REPUBLIKA SRPSKA

GRAD DERVENTA

SKUPŠTINA GRADA DERVENTA

Broj:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Datum:\_\_\_\_\_\_\_\_ 2025. godine

PRIJEDLOG

Na osnovu člana 348. stav 3. Zakona o stvarnim pravima („Službeni glasnik Republike Srpske“, broj:124/08, 58/09, 95/11, 60/15, 18/16, 107/19, 1/21 i 119/21), člana 10. stav 1. tačka 5. Odluke o uređenju prostora i građevinskom zemljištu („Službeni glasnik Grada Derventa“, broj: 15/21 i 18/22), i člana 37. stav 2. i 89. stav 2. Statuta Grada Derventa („Službeni glasnik Grada Derventa“, broj: 6/21, 20/21 i 10/22), Skupština grada Derventa na sjednici održanoj \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2025. godine, donijela je

**O D L U K U**

o prodaji neposrednom pogodbom gradskog građevinskog zemljišta u

svojini Grada Derventa, a radi oblikovanja - kompletiranja građevinske čestice

„FRUCTA TRADE“ d.o.o. Derventa, sa sjedištem u Derventi, ul.Kninska 11

Član 1.

Grad Derventa prodaje neposrednom pogodbom neizgrađeno gradsko građevinsko zemljište označeno kao katastarske parcele k.č. broj 379/2 CENTRALA livada 2 klase površine 968 m2, k.č. broj 379/5 CENTRALA njiva 4 klase površine 14 m2 i k.č. broj 387/8 JASENAK njiva 4 klase površine 1096 m2 upisane u List nepokretnosti broj 416 KO Derventa 1 nosioca prava svojine Grada Derventa sa 1/1 dijela po tržišnoj cijeni od 74.853,61KM(slovima:sedamdesetčetirihiljadeosamstotinapedesettri i 61/100 konvertibilnihmaraka), a radi oblikovanja-kompletiranja građevinske čestice i to „FRUCTA TRADE“ d.o.o. Derventa, sa sjedištem u Derventi, ul.Kninska 11, kao nosiocu prava svojine sa dijelom 1/1, katastarske parcele k.č. broj 380 JEDINSTVO-DERVENTA poslovni objekat u privredi površine 3485 m2, poslovni objekat u privredi površine 988 m2, poslovni objekat u privredi površine 905 m2, poslovni objekat u privredi površine 562 m2, poslovni objekat u privredi površine 336 m2, poslovni objekat u privredi površine 205 m2, poslovni objekat u privredi površine 193 m2, poslovni objekat u privredi površine 119 m2, pomoćni objekat u privredi površine 87 m2, pomoćni objekat u privredi površine 34 m2, pomoćni objekat u privredi površine 10 m2, pomoćni objekat u privredi površine 8 m2, pomoćni objekat u privredi površine 5 m2, pomoćni objekat u privredi površine 5 m2, pomoćni objekat u privredi površine 5 m2, zemljište uz objekat površine 11901 m2 upisanih u List nepokretnosti broj 3090 KO Derventa 1, a prema Planu parcelacije broj 07-361/L-49/24 od 06.06.2024.godine.

Član 2.

(1) „FRUCTA TRADE“ d.o.o. Derventa, sa sjedištem u Derventi, ul.Kninska 11dužna je da iznos tržišne cijene iz člana 1. ove Odluke uplati Gradu Derventa kao prodavcu u roku od 15 (slovima: petnaest) dana od dana stupanja na snagu ove Odluke.

(2 )Ukoliko naprijed navedeni iznos ne bude uplaćen u roku iz stava 1. ovog člana, kupac je dužan da Gradu Derventa uplati na iznos duga i zateznu kamatu, do dana isplate, po kamatnoj stopi utvrđenoj Zakonom o zateznoj kamati.

Član 3.

Po osnovu ove odluke, zaključiće se Ugovor o kupoprodaji predmetnih nepokretnosti sa „FRUCTA TRADE“ d.o.o. Derventa kao kupcem i Gradom Derventa, kao prodavcem, a koji će u ime Grada Derventa potpisati Gradonačelnik Grada Derventa, nakon dostavljenog mišljenja Pravobranilaštva Republike Srpske, sjedište zamjenika u Doboju.

Član 4.

O provođenju ove odluke staraće se Stručna služba Gradonačelnika i Odjeljenje za prostorno uređenje.

Član 5.

Ova odluka stupa na snagu osmog dana od dana objavljivanja u „Službenom glasniku Grada Derventa“.

Broj: PREDSJEDNIK SKUPŠTINE Datum: GRADA DERVENTA

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**O B R A Z L O Ž E Nj E**

„FRUCTA TRADE“ d.o.o. Derventa, sa sjedištem u Derventi, ul.Kninska 11 podnijela je zahtjev Republičkoj upravi za geodetske i imovinsko-pravne poslove Banja Luka, Područna jedinica Derventa za oblikovanje-kompletiranje građevinske čestice/parcele koju čine katastarske parcele broj: 379/2 i 387/1 upisane u List nepokretnosti broj 416 KO Derventa 1 nosioca prava svojine Grada Derventa sa dijelom 1/1 i katatastarske parcele broj 380 upisane u List nepokretnosti broj 3090 KO Derventa 1, čiji je posjednik podnosilac zahtjeva, a prema Planu parcelacije broj 07-361/L-49/24 od 06.06.2024.godine.

Postupajući po podnesenom zahtjevu Republička uprava za geodetske i imovinsko-pravne poslove Banja Luka, Područna jedinica Derventa, provela je postupak u toku kojeg je održana usmena javna rasprava u prostorijama ove Područne jedinice a u prisustvu punomoćnika podnosioca zahtjeva, predstavnika Grada Derventa, Pravobranilaštva Republike Srpske te geodetskog stručnjaka Područne jedinice Derventa. Prisutna geodeta PJ Derventa je izjavila da je uvidom u važeće katastarske evidencije i plan pacelacije broj 07-361/L-49/24 od 06.06.2024.godine utvrđeno da nije izvršeno cijepanje katastarskih parcela u svrhu formiranja građevinske parcele te da je isto potrebno izvršiti u skladu sa važećim regulacionim planom odnosno planom parcelacije.

Podnosilac zahtjeva je u potpunosti ostao pri ranije podnesenom zahtjevu da se izvrši kompletiranje , kao i da se nakon izvršenog cijepanja zemljišta u svrhu kompletiranja angažuje vještak građevinsko arh.struke Pavković Zorka iz Dervente.

Ovlaštene predstavnice Grada Derventa i Pravobranilaštva RS, SZ Doboj, nisu se protivile podnesenom zahtjevu.

Nakon održane usmene javne rasprave, u posebnom postupku izvršena je dioba k.č. broj 379/2 i 387/1 u svojini Grada Derventa od koji su nastale i parcele označene sa k.č. broj 379/2, 379/5 i 387/8 u svojini Grada Derventa , a koje su i predmet ovog Prijedloga,

Vrijednost predmetnih nepokretnosti utvrđena je na osnovu Izvještaja o procjeni tržišne vrijednosti nekretnina označenih kao k.č. broj 379/2 CENTRALA livada 2 klase površine 968 m2, k.č. broj 379/5 CENTRALA njiva 4 klase površine 14 m2 i k.č. broj 387/8 JASENAK njiva 4 klase površine 1096 m2 upisane u List nepokretnosti broj 416 KO Derventa 1 nosioca prava svojine Grada Derventa sa 1/1 dijela , a koja procjena je izvršena od strane vještaka građevinsko-arhitektonske struke Pavković Zorke, dipl.inž.građevine koji je imenovan od strane ovog organa Zaključkom broj 21.19/475-1/25 od 14.05.2025.godine.

U svom zaključku imenovani vještak je izvršio procjenu „na osnovu uvida na licu mjesta, prema važećim propisima i normativima te podacima RGU koji se odnose na ostvarene transakcije“, te procijenio da tržišna vrijednost zemljišta iznosi 59.534,70 KM (slovima:pedesetdevesthiljadapetstotinatridesetčetiri i 70/100 konvertibilnihmaraka).

Procjena vještaka dostavljena je strankama u postupku te im je ostavljena mogućnost izjašnjenja na isti. Podnosilac zahtjeva je dostavio izjašnjenje na izvještaj o procjeni tržišne vrijednosti nekretnine izrađenog od strane vještaka Pavković Zorke od 26.05.2025.godine u kojem su između ostalog naveli da je cijena dosta visoka, ali da obzirom da ne mogu uticati na visinu cijene zemljišta kao kupac, spremni su prihvatiti procijenjnu vrijednost zemljišta od 28,65 KM/m2 , a sve u cilju ubrzanog rješavanja imovinsko pravnih odnosa, kao preduslova za izdavanje upotrebne dozvole za poslovne objekte koji su bili predmet utvrđivanja legalnosti. Grad Derventa , Gradonačelnik je dostavio izjašnjenje od 06.06.2025.godine čiji je sastavni dio Zapisnik Komisije za utvrđivanje tržišne vrijednosti građevinskog zemljišta broj 07-470-11/25 od 03.06.2025.godine formiranje Rješenje Gradonačelnika broj 02-111-48/25 od 11.03.2025.godine. U navedenom Zapisniku Komisija je navela niz primjedbi i predložila da imenovani vještak odabere adekvatne uporedne nekretnine, koje su slične predmetnoj, prvenstveno po lokaciji i građevinskoj zoni 1. i 2.zona), zatim da primjeni uporednu odnosno komparativnu metodu na način da izvrši komparaciju i uporedi nađene slične nekretnine sa predmetnom kroz parametre koji karakterišu nekretninu-zemljište kroz lokaciju, namjenu, kulturu, površinu, konfiguraciju, oblik parcele i slično, zatim da bi prilikom procjene podaci o realizovanim ili nuđenim nekretninama trebali biti skorijeg datuma, a ako nije moguće naći takve podatke onda u komparaciji vrijednosti nekretnina iz ranijeg perioda uzeti u obzir promjene nastale na tržištu nekretnina kao i ekonomije generalno, a aktuelne na dan izrade procjene i na kraju da smatra da je tržišna vrijednost zemljišta koje je predmet procjene veća, imajući u vidu da se radi o nekretnini-zemljištu , dijelu jedne građevinske parcele-poslovnog kompleksa koji se nalazi između prve i druge građevinske zone grada Derventa, odnosno ima prilaz iz Ulice Marije Bursać (1.građ.zona) i ulice Željeznička (2.građ.zona na granici sa prvom građevinskom zonom). Pravobranilaštvo RS SZ u Doboju nije dostavilo izjašnjenje na procjenu vještaka.

Predmetno izjašnjenje Grada Derventa, Gradonačelnika čije je sastavio dio Zapisnik Komisije za utvrđivanje tržišne vrijednosti građevinskog zemljišta broj 07-470-11/25 od 03.06.2025.godine formiranje Rješenje Gradonačelnika broj 02-111-48/25 od 11.03.2025.godine ovaj organ je dostavio imenovanom vještaku građevinsko arh. struke Pavković Zorki.

Nakon toga je imenovani vještak dostavlja novi izvještaj o procjeni tržišne vrijednosti predmetnih nekretnina od 07.07.2025.godine i u svom zaključku navodi da je izvršio procjenu „na osnovu uvida na licu mjesta, prema važećim propisima i normativima te podacima RGU koji se odnose na ostvarene transakcije“, te procijenio da tržišna vrijednost zemljišta iznosi 74.853,61 KM (slovima:sedamdesetčetirihiljadeosamstotinapedesettri i 61/100 konvertibilnemarke). Vještak je u svom novom izvještaju o procjeni tržišne vrijednosti predmetnih nekretnina između ostalog naveo da obzirom da se procjena ne radi za potrebe izvršnog postupka, ili nekih drugih prava (založno, dioba, isplata i sl.) već se radi o dobrovoljnoj prodaji ili kupovini radi realizacije regulacinog plana , da se uvažava mišljenje Komisije koja u ime prodavca konstatuje da je cijena predmetnog zemljišta veća, navodeći kao razlog da pretpostavlja da Komisija ima odgovarajuće informacije obzirom da su procjene za prodaju zemljišta doskora bile u nadležnosti Opštine, zatim da primjedbe u vezi sa adekvatnosti primjera u prethodnoj procjeni neće obrazlagati, posebno iz razloga što svaka strana u postupku može da odustane od kupoprodaje, ukoliko se razlikuju mišljenja u odnosu na razumnu procjenu vještaka utvrđenu i u ime kupca i u ime prodavca.

Nova procjena vještaka dostavljena je strankama u postupku te im je ostavljena mogućnost izjašnjenja na isti.

Grad Derventa , Gradonačelnik je dostavio izjašnjenje od 22.07.2025.godine čiji je sastavni dio Zapisnik Komisije za utvrđivanje tržišne vrijednosti građevinskog zemljišta broj 07-470-11/25 od 22.07.2025.godine formiranje Rješenje Gradonačelnika broj 02-111-48/25 od 11.03.2025.godine koja je na sjednici održanoj dana 22.07.2025.godine utvrdila i zapisnički konstatovala da je predmnetna procjena sačinjena u skladu sa pravilima struke i da se ista može uputiti u dalju proceduru. Pravobranilaštvo RS SZ u Doboju nije dostavilo izjašnjenje na procjenu vještaka .

Podnosilac zahtjeva je dostavio izjašnjenje na izvještaj o procjeni tržišne vrijednosti nekretnine izrađenog od strane vještaka Pavković Zorke od 07.07.2025.godine u kojem su između ostalog naveli da je cijena dosta visoka, ali da obzirom da ne mogu uticati na visinu cijene zemljišta kao kupac, spremni su prihvatiti procijenjnu vrijednost zemljišta od 36,02 KM/m2 , a sve u cilju ubrzanog rješavanja imovinsko pravnih odnosa, kao preduslova za izdavanje upotrebne dozvole za poslovne objekte koji su bili predmet utvrđivanja legalnosti, sa molbom da se prijedlog Odluke o kupoprodaji predmetnog zemljišta što prije dostavi nadležnoj Gradskoj Skupštini Grada Derventa na usvajanje.

Po osnovu podnesenog zahtjeva i pribavljene dokumentacije utvrđeno je da su ispunjeni uslovi za prodaju predmetnog zemljišta u svojini Grada Derventa neposrednom pogodbom, u skladu sa odredbom člana 348. stav 3. Zakona o stvarnim pravima („Službeni glasnik Republike Srpske“,broj: 124/08, 58/09, 95/11, 60/15, 18/16, 107/19, 1/21 i 119/21), kojom je propisano da se prodaja nepokretnosti u svojini jedinica lokalne samouprave može izvršiti neposrednom pogodbom i radi oblikovanja građevinske čestice.

Odredbom člana 10. stav 1. tačka 5. Odluke o uređenju prostora i građevinskom zemljištu („Službeni glasnik Grada Derventa“, broj: 15/21 i 18/22), propisano je da se neizgrađeno gradsko građevinsko zemljište može prodati neposrednom pogodbom, uz naknadu, po tržišnoj vrijednosti zemljišta i radi oblikovanja građevinske čestice (građevinske parcele).

Stavom 2. istog člana Odluke propisano je da odluku o prodaji gradskog građevinskog zemljišta u svojini Grada neposrednom pogodbom donosi Skupština Grada u svakom pojedinačnom slučaju.

U skladu sa navedenim, vrši se prodaja putem neposredne pogodbe, gradskog građevinskog zemljišta označenog kao katastarska parcela broj : 379/2 CENTRALA livada 2 klase površine 968 m2, k.č. broj 379/5 CENTRALA njiva 4 klase površine 14 m2 i k.č. broj 387/8 JASENAK njiva 4 klase površine 1096 m2 upisane u List nepokretnosti broj 416 KO Derventa 1 nosioca prava svojine Grada Derventa sa 1/1 dijela , a po tržišnoj cijeni u iznosu od 36,02 KM/m2, odnosno ukupnoj tržišnoj vrijednosti u iznosu od 74.853,61 KM.

S obzirom na ovako utvrđeno činjenično stanje, a polazeći od citirane zakonske odredbe, predlaže se Skupštini grada Derventa donošenje predmetne Odluke.

**Vodilac postupka u PJ Derventa:**

Pijetlović Alen, dipl.pravnik

**Obrađivač:**

REPUBLIČKA UPRAVA ZA GEODETSKE I

IMOVINSKO PRAVNE POSLOVE

PODRUČNA JEDINICA DERVENTA

**Šef Područne jedinice:**

Tatjana Topić, dipl.pravnik

Dostaviti:

1. „FRUCTA TRADE“ d.o.o. Derventa
2. Pravobranilaštvo Republike Srpske,

Sjedište zamjenika u Doboju (U-114/25)

1. Stručnoj službi Skupštine Grada Derventa
2. Gradonačelniku Grada Derventa broj 02-470-11/25
3. Evidenciji Područne jedinice Derventa
4. Arhivi Grada Derventa