење, те је исти достављен свим странкама у поступку на изјашњење

Дана 04.06.2026. године извршен је увиђај на лицу мјеста и утврђено је да су парцеле к.ч.бр. 406/3, к.ч.бр.409/4, к.ч.бр. 404/17, к.ч.бр. 404/31, к.ч.бр. 399/7 и к.ч.бр. 399/3 шикара, обрасле растињем, а парцела к.ч.бр. 404/39, земљани пут, насут дјелимично шљунком, те је саслушан вјештак грађевинско-архитектонске струке Милићевић Бранка.

Представник Правобранилаштва Републике Српске, Сједиште замјеника правобраниоца Бањалука је навела да обзиром да Правобранилаштву Републике Српске није достављено изјашњење Града Бањалука на предметни налаз и мишљење вјештака грађ.-арх.струке, као ни Програм уређења грађевинског земљишта, који је према наводима Града из поднсеска од 05.03.2026. године усвојен на Скупштини, а из којег би се могло видјети да ли су предметне парцеле обухваћене програмом замјене, моли орган управе да им остави рок за изјашњење на предметни налаз и мишљење, као и на утврђене чињенице. Замолила је вјештака да разјасни везано за парцелу означену као к.ч.бр. 406/3, шта је предвиђено важећим Регулационим планом, и да ли цијела парцела улази у дио саобраћајнице и путни појас. Вјештак грађевинско-архитектонске струке је одговорила да је већи дио парцеле к.ч.бр. 406/3 је у обухвату РП у Зони утицаја Магистралног пута М16, Градишка-Бањалука, („Службени гласник Града Бањалука 39/08“) и предвуђена је да буде дио путног појаса, дио саобраћајница, док је мањи дио парцеле к.ч.бр. 406/3, по њеној процјени то је површина од отприлике 1/4 парцеле, у обухвату регулационог плана за простор „Новаковићи-Вујиновићи“, и исти је предвиђен као зелена површина са засадима високог растиња. Парцела к.ч.бр. 409/4 је цијела предвиђена је да буде дио путног појаса и налази се у обухвату РП у Зони утицаја Магистралног пута М16, Градишка-Бањалука, („Службени гласник Града Бањалука 39/08“), парцела к.ч.бр. 404/17, к.ч.бр. 404/31 и к.ч.бр. 404/39 предвиђене су цијеле да улазе у саставни дио саобраћајнице. Затим парцеле које се траже к.ч.бр. 399/3 и к.ч.бр. 399/7 су према РП „Новаковићи-Запад“ („Службени гласник Града Бањалука“ број 7/03, 19/05 и 39/08) исте су формиране према плану парцелације, а предвиђене су за изградњу пословних објеката са угоститељским садржајем спратности П+2.

Закључком на расправни записник наложено је Правобранилаштву РС, Сједиште замјеника правобраниоца Бањалука, да доставе изјашњење у предметној управној ствари, и то изричито изјашњење у погледу сагласности за доношење одлуке за замјену непкретности, извршене идентификације, налаза и мишљења вјештака грађ.арх.струке, у року од 15 дана од дана одржавања расправе.

Дана 10.07.2026. године Правобранилаштво Републике Српске, Сједиште замјеника правобраниоца Бањалука, доставило је изјашњење број У-1623/23, од 09.07.2026. године, а у прилогу истог изјашњење Града Бањалука, број 14-017-1129/2023 од 29.6.2026. године.

У изјашњењеу наводе да је Програмом уређења градског грађевинског земљишта на предметној локацији предвиђено рјешавање имовинско-правних односа, да је увидом у просторно планску документацију утврђено да предметне непокретности чине планиране саобраћајне и јавне површине, а што је констатовало и Одјељење за саобраћај и путеве у свом допису број: 06-370-4638/23 од 13.06.2024. године. Према наведеном изјашњењу непокретности које се траже у замјену предвиђене су за изградњу пословних објеката са угоститељским садржајем спратности П+2, што је вјештак и констатовао у свом налазу, а на чију констатацију Град Бањалука нема примједби, а што је у складу са просторно планском документацијом. Поред наведеног Град Бањалука истиче да је прихватио и процјену вриједности некретнина које су предмет замјене, извршену од стране вјештака

грађевинско архитектоснке струке, те да је сагласан са доношењем приједлога Одлуке о замјени предметних непокретности.

Након извршеног увида у предметну документацију и налаз и мишљење, Комисија за утврђивање тржишне вриједности земљишта (именована рјешењем градоначелника, број 11-Г-4727/25 од 22.12.2025. године), констатовала је да је за предметне парцеле прихватљива цијена земљишта из налаза и мишљења вјештака грађевинско-архитектонске струке.

С обзиром на изнесено произилази да је Град Бањалука сагласан са поступком замјене парцела.

Наиме, чланом 348. став 4. Закона о стварним правима („Службени гласник Републике Српске" бр. 124/08, 3 Одлуци о просјечним јединичним цијенама радова комуналне и друге јавне инфраструктуре и уређења јавних површина /09, 58/09, 95/11, 60/15, 18/16 ,107/19, 1/21 одлука УС и 119/21) прописано је допуштена је и непосредна замјена непокретности у својини Републике и јединица локалне самоуправе за непокретности приближно исте вриједности у својини другог лица.

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

Чланом 12. став 1. тачка б) Одлуке о уређењу простора и грађевинском земљишту („Службени гласник Града Бањалука" бр. 15/14, 8/15, 10/16, 4/17, 8/17, 2/18 и 9/19) прописује тачком 1. да се непосредном погодбом, може дати градско грађевинско земљиште и остало грађевинско земљиште, у својини Града у замјену за друго градско грађевинско земљиште и остало грађевинско земљиште, приближне тржишне вриједности, у случајевима: б) када је планским актом на том земљишту предвиђена изградња објеката комуналне инфраструктуре, или објеката за чију изградњу се може извршити његова експропријација, у складу са Законом о експропријацији, ако је програмом који је усвојила Скупштина града или посебном одлуком Скупштине Града планирана њихова изградња или рјешавање имовинско-правних односа, ради њихове изградње.

Став 2. наведене одлуке прописује да Одлуку о замјени градског грађевинског земљишта и осталог грађевинског земљишта у својини Града за друго градско грађевинско земљиште и остало грађевинско земљиште, доноси Скупштина Града.

Чланом 38. Статута Града Бањалука („Службени гласник Града Бањалука" 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 Бањалука као органа надлежног за провођење поступка замјене некретнина, 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 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 замјени некретнина са Милановић Жарком и Милановић Бранимиром, па је предложено као у диспозитиву Одлуке.

Број: 21.11/475-95/23

Дана: 03.08.2026. године

Обрађивач:

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

ШЕФ
ПОДРУЧНЕ ЈЕДИНИЦЕ
Милош Аћић, дипл.правник

Виши стручни сарадник
за имовинско правне послове:
Дуња Комић, 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 замјени некретнина које су у сусвојини Милановић Жарка и Милановић Бранимира из Бањалуке, за некретнине у својини Града Бањалука.

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

Број: 14-017-1129/2023
Дана:. 19.08.2026. године

ОБРАЂИВАЧ:

Акт сачинила:
_____
Дијана Ступар, дипл. правник

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

ГРАДОНАЧЕЛНИК
Драшко Станивуковић