

РЕПУБЛИКА СРПСКА
ГРАД ПРЊАВОР
СКУПШТИНА ГРАДА

Број: _____

Датум: _____ 2025. године

Скупштина Града Прњавора, рјешавајући по захтјеву Модиф Синише сина Радивоја из Доњих Гаљиповаца, поднесеном Републичкој управи за геодетске и имовинско-правне послове, Подручној јединици 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 Модиф Синиши сину Радивоја из Доњих Гаљиповаца, ради комплетирања грађевинске парцеле

Члан 1.

Мијења се члан 2. одлуке Скупштине Града Прњавора бр. 01-475-27/24 од 26.12.2024. године, објављене у „Службеном гласнику Града Прњавора“ бр. 29/24, тако да се мијења износ накнаде коју је Модиф Синиша син Радивоја из Доњих Гаљиповаца дужан платити за продато земљиште, те се умјесто: „925,68 КМ“, уписује: „2.808,00 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

Модић Синиша син Радивоја из Доњих Гаљиповаца је поднио захтјев Републичкој управи за геодетске и имовинско-правне послове - Подручној јединици Прњавор, којим је тражио продају непосредном погодбом, ради комплетирања грађевинске парцеле, земљишта означеног као к.ч. бр. 290/16, уписаног у ПЛ. бр. 225 к.о. Прњавор на име посједника Општине Прњавор са 1/1 дијела (по старом премјеру к.ч. бр. 20/103, уписаног у зк.ул. бр. 1201 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 је то земљиште намијењено за комплетирање његове парцеле бр. 290/10, уписане у ПЛ. бр. 2874 к.о. Прњавор, на његово име као посједника са 1/1 дијела (по старом премјеру к.ч. бр. 20/84, уписане у зк.ул. бр. 1595 к.о. Прњавор као његово власништво са 1/1 дијела) и проширење пословног објекта изграђеног на тој парцели, а што је видљиво из идентификације парцеле са изводом из просторно-планске документације бр. 04-363-сл/24 од 26.04.2024. године, издате од Одјељења за просторно уређење, Града Прњавора.

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 26.12.2024. године, под бр. 01-475-27/24 и објављена у „Службеном гласнику Града Прњавора“ бр. 29/24.

Том одлуком је одређено да се продаје непосредном погодбом, ради комплетирања грађевинске парцеле, неизграђено градско грађевинско земљиште означено као к.ч. бр. 290/16 „Кућиште“ остало неплодно земљиште у површини од 24 м², уписано у ПЛ. бр. 225 к.о. Прњавор на име посједника Града Прњавора са 1/1 дијела (по старом премјеру к.ч. бр. 20/103 „Кућиште“ остало неплодно земљиште у површини од 24 м², уписано у зк.ул. бр. 1201 к.о. Прњавор као власништво Општине Прњавор са 1/1 дијела); да је Модич Синиша син Радивоја из Доњих Гаљиповаца дужан платити накнаду за продато земљиште у износу од 925,68 КМ, а што ће се регулисати уговором између Града Прњавора и Модич Синише сина Радивоја из Доњих Гаљиповаца; да се овлашћује Градоначелник Града Прњавора да у име Града Прњавора закључи уговор из члана 1. те одлуке са Модич Синишом сином Радивоја из Доњих Гаљиповаца и да та одлука ступа на снагу осмог дана од дана објављивања у „Службеном гласнику Града Прњавора“.

Међутим, накнадно дописом Градоначелника Града Прњавора бр. 01/1-014-21/25 од 05.03.2025. године, запримљеним 07.03.2025. године, се у складу са изјашњењем Правобранилаштва Републике Српске, сједиште замјеника Бањалука бр. М-26/25 од 25.02.2025. године, тражи да се изврши измјена наведене одлуке тако што ће се утврдити тржишна вриједност предметних некретнина ангажовањем 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. 21.36/475-24/24 од 12.03.2025. године, одређен вјештак грађевинско-архитектонске струке Божуновић Миладин из Прњавора са задатком да утврди тржишну вриједност земљишта које је предмет поступка означеног као к.ч. бр. 290/16 „Кућиште“ остало неплодно земљиште у површини од 24 м², уписаног у ПЛ. бр. 225 к.о. Прњавор на име посједника Града Прњавора са 1/1 дијела (по старом премјеру к.ч. бр. 20/103 „Кућиште“ остало неплодно земљиште у

површини од 24 м², уписаног у зк.ул. бр. 1201 к.о. Прњавор као власништво Општине Прњавор са 1/1 дијела).

Наведени вјештак је, дана 30.04.2025. године, доставио Подручној јединици Прњавор налаз и мишљење од истог дана.

У том налазу и мишљењу се наводи да се предметно земљиште налази у централном дијелу града Прњавора, у првој зони градског грађевинског земљишта, која је у обухвату Урбанистичког пројекта „Градско језгро“ (Измјена V), да према подацима из јавних евиденција о некретнинама има површину од 24 м², да је увидом на лицу мјеста утврдио да на тој парцели нема изграђених објеката што значи да је ријеч о неизграђеном грађевинском земљишту и да је предметна парцела према наведеном регулационом плану намијењена за комплетирање - формирање урбанистичке парцеле која је намијењена за изградњу пословног објекта и зелену површину, те да је терен на којем се налази предметна парцела у благом паду од сјевероистока ка југозападу.

Вјештак даље наводи:

- Да ће у процјени тржишне вриједности земљишта које је предмет поступка користити упоредну методу и да је упоредна метода компаративна метода, метода тржишног упоређивања, а метода упоређивања вриједности подразумијева успоредбу (поређење) процијењене вриједности некретнине с постигнутом цијеном при купопродаји сличне некретнине у релативно блиском временском раздобљу и да се та метода може врло успјешно користити у условима развијеног тржишта некретнина на којем долази до честих трансакција и уз доступност података о склопљеним купопродајним уговорима; те да тешкоћу у примјени те методе представља недостатак података о оствареним купопродајама некретнина јер код нас још нема право тржиште некретнина.

- Да се евентуално могу користити подаци из ранијих купопродајних уговора које су други субјекти склопили ради купопродаје сличних некретнина на сусједном локалитету у првој и другој зони грађевинског земљишта у којој се налази и предметно земљиште.

- Да су темељни параметар који се узима у обзир код процјене вриједности некретнина доступни подаци о промету некретнина видљиви прије свега из купопродајних уговора; да на процјену вриједности некретнина понекад утичу и посебни односи за које не постоје подаци у купопродајним уговорима, те се из њих не могу стећи сва потребна сазнања за доношење реалних закључака и да се у многим случајевима и не могу користити подаци из купопродајних уговора јер нису реално приказани у уговору или уговор није ни склопљен.

- Да би се та метода успјешно користила потребно је да између упоређиваних некретнина има што више сличности, као што су: положај, величина, облик, опремљеност инфраструктуром, урбанистички план и сл., а које могу имати позитиван, односно негативан утицај на вриједност некретнине коју треба процијенити, те да је локација, односно положај некретнине најчешће један од најважнијих фактора вриједности и да положај некретнине у односу на њену околину може довести до разлике у вриједности која је и више него двострука.

- Да је упоредна метода на први утисак једна од најједноставнијих метода, али да она има и своје недостатке и та метода се увијек темељи на чињеницама из прошлости и могло би се претпоставити да те чињенице вриједе за сваку трансакцију и да процјенитељ у сваком тренутку мора бити свјестан читаве палете нових чињеница које се појављују и које утичу на вриједност.

- Да ће за процјену градског грађевинског земљишта упоредном методом користити раније реализоване купопродајне уговоре о продаји грађевинског земљишта који имају сличности са предметним земљиштем и да је предмет купопродајних уговора грађевинско земљиште које се налази у к.о. Прњавор, на уадљености од 50 до 500 метара од предметне некретнине, у првој, другој и трећој зони грађевинског земљишта и може се користити за

процјену предметног грађевинског земљишта јер се налази у непосредној близини предметне парцеле и да према вриједностима купопродајних уговора објављених на сајту (Републичке управе за геодетске и имовинско-правне послове Бањалука) за подручје к.о. Прњавор у 2022., 2023. и 2024. години, приказаним у табели наведеној у налазу, просјечна цијена земљишта у к.о. Прњавор у непосредној близини предметног земљишта износи 117,14 КМ и да та вриједност заокружена на цијели број износи 117,00 КМ.

- Да на основу наведених података уз примјену упоредне методе процијењена тржишна вриједност земљишта које је предмет поступка износи 2.808,00 КМ и да је процјена извршена на основу увида на лицу мјеста, према важећим прописима и нормативима, прегледом цијена и препорукама Удружења судских вјештака.

Послије достављања налаза и мишљења вјештака грађевинско-архитектонске струке, одржана је расправа у канцеларији Подручне јединице Прњавор, дана 03.06.2025. године.

На тој расправи, је констатовано да је странкама уз позив за расправу достављен налаз и мишљење вјештака грађевинско-архитектонске струке Божуновић Миладина из Прњавора од 30.04.2025. године, за примљен истог дана.

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

- Сикимић Бранко син Божицара из Прњавора, као пуномоћник Модич Синоше сина Радивоја из Доњих Гаљиповаца, да нема никаквих примједби, ни питања.

- Мораит Марко, стручни сарадник у Правобранилаштву Републике Српске, сједиште замјеника Бањалука, да нема питања, а да ће се о примједбама изјаснити накнадно, писменим путем, у остављеном року.

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

Сикимић Бранко син Божицара из Прњавора, као пуномоћник Модич Синоше сина Радивоја из Доњих Гаљиповаца, је изјавио да Модич Синоша остаје при поднесеном захтјеву, свим наводима из захтјева и изјави коју ју је он као његов пуномоћник дао на записник на расправи одржаној дана 20.09.2024. године и тражи да му се прода непосредном погодбом земљиште које је предмет захтјева јер је то земљиште намијењено за комплетирање његове грађевинске парцеле и проширење његовог пословног објекта.

Мораит Марко, стручни сарадник у Правобранилаштву Републике Српске, сједиште замјеника Бањалука, је изјавио да моли поступајући орган да им остави додатни рок за достављање изјашњења с обзиром да до одржавања расправе нису за примили изјашњење Града Прњавора као субјекта којег заступају у овом поступку.

Службено лице је донијело закључак да се наложи Правобранилаштву Републике Српске, сједиште замјеника Бањалука да 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 19.06.2025. године, доставило допис - изјашњење бр. У-2057/24 од 18.06.2025. године у којем се наводи да су, сходно изјашњењу Града Прњавора Прњавора бр. 01/1-014-301/24 од 04.06.2025. године, сгласни са методологијом, закључцима и ставовима вјештака грађевинско-архитектонске струке, те да немају примједби на исти и да је сходно наведеном потребно употпунити предметни управни поступак у складу са чланом 348. Закона о стварним правима.

У допису - изјашњењу Градоначелника Града Прњавора бр. 01/1-014-301/24 од 04.06.2025. године, упућеном Правобранилаштву, се наводи да поводом достављеног налаза и мишљења вјештака грађевинско-архитектонске струке Божуновић Миладина из Прњавора од 30.04.2025. године, истичу да немају примједби на наведени налаз.

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: 21.36/475-24/24**

ПРИПРЕМИЛА:

Весна Новарлић

ШЕФ ПОДРУЧНЕ ЈЕДИНИЦЕ

Новка Бијелонић Петровић, дипл. правник

ДОСТАВЉЕНО:

1. Модиф Синиши сину Радивоја из Доњих Гаљиповаца,
по пуномоћнику Сикимић Бранку сину Божицара,
из Прњавора, ул. Његошева бр. 14,
2. Правобранилаштву Републике Српске,

сједиште замјеника Бањалука, ул. Владике Платона бб,
(на бр. У-2057/24),

3. Стручној служби Скупштине Града Прњавора,
4. Евиденцији Подручне јединице Прњавор
- Имовинско-правна служба,
5. Архиви Града Прњавора.