

На основу одредаба члана 39. Закона о локалној самоуправи („Службени гласник Републике Српске“, број: 97/16 , 36/19 и 61/21), члана 39. Статута Града Приједор („Службени гласник Града Приједор“, број: 12/17), члана 137 Пословника Скупштине Града Приједор („Службени гласник Града Приједор“, број: 2/18 и 2/20) и члана 348 Закона о стварним правима („Службени гласник Републике Српске“, број:124/08, 58/09, 95/11, 60/15 и 107/19), Скупштина Града Приједора на сједници, одржаној \_\_\_\_\_ 2024. године, донијела је.

## ОДЛУКУ

о продаји непокретности путем непосредне погодбе

### I

ОДОБРАВА СЕ продаја непосредном погодбом, по тржишној цијени, сувласничког дијела 56/409 Града Приједор, у сврху формирања грађевинске парцеле за редовну употребу индивидуалног стамбеног објекта, предложена од стране Згоњанин Дарка и то грађевинског земљишта, означеног на сљедећи начин:

Град Приједор продаје свој сувласнички дио на непокретности означеној са:

- к.ч.број: 2737, Подкућница, стамбени објекат, двориште, укупне површине 409 m<sup>2</sup>, уписана у Лист непокретности број: 3270 к.о. Приједор 2, као сувласништво Града Приједор са 56/409 дијела и Згоњанин Дарка са 353/409 дијела.

### II

ДАЈЕ СЕ сагласност Градоначелнику Града Приједора да у циљу регулисања међусобних права и обавеза уговорних страна, у складу са одредбама члана 348. Закона о стварним правима („Службени гласник Републике Српске“, број:124/08, 58/09, 95/11, 60/15 и 107/19), закључи купопродајни уговор са Згоњанин Дарком, о продаји сувласничког дијела на земљишту описаном у тачки 1. ове одлуке, по цијени од 3.674,72 КМ (трихиљадешестоседамдесетчетири конвертибилне марке и 72/100), утврђеној у Извјештају о процјени тржишне и грађевинске вриједности некретнина, урађеним од стране овлаштеног вјештака грађевинско-архитектонске струке Тихомира Тимарца.

### III

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

Број: 02-47-30/24  
Приједор;

ПРЕДСЈЕДНИК  
СКУПШТИНЕ ГРАДА

Датум: \_\_\_\_\_

Игор Кнегнић

## Образложење

Правни основ:

Правни основ за доношење ове одлуке садржан је у одредбама члана 39. став (1) и став (2) тачка 13) Закона о локалној самоуправи („Службени гласник Републике Српске“, број, 97/17, 36/19 и 61/21) којима је прописано да је Скупштина града орган одлучивања и креирања политике града, те да су њене надлежности, између осталих – и доношење одлуке о прибављању, управљању и располагању имовином јединице локалне самоуправе. Чланом 39. став (1) и став (2) тачка 13) Статута Града Приједор („Службени гласник Града Приједор“, број: 12/17) прописано је да је Скупштина града орган одлучивања и креирања политике Града и да је надлежна да доноси одлуке о прибављању, управљању и располагању имовином Града.

Такође, одредбом члана 137. Пословника Скупштине Града Приједор („Службени гласник Града Приједор“, број: 2/18 и 2/20) прописано је да се одлука доноси као акт извршавања права и дужности Скупштине, као акт извршења закона и као акт утврђивања организације и односа у Скупштини.

Одредбом члана 348. став (3) тачка д) Закона о стварним правима („Службени гласник Републике Српске“, број 124/08, 58/09, 95/11, 60/15 и 107/19), прописано је да се продаја непокретности у својини јединице локалне самоуправе може извршити и непосредном погодбом за потребе обликовања грађевинске парцеле.

Разлози за доношење:

Згоњанин (Сретко) Дарко из Приједора, обратио се Граду Приједор са захтјевом за куповину сувласничког дијела парцеле означене као к.ч.бр.2737, у површини од 409 m<sup>2</sup>, уписана у Лист непокретности број: 3270, к.о. Приједор 2, која се налази у сувласништву Града Приједор са 56/409 дијела, (Подкућница, стамбени објекат, двориште), у циљу формирања грађевинске парцеле за редовну употребу објекта. Предмет продаје је површина од 56 m<sup>2</sup>.

У мишљењу Одјељења за просторно уређење наведено је да се предметна локација налази у обухвату спроведбеног документа просторног уређења - Регулациони план дијелова насеља Доња Пухарска и Урије- I фаза (Секција 1 и Секција 2). Према графичком прилогу План просторне организације, на предметној локацији је предвиђено задржавање постојећег стамбеног објекта спратности Пр+1 и приземног помоћног објекта.

Планом парцелације планирано је формирање грађевинске парцеле за редовну употребу предметног објекта, означене бројем 195, површине Пцца 408 m<sup>2</sup>, у границама постојеће катастраске парцеле означене као к.ч.број: 2737 к.о. Приједор 2.

У мишљењу Одјељења за саобраћај, комуналне послове и заштиту животне средине и имовинско-стамбене послове наведено је, да куповина сувласничког дијела наведене парцеле, неће утицати на безбједно одвијање саобраћаја.

Вриједност непокретности које су предмет купопродаје, утврђена је у Извјештају о процјени тржишне и грађевинске вриједности некретнина, урађеном од стране овлаштеног вјештака грађевинско-архитектонске струке Тихомира Тимарца и износи 3.674,72 КМ.

У сврху добијања грађевинске, односно употребне дозволе и формирања грађевинске парцеле за редовну употребу објекта, неопходно је рјешавање имовинско-правних односа на предметном земљишту, те стога предлажемо Скупштини града доношење одлуке у предложеном тексту.

Обрађивач:

Одсјек за имовинске послове  
и евиденцију непокретности

Шеф Одсјека

Дијана Стојић, дипл.правник

Стручна служба Градоначелника





79 101 Приједор, Трг ослобођења 1, Тел.+387 52 245 170, факс.+387 52 245 174, E-mail:gradonacelnik@prijedorgrad.org, www.prijedorgrad.org  
Број: 06-47-30/23

Датум: 08.11.2023. године

Стручна служба Градоначелника  
Одсјек за имовинске послове и евиденцију некретнина

**Предмет:** М и ш љ е њ е, доставља се;

**Веза:** Ваш Захтјев бр. 02-47-30/23 од 18.05.2023. године

Вашим захтјевом 02-47-30/23 од 18.05.2023. године тражили сте мишљење Одјељења, у предмету покренутом по захтјеву Згоњанин Дарка из Приједора, везано за поступак рјешавања имовинско-правних односа, а који се односи на куповину непокрености.

Уз захтјев је приложена фоткопија захтјева упућена Одсјеку за имовинске послове и евиденцију некретнина са прилозима: Лист непокретности број 3270/1 од 28.03.2023.год. и Копија катастарског плана од 28.03.2023. године.

Увидом у важећи документ просторног уређења је утврђено да се предметна локација налази у обухвату спроведбеног документа просторног уређења – **Регулациони план дијелова насеља Доња Пухарска и Урије – I фаза (Секција 1 и Секција 2)** („Сл. гласник Града Приједор“ бр. 6/13). Према графичком прилогу План просторне организације на предметној локацији је предвиђено задржавање постојећег стамбеног објекта спратности Пр+1 и приземног помоћног објекта. Планом парцелације је планирано формирање грађевинске парцеле за редовну употребу предметног објекта, означене бројем 195 површине Пцца 408 м<sup>2</sup>, у границама постојеће катастарске парцеле означене као к.п. бр. 2737 КО Приједор 2.

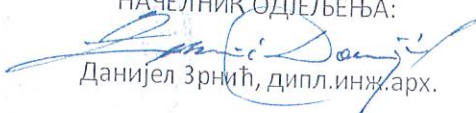
Уз захтјев је приложена копија Листа непокретности, на основу којег је утврђено да је земљиште означено као к.п. бр. 2737 КО Приједор у сувласништву Згоњанин Дарка и Града Приједора, и то Згоњанин Дарко са уписаних 56/409 дијелова а Град Приједор са 353/409 дијелова.

Како би Згоњанин Дарко провео поступак легализације стамбеног објекта и уписао објекат у јавним књигама (катастарском оперативу) неопходно је да ријеша имовинско правне односе на планираној грађевинској парцели, тако да буде уписан као власник предметног земишта.

Прилог:

- Извод из документа просторног уређења од 22.05.2023.год.

НАЧЕЛНИК ОДЈЕЉЕЊА:

  
Данијел Зрнић, дипл.инж.арх.



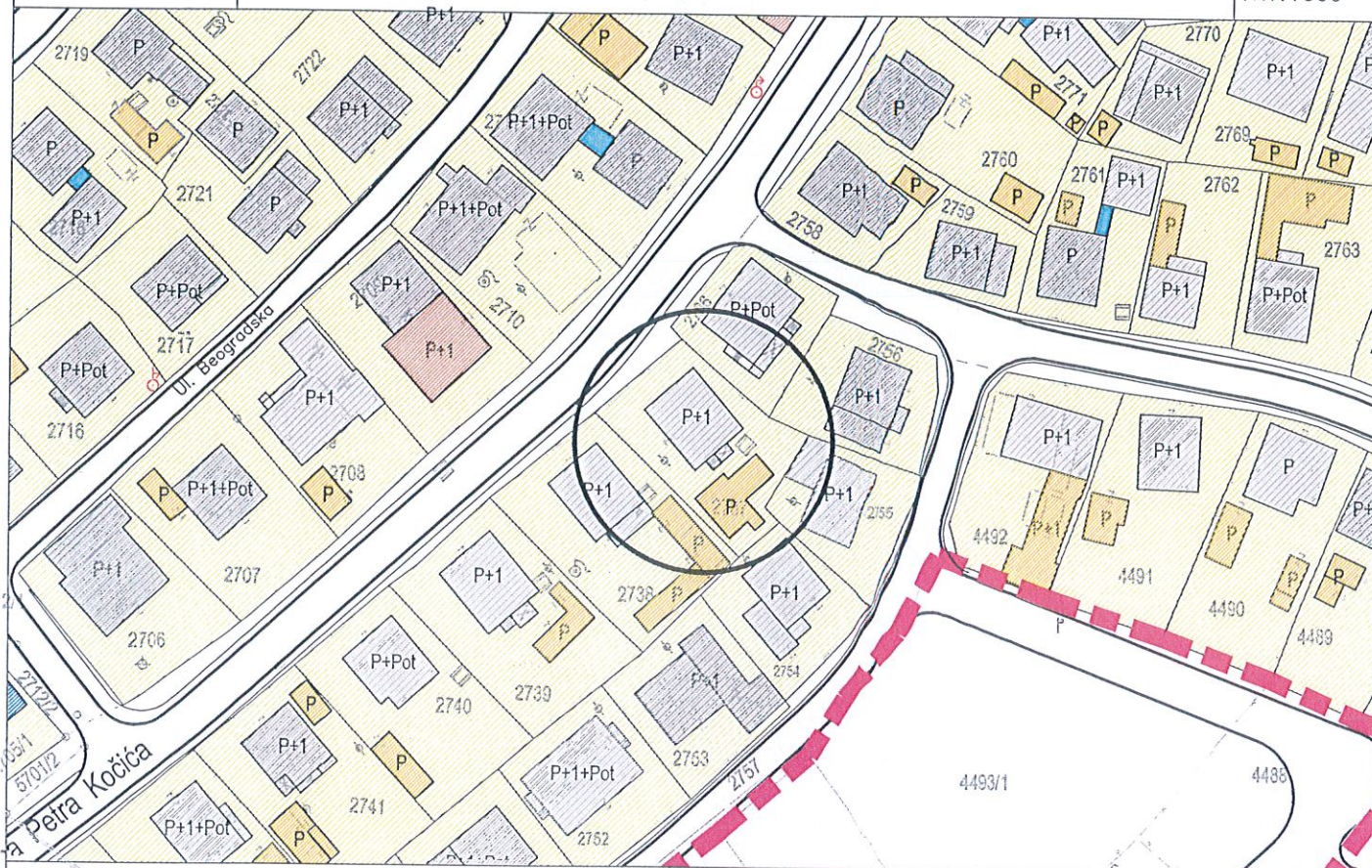


79 101 Приједор, Трг ослобођења 1 Тел. +387 52 245 170, факс. +387 52 245 174, www.prijedorgrad.org

















ИЗВОД ИЗ ДОКУМЕНТА ПРОСТОРНОГ УРЕЂЕЊА

Бр. предмета: 06-47-30/23  
Датум: 22.05.2023.  
Документ: РЕГУЛАЦИОНИ ПЛАН ДИЈЕЛОВА НАСЕЉА ДОЊА ПУХАРСКА И УРИЈЕ- I ФАЗА (СЕКЦИЈА 1 И СЕКЦИЈА 2) ("Службени гласник Града Приједор" бр. 6/013)

Прилог број: 1 ПЛАН ПРОСТОРНЕ ОРГАНИЗАЦИЈЕ М1:1000



ЛЕГЕНДА:

- |   |  |   |  |
|---|--|---|--|
|  | Парцела за редовну употребу објекта                                      |  | Постојећи пословни објекти               |
|  | Новопланирани стамбени објекти   |  | Постојећи помоћни објекти                |
|  | Новопланирани стамбено-пословни објекти                                  |  | Постојећи стамбено-пословни објекти      |
|  | Новопланирани стамбено-пословни објекти са садржајем централних функција |  | КУД "Осман Џафић"                        |
|  | Радно пословна зона  |  | Вјерски објекти                          |
|  | Новопланирани пословни објекти   |  | Зелене површине- зоне пасивне рекреације |
|  | Пословни објекти у функцији спорта и рекреације                          |  | Породични врт                            |
|  | Постојећи стамбени објекти   |  | Површине резервисане за будући развој    |

Да је копија вјерна оригиналу овјерава: Владана Пецаљ, маст. прост. планер

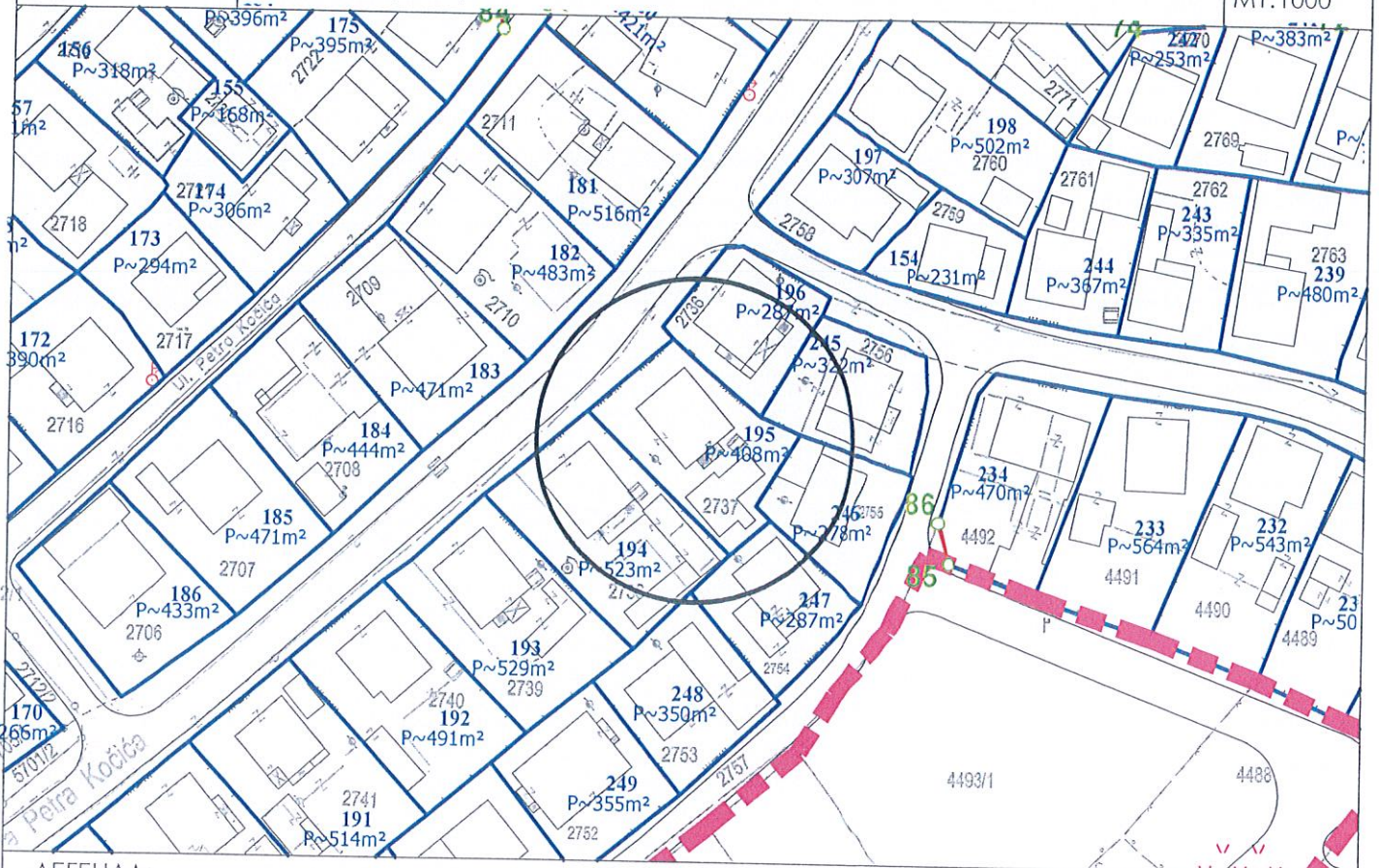




79 101 Приједор, Трг ослобођења 1 Тел. +387 52 245 170, факс. +387 52 245 174, www.prijedorgrad.org

ИЗВОД ИЗ ДОКУМЕНТА ПРОСТОРНОГ УРЕЂЕЊА

Бр. предмета: 0647-30/23	Документ: РЕГУЛАЦИОНИ ПЛАН ДИЈЕЛОВА НАСЕЉА ДОЊА ПУХАРСКА И УРИЈЕ- I ФАЗА (СЕКЦИЈА 1 И СЕКЦИЈА 2) ("Службени гласник Града Приједор" бр. 6/13)
Датум: 22.05.2023.	
Прилог број: 2	ПЛАН ПАРЦЕЛАЦИЈЕ



ЛЕГЕНДА:

- Постојећа катастарска гранична линија парцеле која се задржава
- Новопланирана гранична линија грађевинске парцеле
- 195**  
Број парцеле
- P~408m<sup>2</sup>**  
Површина парцеле
- 1000**  
Ломне тачке нових катастарских граничних линија

Да је копија вјерна оригиналу овјерава: Владана Пецаљ, маст. прост. планер

















Број: 08-34-1-43/23

Датум: 8. 11. 2023. године

**STRUČNA SLUŽBA GRADONAČELNIKA  
ODSJEK ZA IMOVINSKE POSLOVE I  
EVIDENCIJU NEKRETNINA**

PREDMET: Мишљење, доставља се  
Вежа Ваš број: 02-47-30/23 од 2. 11. 2023. године

Дана, 3. 11. 2023. године, овоме Одјелјенју сте се обратили са захтјевом за доставу мишљења са аспекта саобраћаја у вежи захтјева Згонјанин Дарка из Приједора за куповину сувласничког дијела непокретности, а који се односи на парцелу к.ч. 2737 К.О. Приједор 2, која је једним удјелом у власништву и подносиоца захтјева и града Приједор.

На основу анализе приложене документације и изласком на терен, ово Одјелјенје је мишљења да горе наведена парцела не утиче на безбједно одвијање саобраћаја, те да се може покренути процедура потребна за легализацију породичне куће у улици Петра Коџића 32, како је наведено од стране подносиоца захтјева.

С поштовањем,



Начелник Одјелјенја:

/Dragoslav Kabić, dipl. ing. građ./



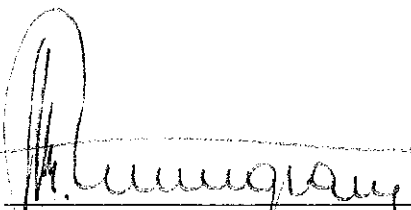
NA ZAHTJEV: REPUBLIKA SRPSKA, GRAD PRIJEDOR,  
GRADONAČELNIK, GRADSKA UPRAVA, PRIJEDOR

PREDMET: PROCJENA TRENUTNE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI  
NEPOKRETNOSTI PO 1 m<sup>2</sup>

NEPOKRETNOST		ZEMLJIŠTE			
BROJ PARCELE	POVRŠINA	DIJELOVI PARCELE			GRAD/OPŠTINA
		BROJ PARCELE	NAČIN KORIŠĆENJA	POVRŠINA	
2737	409 m <sup>2</sup>	2737	STAMBENI OBJEKAT	97 m <sup>2</sup>	PRIJEDOR
		2737	DVORIŠTE	312 m <sup>2</sup>	
KATASTARSKA OPŠTINA		PRIJEDOR 2			
IMAOC PRAVA NA ZEMLJIŠTU		VRSTA PRAVA		OBIM PRAVA	
GRAD PRIJEDOR		PRAVO SUSVOJINE		56/409	
ZGONJANIN (SRETKA) DARKO		PRAVO SUSVOJINE		353/409	

$$56 \times 65,62 = 3.674,72$$

Izradio:



Tihomir Timarac, dipl.inž.građ.  
Vještak građevinsko-arhitektonske  
struke za oblast-građevinarstvo



# SADRŽAJ

## UVOD

- Predmet procjene
- Izvori podataka

## METODOLOGIJA UTVRĐIVANJA TRENUTNE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI PO 1 m<sup>2</sup> NEPOKRETNOSTI

## OPIS NEPOKRETNOSTI

- Podaci o nepokretnosti

## PROCJENA TRENUTNE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI PO 1 m<sup>2</sup> NEPOKRETNOSTI

## ZAKLJUČAK

## PRILOZI



## UVOD

Predmet procjene:

Predmet ove procjene je trenutna tržišna vrijednost po 1 m<sup>2</sup> slijedeće nepokretnosti:

Zemljište:

NEPOKRETNOST	ZEMLJIŠTE				
BROJ PARCELE	POVRŠINA	DIJELOVI PARCELE			GRAD/ OPŠTINA
		BROJ PARCELE	NAČIN KORIŠĆENJA	POVRŠINA	
2737	409 m <sup>2</sup>	2737	STAMBENI OBJEKAT	97 m <sup>2</sup>	PRIJEDOR
		2737	DVORIŠTE	312 m <sup>2</sup>	
KATASTARSKA OPŠTINA			PRIJEDOR 2		

Procjena trenutne tržišne vrijednosti nepokretnosti se vrši na zahtjev:

REPUBLIKA SRPSKA, GRAD PRIJEDOR, GRADONAČELNIK, GRADSKA UPRAVA, PRIJEDOR

Izvori podataka:

Po prijemu zahtjeva od strane: REPUBLIKA SRPSKA, GRAD PRIJEDOR, GRADONAČELNIK, GRADSKA UPRAVA, PRIJEDOR, za sačinjavanje mišljenja o trenutnoj tržišnoj vrijednosti po 1 m<sup>2</sup> nepokretnosti, obavljen je izlazak na teren i izvršeno identificiranje nepokretnosti. Izlazak na teren je izvršen u aprilu mjesecu 2024. godine, i tom prilikom je izvršen uvid u postojeće stanje predmetne nepokretnosti, fotografisanja (fotografije u prilogu) i uzimanje neophodnih podataka za izradu procjene trenutne tržišne vrijednosti po 1 m<sup>2</sup> nepokretnosti.

### METODOLOGIJA UTVRĐIVANJA TRENUTNE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI PO 1 m<sup>2</sup> NEPOKRETNOSTI

Utvrdjivanje trenutne tržišne vrijednosti po 1 m<sup>2</sup> nepokretnosti koja je predmet ove procjene je obavljeno na osnovu:

- Prikupljenih saznanja od privrednih subjekata koji se bave prometovanjem nepokretnosti.
- Vizuelnog sagledavanja.
- Lokacije.

Trenutna tržišna vrijednost po 1 m<sup>2</sup> nepokretnosti utvrđena je na bazi osnovnih i korektivnih elemenata.

Osnovni elementi su:

- Korisna površina nepokretnosti.
- Prosječna trenutna tržišna cijena po 1 m<sup>2</sup> nepokretnosti.

Korektivni elementi su:

- Karakteristike zemljišta.
- Lokacija nepokretnosti.



# OPIS NEPOKRETNOSTI

Podaci o nepokretnosti:

NEPOKRETNOST		ZEMLJIŠTE			
BROJ PARCELE	POVRŠINA	DIJELOVI PARCELE			GRAD/OPŠTINA
		BROJ PARCELE	NAČIN KORIŠĆENJA	POVRŠINA	
2737	409 m <sup>2</sup>	2737	STAMBENI OBJEKAT	97 m <sup>2</sup>	PRIJEDOR
		2737	DVORIŠTE	312 m <sup>2</sup>	
KATASTARSKA OPŠTINA			PRIJEDOR 2		
IMAOC PRAVA NA ZEMLJIŠTU			VRSTA PRAVA		OBIM PRAVA
GRAD PRIJEDOR			PRAVO SUSVOJINE		56/409
ZGONJANIN (SRETKA) DARKO			PRAVO SUSVOJINE		353/409

Makrolokacija:

Zemljište se nalazi u Gradu Prijedoru.

Mikrolokacija:

S aspekta lokacije zemljište se nalazi u Gradu Prijedoru. Omogućen je kolski i pješački prilaz predmetnom zemljištu.

## TRENTNA TRŽIŠNA VRIJEDNOST PO 1 m<sup>2</sup> NEPOKRETNOSTI

USPOREDNA METODA IZRAČUNA VRIJEDNOSTI PO 1 m<sup>2</sup> NEPOKRETNOSTI:

Prosječna trenutna kupoprodajna cijena po 1 m<sup>2</sup> nepokretnosti je dobivena usporedbom s cijenama pri kupoprodaji sličnih nepokretnosti u relativno bliskoj lokaciji i vremenskom razdoblju. U tu svrhu korišteni su podaci iz agencija za posredovanje nepokretnostima i internet portali specijalizirani za oglašavanje nepokretnosti. U trenutku izrade procjene trenutne tržišne vrijednosti po 1 m<sup>2</sup> predmetne nepokretnosti, korišteni su trenutno dostupni i raspoloživi podaci.

Zemljište:

Redni broj	Nekretnina	Izvori podataka	Podaci o nekretnini	Cijena po jedinici mjere (KM/m <sup>2</sup> )
1.	Zemljište u Prijedoru	<a href="http://www.vhs-nekretnine.com/nekretnine/plac-610m2-cirkin-polje-prijedor/">http://www.vhs-nekretnine.com/nekretnine/plac-610m2-cirkin-polje-prijedor/</a>	Prodaja 38,000KM – Plac 610 m <sup>2</sup> . Na prodaju plac 610 m <sup>2</sup> u Čirkin Polju, asfaltni prilaz, ulična rasvjeta. Plac se nalazi na mirnoj i finoj lokaciji nedaleko od centra grada, pogodno za gradnju. Sve informacije o placu, koje nisu u oglasu, a vezane su za dokumentaciju, tačnu lokaciju nekretnine, mogu se dobiti isključivo u ličnom kontaktu s agentom u prostorijama agencije. Pozovite nas i zakažite vaš termin 065/993-071	62,29



2.	Zemljište u Prijedoru	<a href="https://olx.ba/artikal/60040427">https://olx.ba/artikal/60040427</a>	Plac zemljište Prijedor 38.000 KM Kvadrata 576 m2. Prilaz Asfalt Detaljni opis: Zemljište na prodaju, 576m2, mogućnost gradnje P+1, Zmaj Jovina ulica, u blizini Bolnice "Dr Mladen Stojanović" Prijedor. Mirno naseljno mjesto. Cijena 38.000 KM. 066 887 053 info@sikman-nekretnine.com www.sikman-nekretnine.com	65,97
3.	Usvojeno:			64,13

Usvojena trenutna prosječna cijena po jedinici mjere 1 m<sup>2</sup>: 64,13 KM/m<sup>2</sup>

Komparativne nepokretnosti:

1. Zemljište

Karakteristike zemljišta	Bodovi	
	Preporučljiv raspon	Odabrano
<b>GEOMETRIJSKE</b>		
Oblik parcele	18 - 22	21
Tlocrtne dimenzije i površina	8 - 12	10
Pravac pružanja	13 - 17	17
<b>MORFOLOŠKE</b>		
Sastav tla	8 - 12	10
Nagib terena	3 - 7	7
<b>URBANISTIČKE</b>		
Stanje prostorne dokumentacije	20 - 30	25
Namjena/način korištenja	3 - 7	6
Izgradivost i iskoristivost čestice	8 - 12	11
<b>Ukupno</b>	<b>81 - 119</b>	<b>107</b>
<b>Koeficijent korekcije</b>	<b>1,07</b>	



Komparativne nepokretnosti:

2. Zemljište

Karakteristike zemljišta	Bodovi	
	Preporučljiv raspon	Odabrano
GEOMETRIJSKE		
Oblik parcele	18 - 22	21
Tlocrtne dimenzije i površina	8 - 12	10
Pravac pružanja	13 - 17	17
MORFOLOŠKE		
Sastav tla	8 - 12	10
Nagib terena	3 - 7	7
URBANISTIČKE		
Stanje prostorne dokumentacije	20 - 30	25
Namjena/način korištenja	3 - 7	6
Izgradivost i iskoristivost čestice	8 - 12	10
Ukupno	81 - 119	106
Koeficijent korekcije		1,06

Predmetna nepokretnost:

Zemljište

Karakteristike zemljišta	Bodovi	
	Preporučljiv raspon	Odabrano
GEOMETRIJSKE		
Oblik parcele	18 - 22	20
Tlocrtne dimenzije i površina	8 - 12	10
Pravac pružanja	13 - 17	17
MORFOLOŠKE		
Sastav tla	8 - 12	10
Nagib terena	3 - 7	7
URBANISTIČKE		
Stanje prostorne dokumentacije	20 - 30	30
Namjena/način korištenja	3 - 7	6
Izgradivost i iskoristivost čestice	8 - 12	9
Ukupno	81 - 119	109
Koeficijent korekcije		1,09



NEPOKRETNOST	PREDMETNA NEPOKRETNOST Zemljište	KOMPARATIVNA NEPOKRETNOST 1. Zemljište	KOMPARATIVNA NEPOKRETNOST 2. Zemljište
BODOVI	109	107	106
PROCENTUALNI ODNOS		$109/107 = 1,018$	$109/106 = 1,028$
JEDINIČNA OGLASNA CIJENA (KM/m <sup>2</sup> )		62,29	65,97
PONDERIRANA CIJENA (KM/m <sup>2</sup> )		63,41	67,82
SREDNJA TRŽIŠNA CIJENA (KM/m <sup>2</sup> )		65,62	

Procijenjena trenutna tržišna vrijednost 1 m<sup>2</sup> nepokretnosti  
nakon izvršenog izračuna iznosi:  
65,62 KM/m<sup>2</sup>

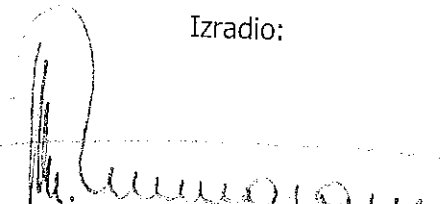
### ZAKLJUČAK

Trenutna procijenjena tržišna vrijednost po 1 m<sup>2</sup> predmetne nepokretnosti - zemljišta, broj parcele: 2737, površine 409 m<sup>2</sup>, Katastarska opština: Prijedor 2, Grad Prijedor, imaoca prava na zemljištu: Grad Prijedor sa 56/409 obimom prava susvojine i Zgonjanin (Sretka) Darko sa 353/409 obimom prava susvojine, iznosi:

65,62 KM/m<sup>2</sup>

(Slovima: Šezdesetpet i 62/100 KM/m<sup>2</sup>)

Izradio:

  
Tihomir Timarac, dipl.inž.grad  
Vještak građevinsko-arhitektonске  
struke za oblast-građevinarstvo