

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 Бања Лука („Сл.гласник Града Бања Лука“, бр. 14/08 и 9/19), те члана 12. Одлуке о уређењу простора и грађевинском земљишту („Службени гласник Града Бања Лука“ бр. 15/14, 8/15, 10/16, 4/17, 8/17, 2/18 и 9/19), Скупштина Града Бања Лука, на сједници одржаној дана \_\_\_\_\_ 2023. године, д о н о с и

## О Д Л У К У

### о давању сагласности за закључење Уговора о замјени некретнина које су у својини „Синема tower“ д.о.о. Бања Лука, за некретнине у својини Града Бањалуке

#### Члан 1.

Даје се сагласност за закључење Уговора о замјени некретнина, и то земљишта које се даје у замјену означеног као :

- К.ч.бр. 3363/1 звана Центар у нарави двориште површине 2328 м2,
- К.ч.бр. 3363/3 звана Центар у нарави кућа и зграда у површини 48 м2 и двориште 15 м2, а укупне површине 63 м2,
- к.ч.бр. 3363/6 звана Центар у нарави двориште у површини 203 м2,
- К.ч.бр. 3363/7 звана Центар у нарави двориште у површини 198 м2,
- К.ч.бр. 3363/8 звана Центар у нарави кућа и зграда у површини 10 м2,
- к.ч.бр.3363/9 звана Центар у нарави двориште у површини 45 м2,

Уписане у ПЛ број 2549 КО Бања Лука 7 као посјед „Синема tower“ д.о.о. Бања Лука са 1/1 дијела,

А што по старом премјеру одговара:

- К.ч.бр. 13/211 звана кућиште и двориште у површини 2328,
- К.ч.бр. 13/343 анекс управне зграде, двориште у површини 63м2,
- К.ч.бр. 13/377 дио анекса управне зграде, двориште у површини 10м2,
- К.ч.бр. 13/378 кућиште двориште у површини 198м2,
- К.ч.бр. 13/375 кућуште двориште у површини 203м2,
- К.ч.бр. 13/397 кућиште и двориште у површини 45м2,

Све уписане у зк.ул. бр. 2535 КО СП Бања Лука са правом својине „Синема tower“ д.о.о. Бања Лука са 1/1 дијела.

и неизграђеног грађевинског земљишта које се тражи у замјену означеног као :

- к.ч.бр. 1636/88 звана Бањалучко поље, остало неплодно земљиште, површине 5003 м2 уписана у ПЛ број 2509 КО Бања Лука б а у посједу Града Бања Лука са 1/1 дијела.

А што се по старом премјеру односи на :

- к.ч.бр. 699/56 неплодно Бањалучко поље, неплодно у површини 5003м<sup>2</sup> уписана у зк.ул.бр. 12809 КО СП Бања Лука са правом својине Град Бања Лука са 1/1 дијела.

#### Члан 2.

Уговором из тачке 1. ове Одлуке, регулисаће се сви међусобни односи између „Синема tower“ д.о.о. Бања Лука и Града Бања Лука, а „Синема tower“ д.о.о. Бања Лука дужно је платити накнаду на име разлике у процијењеним тржишним вриједностима предметних парцела, а која износи укупно 141 675,00 КМ, на основу којих је утврђено да вриједност парцеле у власништву Града Бања Лука к.ч.бр. 1636/88 (с.п. 699/56) у површини од 5003 м<sup>2</sup>, износи 825,00 КМ/м<sup>2</sup>, односно укупно 4 127 475,00 КМ, док за парцеле у власништву „Синема tower“ д.о.о. Бања Лука, парцеле к.ч.бр. 3363/1 површине 2328 м<sup>2</sup>, к.ч.бр. 3363/3 површине 48 м<sup>2</sup> и 15 м<sup>2</sup>, а укупне површине 63 м<sup>2</sup>, к.ч.бр. 3363/6 у површини 203 м<sup>2</sup>, к.ч.бр. 3363/7 у површини 198 м<sup>2</sup>, к.ч.бр. 3363/8 у површини 10 м<sup>2</sup> и к.ч.бр. к.ч.бр. 3363/9 у површини 45 м<sup>2</sup>, укупне површине 2.847 м<sup>2</sup>, утврђена вриједност од 1400,00 КМ/м<sup>2</sup>, што укупно износи 3 985 800,00 КМ.

#### Члан 3.

Овлашћује се Градоначелник Града Бања Лука да, у име Града, закључи уговор из члана 1. ове одлуке са „Синема tower“ д.о.о. Бања Лука, уз претходно прибављено мишљење Правобранилаштва Републике Српске, Сједиште замјеника правобраниоца Бања Лука, у складу са одредбом члана 16. став 1. Закона о Правобранилаштву Републике Српске (Сл. Гласник РС 7/18).

#### Члан 4.

Ова одлука ступа на снагу даном доношења, а биће објављена у Службеном гласнику Града Бања Лука.

Број: 21.11/475-86/23

**ПРЕДСЈЕДНИК**  
**СКУПШТИНЕ ГРАДА**  
**Љубо Нинковић, дипл.правник**

### Образложење

Овом органу обратило се „Синема tower“ д.о.о. Бања Лука, по пуномоћнику Недељку Крајишнику, адвокату з Бања Луке са захтјевом за замјену земљишта непосредном погодбом, те је пред овим органом одржана усмена и јавна расправа дана 22.06.2023. године.

Том приликом констатовано је да се ради о парцелама које се нуде у замјену означене као к.ч.бр. 3363/1 звана Центар у нарави двориште површине 2328м<sup>2</sup>, к.ч.бр. 3363/3 звана Центар у нарави кућа и зграда у површини 48м<sup>2</sup> и двориште 15м<sup>2</sup>, а укупне површине 63м<sup>2</sup>, к.ч.бр. 3363/6 звана Центар у нарави двориште у површини 203м<sup>2</sup>, к.ч.бр. 3363/7 звана Центар у нарави двориште у површини 198м<sup>2</sup>, к.ч.бр. 3363/8 звана Центар у нарави кућа и зграда у површини 10м<sup>2</sup> и к.ч.бр.3363/9 звана Центар у нарави двориште у површини 45м<sup>2</sup>. Уписане у ПЛ број 2549 КО Бања Лука 7 као посјед „Синема tower“ д.о.о. Бања Лука са 1/1 дијела. А што по старом премјеру одговара парцелама к.ч.бр. 13/211 звана кућиште и двориште у површини 2328, к.ч.бр. 13/343 анекс управне зграде, двориште у површини 63м<sup>2</sup>, к.ч.бр. 13/377 дио анекса управне зграде, двориште у површини 10м<sup>2</sup>, к.ч.бр. 13/378 кућиште двориште у површини 198м<sup>2</sup>, к.ч.бр. 13/375 кућуште двориште у површини 203м<sup>2</sup>, к.ч.бр. 13/397 кућиште и двориште у површини 45м<sup>2</sup>. Све уписане у зк.ул. бр. 2535 КО СП Бања Лука са правом својине „Синема tower“ д.о.о. Бања Лука са 1/1 дијела.

Такође је констатовано да је У Ц теретном листу извршена забиљежба о постојању уговора о заједничкој изградњи стамбено пословне зграде сачињеног у Бања Луци дана 25.01.2019. године код Нотара Горана Голића под бр. ОПУ-195/2019, сачињеног између удружиоца „Бања Лука филм“ д.о.о. Бања Лука и инвеститора „Синема tower“ д.о.о. Бања Лука, те се уписује мјера забране отуђења и оптерећења без сагласности удружиоца, осим хипотеке у случају потребе инвеститора за обезбјеђењем дијела средстава у сврху довршетка инвестиције из кредитних средстава уз услов о предмету оптерећења не чине етажне јединице које припадају удружиоцу. Наведена мјера се не односи на етажне јединице које буду припадале инвеститору у саставу стамбено-пословног објекта који ће се градити на предметним некретнинама. Парцела која се тражи у замјену: к.ч.бр. 1636/88 звана Бањалучко поље, остало неплодно земљиште површине 5003м<sup>2</sup> уписана у ПЛ број 2509 КО Бања Лука 6 а у посједу Града Бања Лука са 1/1 дијела. А што се по старом премјеру односи на к.ч.бр. 699/56 неплодно Бањалучко поље, неплодно у површини 5003м<sup>2</sup> уписана у зк.ул.бр. 12809 КО СП Бања Лука са правом својине Град Бања Лука са 1/1 дијела.

Такође је извршен увиђај на лицу мјеста за сваку предметну парцелу, те је утврђено да је 1636/88 неизграђена травната површина, а парцеле које се дају у замјену представљају асфалтирану површину, травнату и растиње те у нарави чине комплекс јединственог земљишта на коме се налазило кино „Козара“.

Закључком овог органа број 21.11/475-86/23 од 22.06.2023. године, одређен је вјештак грађевинско-архитектоснке струке ради одређивања тржишне вриједности предметних парцела, који је вјештак доставио налаз и мишљење којим је извршена процјена тржишне вриједности предметних парцела, те допуну истог дана, а на начин да парцела која је у власништву Града Бања Лука к.ч.бр. 1636/88 (с.п. 699/56) у површини од 5003 м<sup>2</sup>, износи 825,00 КМ/м<sup>2</sup>, односно укупно 4 127 475,00 КМ, док за парцеле у власништву „Синема tower“ д.о.о. Бања Лука, парцеле к.ч.бр. 3363/1 површине 2328 м<sup>2</sup>, к.ч.бр. 3363/3 површине 48 м<sup>2</sup> и 15 м<sup>2</sup>, а укупне површине 63 м<sup>2</sup>, к.ч.бр. 3363/6 у површини 203

м2, к.ч.бр. 3363/7 у површини 198 м2, к.ч.бр. 3363/8 у површини 10 м2 и к.ч.бр. к.ч.бр. 3363/9 у површини 45 м2, укупне површине 2.847 м2, утврђена вриједност од 1400,00 КМ/м<sup>2</sup>, што укупно износи 3 985 800,00 КМ.

Након извршеног увида у предметну документацију и налаз и мишљење, Комисија за утврђивање тржишне вриједности земљишта (именована рјешењем градоначелника, број 11-Г-2242/23 од 05.06.2023. године), констатовала је да је за предметне парцеле прихватљива цијена земљишта из допуне налаза и мишљења вјештака.

С обзиром на изнесено Град Бањалука доставио је изјашњење број 14-017-1073/23 од 01.08.2023. године, у прилогу којег достављају записник Комисије са сједнице одржане 01.08.2023. године из којег произилази да је Град Бања Лука сагласан са поступком замјене парцела.

Дана 02.08.2023. године подносилац захтјева заступан по пуномоћнику Недељку Крајишнику адвокату из Бања Луке, доставио је изјашњење Комисије, те констатовао да с обзиром да нема спора око утврђене тржишне вриједности некретнине које су предмет замјене моли орган да сачини нацрт одлуке о замјени некретнина те исту упуту Скупштини Града Бања Лука на разматрање и усвајање.

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 самоуправе 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 Бања Лука“ 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 Бања Лука („Службени гласник Града Бања Лука“ 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 „Синема tower“ д.о.о. Бања Лука, па је предложено као у диспозитиву Одлуке.

Број: 21.11/475-86/23

Дана: 08.08.2023. године

Обрађивач:

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



На основу члана 59. Закона о локалној самоуправи („Службени гласник Републике Српске“, бр. 97/16 , 36/19 и 61/21), члана 67. Статута Града Бања Лука („Службени гласник Града Бања Лука“, број 14/18 и 9/19), Градоначелник Града Бањалука, доноси:

## ЗАКЉУЧАК

- I – Утврђујем Приједлог одлуке којом се даје сагласност за закључивање Уговора о замјени некретнина које су у својини „Синема tower“ д.о.о. Бањалука, за некретнине у својини Града Бањалука.
- II – Приједлог одлуке из претходне тачке упућујем Скупштини града Бања Лука на разматрање и доношење.

Број: 14-017-1073/2023  
Дана: 10.08.2023. године



**ГРАДОНАЧЕЛНИК**

Драшко Станивуковић