

РЕПУБЛИКА СРПСКА
ГРАД ПРЊАВОР
СКУПШТИНА ГРАДА

Број: _____

Датум: _____ 2025. године

Скупштина Града Прњавора, рјешавајући по захтјеву Грумић рођ. Бијелић Ковиљке кћери Светозара из Прњавора, поднесеном Републичкој управи за геодетске и имовинско-правне послове, Подручна јединица Прњавор, у предмету продаје неизграђеног градског грађевинског земљишта непосредном погодбом ради комплетирања грађевинске парцеле, а на основу члана 348. став 3. тачка д) Закона о стварним правима („Службени гласник Републике Српске“, бр. 124/08, 3/09, 58/09, 95/11, 60/15 и 107/19), члана 37. став 2. тачка 13) Статута Града Прњавора („Службени гласник Града Прњавора“, бр. 11/23) и члана 161. Пословника о раду Скупштине Града Прњавора („Службени гласник Града Прњавора“, бр. 17/23 и 9/24), на сједници одржаној дана _____ 2025. године, д о н о с и

О Д Л У К У

о измјени одлуке о продаји неизграђеног
градског грађевинског земљишта непосредном погодбом Грумић рођ. Бијелић
Ковиљки кћери Светозара из Прњавора, ради комплетирања грађевинске парцеле

Члан 1.

Мијења се члан 2. одлуке Скупштине Града Прњавора бр. 01-475-18/24 од 21.08.2024. године, објављене у „Службеном гласнику Града Прњавора“ бр. 20/24, тако да се мијења износ накнаде коју је Грумић рођ. Бијелић Ковиљка кћи Светозара из Прњавора, дужна платити за продато земљиште, те се умјесто: „1.542,60 КМ“, уписује: „3.537,00 КМ“.

Члан 2.

Ова одлука ступа на снагу осмог дана од дана објављивања у „Службеном гласнику Града Прњавора“.

ПРЕДСЈЕДНИК
СКУПШТИНЕ ГРАДА
Дражен Микић

О б р а з л о ж е њ е

Грумић рођ. Бијелић Ковиљка кћи Светозара из Прњавора, је поднијела захтјев Републичкој управи за геодетске и имовинско-правне послове, Подручној јединици Прњавор, којим је тражила продају непосредном погодбом, ради комплетирања грађевинске парцеле, земљишта означеног као к.ч. бр. 1035/63, уписаног у ПЛ. бр. 225 к.о. Прњавор на име посједника Општине Прњавор са 1/1 дијела (по старом премјеру к.ч. бр. 275/21, уписаног у зк.ул. бр. 5070 к.о. Прњавор као власништво Општине Прњавор са 1/1 дијела), полазећи од одредби члана 348. став 3. тачка д). Закона о стварним правима („Службени гласник Републике Српске“ бр. 124/08, 3/09, 58/09, 95/11, 60/15 и 107/19).

У захтјеву наводи:

- Да то земљиште чини грађевинску парцелу намијењену за изградњу индивидуалног стамбеног објекта заједно са њеним земљиштем означеним као к.ч. бр. 972/2 и 975/8, уписаним у ПЛ. бр. 3826 к.о. Прњавор (по старом премјеру к.ч. бр. 247/8 и 248/9, уписаним у зк.ул. бр. 5856 к.о. Прњавор) које је купила од Кљоцко Мирослава сина Михајла из Прњавора и Кукавчић Слободана сина Слободана из Прњавора, купопродајним уговором закљученим 04.10.2005. године, (ов.бр. 2231/05 од 04.10.2005. године, овјерен код Основног суда у Прњавору).

- Да је из идентификације парцела са изводом из просторно-планске документације бр. 04-363-69/23 од 12.10.2023. године, издате од Одјељења за просторно уређење, Града Прњавора видљиво да предметно земљиште улази у састав њене грађевинске парцеле.

- Да, како је старије животне доби и тешко јој је да лично долази на расправе, овлашћује свог сина Грумић Синишу сина Ђурђа из Прњавора, да је заступа у овом поступку и да предузима све правне радње у њено име све до правоснажног окончања поступка.

Поступајући по том захтјеву Подручна јединица Прњавор је наконведеног поступка урадила приједлог одлуке за Скупштину Града Прњавора која је и усвојена на сједници одржаној дана 21.08.2024. године, под бр. 01-475-18/24, објављена у „Службеном гласнику Града Прњавора“ бр. 20/24.

Том одлуком је одређено да се продаје непосредном погодбом, ради комплетирања грађевинске парцеле, неизграђено градско грађевинско земљиште означено као к.ч. бр. 1035/63 „Гложић“ њива у површини од 60 м², уписано у ПЛ. бр. 225 к.о. Прњавор на име посједника Општине Прњавор са 1/1 дијела (по старом премјеру к.ч. бр. 275/21 „Гложић“ њива у површини од 60 м², уписано у зк.ул. бр. 5070 к.о. Прњавор као власништво Општине Прњавор са 1/1 дијела); да је Грумић рођ. Бијелић Ковиљка кћи Светозара из Прњавора дужна платити накнаду за продато земљиште у износу од 1.542,60 КМ, а што ће се регулисати уговором између Града Прњавора и Грумић рођ. Бијелић Ковиљке кћери Светозара из Прњавора; да се овлашћује Градоначелник Града Прњавора да у име Града Прњавора закључи уговор из члана 1. те одлуке са Грумић рођ. Бијелић Ковиљком кћерком Светозара из Прњавора и да та одлука ступа на снагу осмог дана од дана објављивања у „Службеном гласнику Града Прњавора“.

Међутим, накнадно дописом Градоначелника Града Прњавора бр. 01/1-475-25/24 од 23.12.2024. године, заprimљеним код Подручне јединице Прњавор дана 25.12.2024. године, се у складу са допуном изјашњења Правобранилаштва Републике Српске, сједиште замјеника Бањалука бр. У-2785/23 од 05.08.2024. године, тражи да се изврши измјена наведене одлуке јер из увјерења Пореске управе Републике Српске, Подручни центар Бањалука, Подручна јединица Прњавор бр. 06/1.02/0811-455.12-145370/24 од 19.12.2024. године произилази да је тржишна вриједност предметних некретнина већа од вриједности утврђене у донесеној одлуци.

Како се по тако достављеном допису није могло поступити јер није било јасно на који начин се тражи да се изврши измјена одлуке: да ли тако што ће се утврдити тржишна вриједност предметних некретнина или ће се као вриједност тих некретнина прихватити вриједност наведена у увјерењу Пореске управе, па је дописом Подручне јединице Прњавор бр. 21.36/475-70/23 од 26.12.2024. године тражено објашњење тих чињеница.

Поступајући по том допису Град Прњавор је, дана 23.01.2025. године, доставио објашњење бр. 01/1-475-25/24 од 16.01.2025. године, у којем се наводи да је увјерење о тржишној вриједности некретнина достављено знања ради, те да је потребно да се проведе поступак измјене наведене одлуке тако што ће се утврдити тржишна вриједност предметних некретнина путем вјештака одговарајуће струке.

Након тога, Републичка управа за геодетске и имовинско-правне послове, Подручна јединица Прњавор, је наставила поступак, те је закључком Подручне јединице бр. 21.36/475-70/23 од 25.02.2025. године, одређен вјештак грађевинско-архитектонске струке Божић Санда из Бањалуке са задатком да утврди тржишну вриједност земљишта које је предмет поступка означеног као к.ч. бр. 1035/63 „Гложих“ њива у површини од 60 м2, уписаног у ПЛ. бр. 225 к.о. Прњавор на име посједника Општине Прњавор са 1/1 дијела (по старом премјеру к.ч. бр. 275/21 „Гложих“ њива у површини од 60 м2, уписаног у зк.ул. бр. 5070 к.о. Прњавор као власништво Општине Прњавор са 1/1 дијела).

Наведени вјештак је, дана 11.04.2025. године, доставио Подручној јединици Прњавор налаз и мишљење од априла 2025. године.

У том налазу и мишљењу се наводи да се земљиште које је предмет поступка налази у Прњавору и да је удаљено око 1 км југоисточно од центра града Прњавора и да се налази у огранку улице Краља Петра I; да је предметна парцела тренутно травната површина и да је у нивелационом смислу терен раван према приступној саобраћајници, а да од инфраструктуре предметна локација посједује: макадамски пут, градску водоводну и канализациону мрежу и електро мрежу и да се предметни локалитет налази у обухвату Регулационог плана „Исток 2, Исток 3 и Југ 1“ и припада трећој зони градског грађевинског земљишта.

Даље се наводи:

- Да је према наведеном Регулационом плану предметно земљиште предвиђено за комплетирање грађевинске парцеле заједно са земљиштем означеним као к.ч. бр. 972/2 и 975/8 к.о. Прњавор на којем треба бити изграђен индивидуални стамбени објекат.

- Да ће процјену вриједности предметног земљишта извршити на основу података Пореске управе Републике Српске објављених на „web“ страници Пореске управе Републике Српске, упоредном методом сличних земљишта и подацима из Регистра цијена непокретности Републике Српске - подаци из купопродајних уговора.

Да према подацима Пореске управе Републике Српске почетна вриједност земљишта у трећој зони градског грађевинског земљишта за Град Прњавор износи 25,71 КМ по м2.

Да цијена предметне некретнине по упоредној методи износи 57,43 КМ по м2, а некретнине за упоредну вриједност су узете са тржишта продаје некретнина да би се могла направити реална процјена вриједности земљишта и за поређење су узете три сличне непокретности у непосредној близини предметне локације и исте су анализирале.

Да је на одређивање корективног фактора (корекције) утицао облик парцеле, површина парцеле, инфраструктурна опремљеност локације, локација парцеле и покривеност планском документацијом и сама намјена према важећем Регулационом плану.

Да према подацима Регистра цијена непокретности Републике Српске просјечна цијена земљишта у к.о. Прњавор, према подацима из остварених уговора, износи 58,95 КМ.

- Да имајући у виду све наведено, локацију, намјену, постојећу инфраструктуру, тренутно стање на тржишту некретнина утврђује да вриједност 1 м2 предметне

непокретности износи 58,95 КМ, што значи да укупна вриједност земљишта које је предмет поступка износи 3.537,00 КМ.

Послије достављања налаза и мишљења вјештака грађевинско-архитектонске струке, одржана је расправа у канцеларији Подручне јединице Прњавор, дана 16.05.2025. године.

На тој расправи, је констатовано да су присутна лица упозната са предметом и досадашњим током поступка, те да је странкама уз позив за расправу достављен налаз и мишљење вјештака грађевинско-архитектонске струке Божић Санде из Бањалуке од априла 2025. године, за примљен 11.04.2025. године.

Упитане да ли имају примједби на наведени налаз и мишљење вјештака и питања за вјештака присутне странке су изјавиле следеће и то:

- Грумић Синиша син Ђурђа из Прњавора, као пуномоћник Грумић рођ. Бијелић Ковиљке кћери Светозара из Прњавора, да нема никаквих примједби, ни питања.

- Билбија Бранка, стручни сарадник у Правобранилаштву Републике Српске, сједиште замјеника Бањалука, да ће се о томе изјаснити накнадно, писменим путем, у остављеном року.

Након тога, странке су се изјасниле и о самом предмету поступка.

Грумић Синиша син Ђурђа из Прњавора, као пуномоћник Грумић рођ. Бијелић Ковиљке кћери Светозара из Прњавора, је изјавио да његова мајка остаје при поднесеном захтјеву и свим наводима из захтјева, као и при изјави датој на записник на расправи одржаној дана 20.02.2024. године, те тражи да јој се прода непосредном погодбом земљиште које је предмет поступка.

Билбија Бранка, стручни сарадник у Правобранилаштву Републике Српске, сједиште замјеника Бањалука, је изјавила да у цијелости остају код свих навода изнијетих током поступка и да на расправи тог дана предаје изјашњење Града Прњавора бр. 01/1-014-67/24 од 15.05.2025. године, те предлаже да поступајући орган утврди све правно релевантне чињенице у конкретном предмету комплетирања грађевинске парцеле, а коначно изјашњење ће доставити писменим путем у примјереном року.

Службено лице је донијело закључак да се наложи Правобранилаштву Републике Српске, сједиште замјеника Бањалука да коначно изјашњење у вези предмета поступка достави у року од 15 дана од дана одржавања расправе, писменим путем.

Правобранилаштво Републике Српске, сједиште замјеника Бањалука је, дана 29.05.2025. године, доставило допис - изјашњење бр. У-2785/23 од 28.05.2025. године, у којем се наводи да достављају изјашњење Градоначелника Града Прњавора бр. 01/1-014-67/24 од 21.05.2025. године, ради увида и даљег поступања.

У изјашњењу Градоначелника Града Прњавора бр. 01/1-014-67/24 од 21.05.2025. године, упућеном Правобранилаштву, се наводи да истичу да су сагласни са мишљењем Правобранилаштва и да немају примједби на наведени налаз и мишљење по питању утврђене тржишне вриједности предметне некретнине.

С обзиром на тако утврђено чињенично стање, Републичка управа за геодетске и имовинско-правне послове Бањалука, Подручна јединица Прњавор је, полазећи од одредби члана 193. Закона о општем управном поступку („Службени гласник Републике Српске“, бр. 13/02, 87/07, 50/10 и 66/18) урадила одлуку о измјени одлуке о давању сагласности за закључивање уговора о продаји неизграђеног градског грађевинског земљишта непосредном погодбом коју је доставила Скупштини Града Прњавора.

Тржишна вриједност земљишта које је предмет поступка је сада утврђена вјештачењем од стране вјештака грађевинско-архитектонске струке.

Као у диспозитиву је одлучено полазећи од одредби члана 348. став 3. тачка д) Закона о стварним правима („Службени гласник Републике Српске“, бр. 124/08, 3/09, 58/09, 95/11, 60/15 и 107/19) којим је прописано да се продаја, односно оптерећење правом грађења непокретности у својини Републике и јединица локалне самоуправе може изузетно вршити непосредном погодбом за потребе изградње тј. ради обликовања грађевинске честице.

Одредбама члана 5. тачка б) Правилника о поступку јавног конкурса за располагање непокретностима у својини Републике Српске и јединица локалне самоуправе („Службени гласник Републике Српске“, бр. 20/12) је прописано да одлуку о начину и условима продаје, односно оптерећењу правом грађења, непокретности у својини јединица локалне самоуправе доноси скупштина јединице локалне самоуправе на приједлог начелника општине, односно градоначелника града.

Одредбама члана 37. став 2. тачка 13) Статута Града Прњавора („Службени гласник Града Прњавора“, бр. 11/23) је прописано да у оквиру свог дјелокруга Скупштина Града доноси одлуке о прибављању, управљању и располагању имовином Града.

Одредбама члана 161. Пословника о раду Скупштине Града Прњавора („Службени гласник Града Прњавора“, бр. 17/23 и 9/24) је прописано да у вршењу својих права и дужности скупштина доноси: опште, појединачне и остале акте; да су општи акти: Статут Града Прњавора, Пословник о раду Скупштине Града Прњавора, одлуке, Етички кодекс, програми, стратегије и планови; да су појединачни акти: рјешења и закључци; те да су остали акти: резолуције, препоруке и смјернице.

ОБРАЂИВАЧ:

**Републичка управа за геодетске и
имовинско-правне послове,
Подручна јединица Прњавор
Број: 21.36/475-70/23**

ПРИПРЕМИЛА:

Весна Новарлић

ШЕФ ПОДРУЧНЕ ЈЕДИНИЦЕ

Новка Бијелонић Петровић, дипл. правник

ДОСТАВЉЕНО:

1. Грумић рођ. Бијелић Ковиљки кћери Светозара,
из Прњавора, по пуномоћнику Грумић Синиши
сину Ђурђа из Прњавора, ул. Краља Петра I Карађорђевића бр. 6,
2. Правобранилаштву Републике Српске,
сједиште замјеника Бањалука, ул. Владике Платона бб,
(на бр. У-2785/23),
3. Стручној служби Скупштине Града Прњавора,
4. Евиденцији Подручне јединице Прњавор
- Имовинско-правна служба,
5. Архиви Града Прњавора.

