

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 грађевинског земљишта путем непосредне погодбе

I

ОДОБРАВА СЕ продаја непосредном погодбом по тржишној цијени, у сврху формирања грађевинске парцеле, предложена од стране привредног друштва „Ими Транзит“ д.о.о. Приједор и то грађевинског земљишта које је означено:

Према подацима катастарског операта земљишта, означено као:

- к.ч.број 2985/71, Алеја Козарског, двориште, у површини од 59 m², уписана у посједовни лист-извод број: 3039 к.о.Приједор 1 као посјед Града Приједор са 1/1 дијела.

Према подацима земљишне књиге, земљиште означено као :

- к.ч.број: 41/78, двориште, у површини од 59 m², уписана у земљишнокњижни уложак број: 8732 К.О. СП Приједор, као својина Града Приједор са 1/1 дијела.

II

ДАЈЕ СЕ сагласност Градоначелнику Града Приједора да у циљу регулисања међусобних права и обавеза уговорних страна, а 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 за непокретности наведене у тачки 1. ове одлуке са „Ими Транзит“ д.о.о. Приједор, по цијени од 257,33 КМ, утврђеној у Извјештају о процјени тржишне вриједности непокретности, урађеном од стране вјештака грађевинско-архитектонске струке Црногорац Раденка, из децембра 2023. године.

III

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

Број: 02- /24
Приједор

ПРЕДСЈЕДНИК
СКУПШТИНЕ ГРАДА
Игор Кнегињић

Датум: _____

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, 97/16, 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:

Привредно друштво „Ими Транзит“ д.о.о. Приједор обратило се Граду Приједор са захтјевом за куповину грађевинске парцеле, која је према подацима катастра земљишта означена као к.ч.број: 2985/71, Алеја Козарског, двориште, у површини од 59 m², уписана у посједовни лист-извод број: 3039 к.о.Приједор 1, као посјед Града Приједор са 1/1 дијела.

Према подацима земљишне књиге, непокретност је означена као к.ч.број: 41/78, двориште, у површини од 59 m², уписана у земљишнокњижни уложак број: 8732 К.О. СП Приједор, као својина Града Приједор са 1/1 дијела.

Од стране Одјељења за просторно уређење издати су накнадни Локацијски услови број: 06-364-333/22 од 06.10.2023. године, за 1. Изведене радове на реконструкцији и промјени намјене пословног објекта спратности Пр, на дијелу Пр+1, првобитне намјене брикетирница, у пословни објекат са намјеном за мјешаону сточне хране, складиште сировина и готовог производа и административно-технички блок; 2. дограђеног приземног анекса (складиште сировина) 3. полуотворене надстрешнице и конзолне надстрешнице (све у функцији основног објекта) 4. наткривене (мобилне) колске ваге и ограде, уз рушење – уклањање монтажано-демонтажне надстрешнице (са југозападне стране основног објекта), на земљишту означеном као к.ч.број: 2985/25, 2985/71 и 2985/72, све к.о. Приједор 1 (нови премјер), гдје је Планом парцелације за предметни комплекс предвиђено формирање грађевинске парцеле, а која обухвата и земљиште означено као к.ч. број: 2985/71 к.о. Приједор 1 (нови премјер).

У складу са издатим накнадним Локацијским условима, формирана је грађевинска парцела за легализацију наведених објеката, те сада грађевинску парцелу чини земљиште означено као к.ч. број: 2985/25, 2985/72, обе у власништву подносиоца захтјева, и к.ч.број: 2985/71, у власништву Града Приједор, све у к.о. Приједор 1.

У Мишљењу Одјељења за просторно уређење број: 06-477-112/21 од 18. 12.2023. године, наведено је да је по захтјеву „Електоркрајина“ а.д. Бања Лука, ПП „Електродистрибуција“ Приједор, издато Рјешење број 06-360-5/10 од 30.09.2010. године о накнадном одобрењу за грађење, за изграђени објекат трафостанице монтажнoбетонског

типа – МБТС бр.6 „ИМИ ТРАНЗИТ“ 20/0,4 kV, снаге 630kVA и прикључним 20 kV кабловским водом у Пословној зови „Целпак“ у Ул. Алеји Козарског одреда у Приједору, изграђене на грађевинској парцели означеној као к.п. бр. 2985/71 КО Приједор 1 (нови премјер).

Као доказ о ријешеним имовинско правним односима у спису предмета се налази Уговор о установљавању права грађења, закључен између Града Приједора, као власника земљишта и МХ ЕРС-ЗП „Електрокрајина“ а.д. Бањалука, као носиоца права грађења.

Како би се по наведеним Локацијским условим прибавила грађевинска дозвола неопходно је да инвеститор рјешити имовинско правне односе на цјелокупној грађевинској парцели.

Привредно друштво „Електрокрајина“ а.д. Бања Лука је, на захтјев Града Приједор, доставило Сагласност на закључивање уговора о преносу права својине са привредним друштвом „Ими Транзит“ а.д. Приједор, а који се односи на парцелу означену као к.ч.број: 2985/71 к.о. Приједор 1.

Предметна некретнина је претходно била предмет Уговора о преносу без накнаде, који је био закључен између Општине Приједор као примаоца и привредног друштва „Ими Транзит“ д.о.о. Приједор као преносиоца, закључен код нотара под пословним бројем ОПУ: 779/2010 од 13.09.2010. године.

Вриједност некретнина која је предмет куповине, у износу од 257,33 КМ, наведена је у Извјештају о процјени тржишне вриједности непокретности, урађеном од стране вјештака грађевинско-архитектонске струке Црногорац Раденка, из децембра 2023. године.

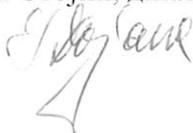
У сврху формирања грађевинске парцеле, неопходно је рјешавање имовинско-правних односа на предметном земљишту, те стога предлажемо Скупштини Града доношење одлуке у предложеном тексту.

Обрађивач:

Одсјек за имовинске послове
и евиденцију непокретности

Шеф Одсјека

Дијана Стојић, дипл.правник





Стручна служба Градоначелника
Одсјек за имовинске послове и евиденцију некретнина

Предмет: М и ш љ е њ е, доставља се;

Вежа: Ваш Захтјев бр. 02-477-112/21 од 30.11.2023. године

Вашим захтјевом бр. 02-477-112/21 од 30.11.2023. године тражили сте мишљење у вези рјешавања имовинско – правних односа, покренутом по захтјеву привредног друштва „ИМИ ТРАНЗИТ“ д.о.о. Приједор, односно поврат непокретности у своје власништво.

Уз захтјев је приложена фоткопија захтјева „ИМИ ТРАНЗИТ“ д.о.о. Приједор, извод из незваничне евиденције еКатастар, Мишљење Одјељења за привреду и предузетништво, Сагласност ЗП „Електрокрајина“ а.д. Бања Лука.

Увидом у приложену документацију утврђено је да је предмет рјешавања имовинско – правних односа земљиште значено као к.п. бр. 2985/71 КО Приједор 1 (нови премјер), односно захтјев се односи на поврат власништва над предметним земљиштем, а које је, како се наводи „ИМИ ТРАНЗИТ“ д.о.о. Приједор уступило Граду Приједору 2010. године

Увидом у евиденцију Одјељења утврђено је да је по захтјеву „Електоркрајина“ а.д. Бања Лука, ПЈ „Електродистрибуција“ Приједор, издато Рјешење број 06-360-5/10 од 30.09.2010. године о накнадном одобрењу за грађење, за изграђени објект трафостанице монтажнебетонског типа – МБТС бр.6 „ИМИ ТРАНЗИТ“ 20/0,4 kV, снаге 630kVA и прикључним 20 kV кабловским водом у Пословној зови „Целпак“ у Ул. Алеји Козарског одреда у Приједору, изграђене на грађевинској парцели означеној као к.п. бр. 2985/71 КО Приједор 1 (нови премјер).

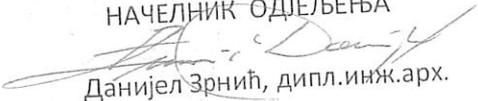
Као доказ о рјешеним имовинско правним односима у спису предмета се налази Уговор о установљавању права грађења, закључен између Града Приједора, као власника земљишта и МХ ЕРС-ЗП „Електрокрајина“ а.д. Бањалука, као носиоца права грађења.

За предметну локацију су по захтјеву „ИМИ ТРАНЗИТ“ д.о.о. Приједор издати Локацијски услови број 06-364-333/22 од 06.10.2023. године за 1. Изведене радове на реконструкцији и промјени намјене пословног објекта спратности Пр, на дијелу Пр+1, првобитне намјене брикетирница, у пословни објект са намјеном за мјешаону сточне хране, складиште сировина и готовог производа и административно-технички блок; 2. дограђеног приземног анекса (складиште сировина) 3. полуотворене надстрешнице и конзолне надстрешнице (све у функцији основног објекта) 4. наткривене (мобилне) колске ваге и ограде, уз рушење – уклањање монтажне-демонтажне надстрешнице (са југозападне стране основног објекта), на земљишту означеном као к.п. бр. 2985/25, 2985/71 и 2985/72, све КО Приједор I (нови премјер), гдје је Планом парцелације за предметни комплекс предвиђено формирање грађевинске парцеле, а која обухвата и земљиште означено као к.п. бр. 2985/71 КО Приједор 1 (нови премјер).

Како би се по наведеним Локацијским условим прибавила грађевинска дозвола неопходно је да инвеститор рјеши имовинско правне односе на цјелокупној грађевинско парцели.

У поступак рјешавања имовинско- правних односа неопходно је да буде укључен и власник објекта изграђеног на предметном земљишту МБТС ЗП „Електрокрајина“ а.д. Бања Лука, како би приступ и употреба предметног објекта МБТС била несметана.

НАЧЕЛНИК ОДИЈЕЉЕЊА


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:
06-477-112/21

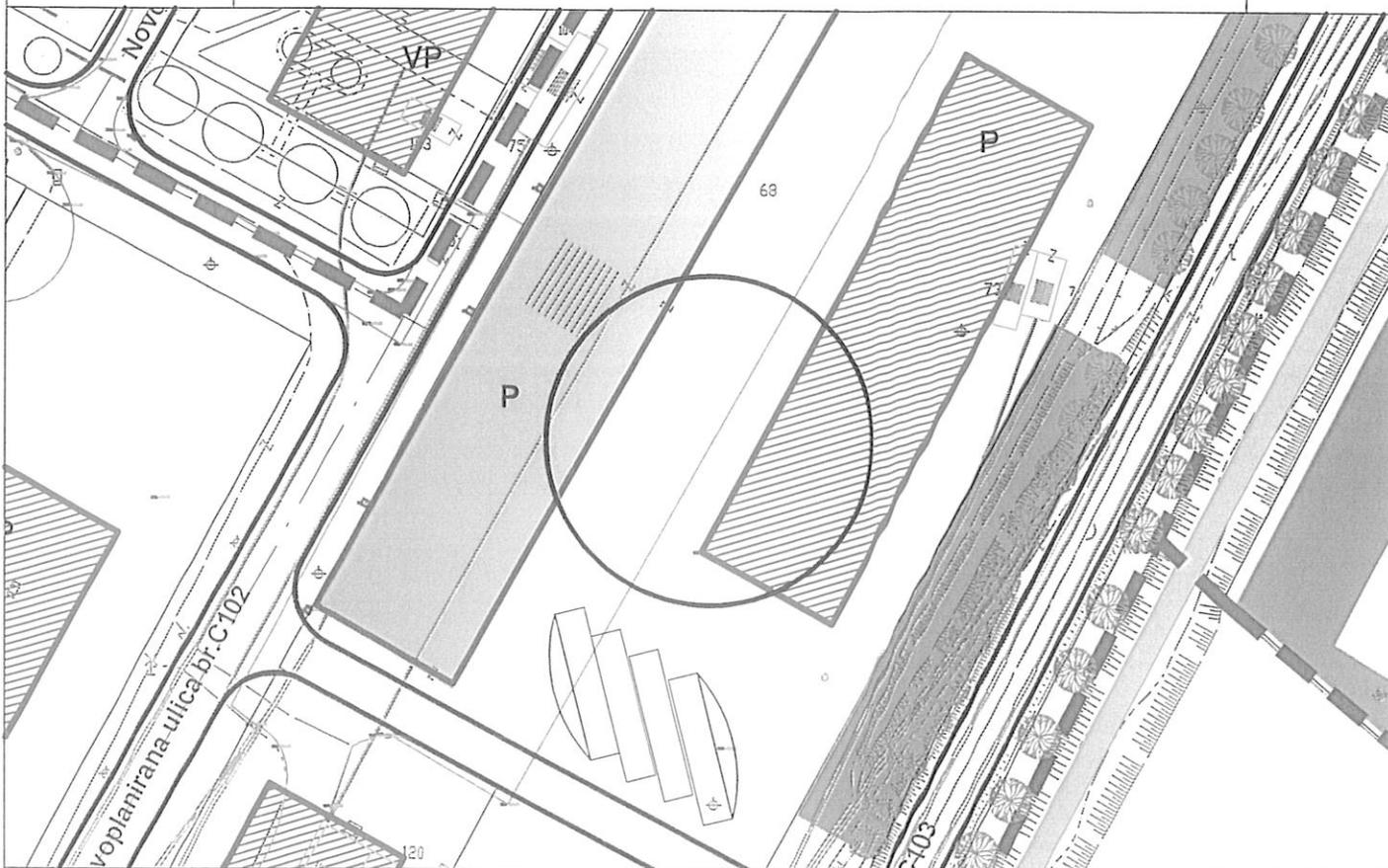
Документ:
РЕГУЛАЦИОНИ ПЛАН ПОДРУЧЈА БИВШЕГ ПОГОНА "ЦЕЛПАК" - СЕКЦИЈА 1 И СЕКЦИЈА 2
("Сл. гласник Општине Приједор" бр.9/06)

Датум:
13.12.2023.

Прилог број: 1

ПЛАН ПРОСТОРНЕ ОРГАНИЗАЦИЈЕ

М1:1000



ЛЕГЕНДА:

-  Граница обухвата
-  Индустриска пруга
-  Планирани објекти
-  Постојећи објекти
-  Зелене површине
-  Трафостанице

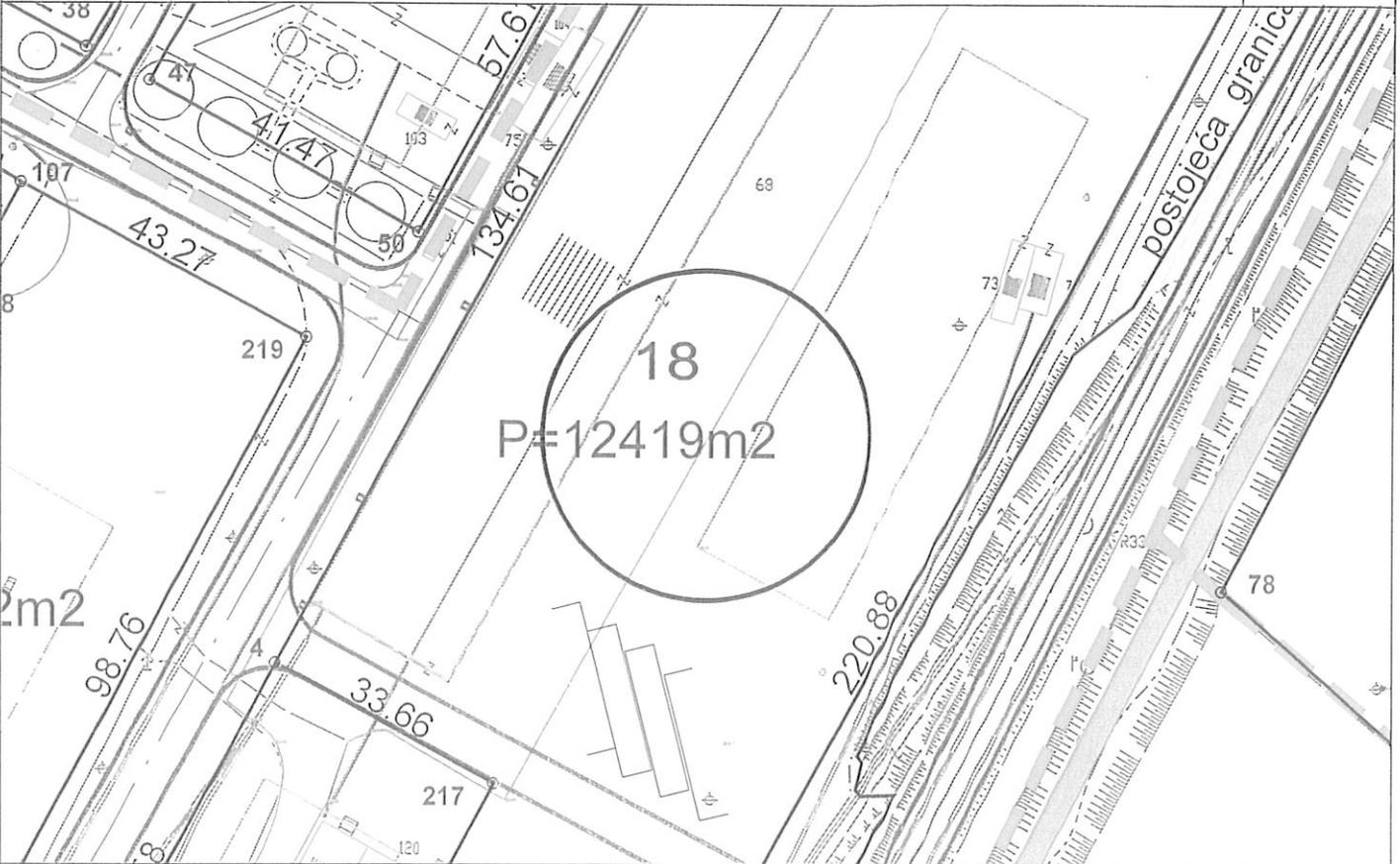
Да је копија вјерна оригиналу овјерава: Владана Пецаљ, маст. прост. планер



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: 06-477-112/21	Документ: РЕГУЛАЦИОНИ ПЛАН ПОДРУЧЈА БИВШЕГ ПОГОНА "ЦЕЛПАК" СЕКЦИЈА 1 И СЕКЦИЈА 2 ("Сл. гласник општине Приједор" бр.9/06)
Датум: 13.12.2023.	
Прилог број: 2	ПЛАН ПАРЦЕЛАЦИЈЕ
	M1:1000



ЛЕГЕНДА:

КООРДИНАТЕ:

-  Граница обухвата
-  Површина парцеле
-  Дужина фронта граничне линије парцеле

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



Banja Luka, 02.10.2023.

Br. protokola: 10906/23

Grad Prijedor

Trg Oslobođenja

79000 Prijedor

ZP "Elektrokrajina" a.d.

Sektor za upravljanje imovinom

Služba za izgradnju i priključenje

Telefon: 051/246-352

Faks: 051/215-614

PREDMET: Saglasnost na zaključivanje ugovora

Poštovani,

Obavještavamo Vas da smo saglasni sa Vašim zaključivanjem ugovora o prenosu prava svojine sa privrednim društvom „IMI-TRANZIT“, a koji se odnosi na parcelu kč 2985/71 KO Prijedor 1.

S poštovanjem

Dostavljeno:

-Naslovu

-Odjeljenju za vođenje investicijskih projekata

-a/a

Direktor

Dragan Čavić, dipl.ekonom.

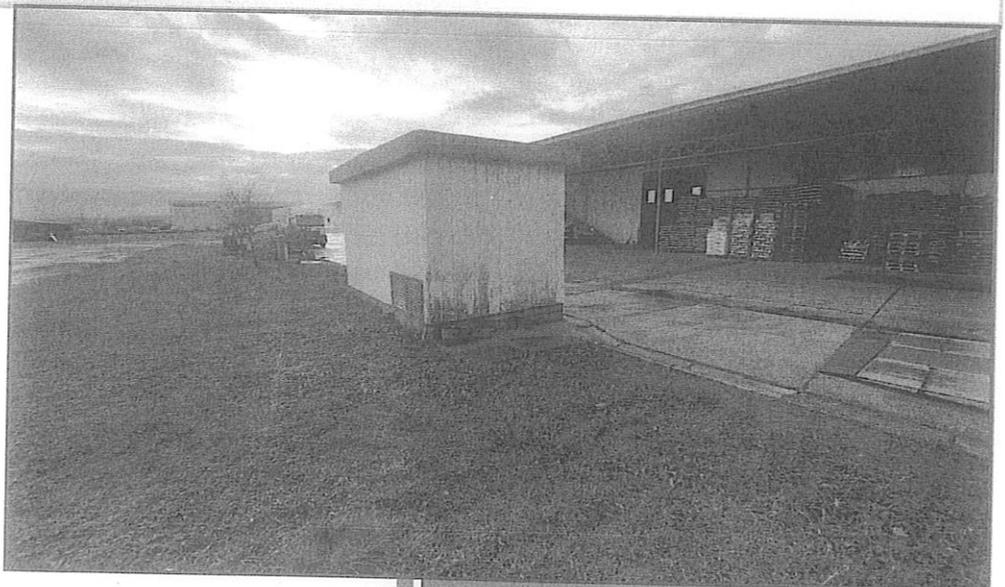


2023

PROCJENA

VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE U PRIJEDORU UPISANO U ZK IZVADAK BR.8732 K.Č. BR. 41/78 KO SP
PRIJEDOR KAO I POSJEDOVNI LIST 3039 SA PARCELOM 2985/71 UKUPNE POVRŠINE 59,00 m²
VLASNIŠTVO GRAD PRIJEDOR - PRIJEDOR
UL. ALEJA KOZARSKOG ODREDA BB, INDUSTRIJSKA ZONA CELPAK



Radenko Crnogorac, dipl.inž.građ.
Sudski vještak građevinsko -
arhitektonske struke
Oblast građevinska
Ul. Vuka Karadžića br.1, Prijedor
Mob: 065-826-620
crnogorac.radenko@gmail.com

decembar, 2023. god.

UVOD

Ja, procjenitelj, Radenko Crnogorac, vještak građevinsko-arhitektonске struke, izjavljujem da je ova procjena tržišne vrijednosti nekretnine urađena prema metodama vrednovanja koje se zasnivaju na međunarodnim standardima procjene vrijednosti.

Svrha ove procjene je kupoprodaja nepokretnosti.

Rješenjem Ministarstva pravde Republike Srpske broj 08.020/704-124/15 od 26.01.2022. godine (kopija rješenja u prilogu) postavljen sam za vještaka građevinsko-arhitektonске struke oblast građevinska, čime sam ovlašten i za procjenu vrijednosti nekretnina.

Elaborat je rađen u skladu sa zakonskim regulativama i normama :

- Zakon o vještacima Republike Srpske („Službeni glasnik Republike Srpske“, br. 16/05)
- Zakon o stvarnim pravima („Službeni glasnik Republike Srpske“, br. 124/08 i 95/11)
- Zakon o uređenju prostora i građenju („Službeni glasnik Republike Srpske“, br. 40/13)
- Zakon o građevinskom zemljištu („Službeni glasnik Republike Srpske“, br. 112/06)
- Odluka o uređenju prostora i građevinskom zemljištu (Glasnik Grad Prijedor br.6/14)
- Odluka o visini troškova uređenja gradskog građevinskog zemljišta za 2023.g (Glasnik Grad Prijedor br.2/23)
- Odluka o utvrđivanju osnovice za izračunavanje visine rente u 2023.god. (Glasnik Grad Prijedor br.2/23)
- Standard za izračun površina i zapremine zgrada,
- Podaci o prometnoj vrijednosti zemljišta kojima raspolaže potpisani vještak prikupljenim od agencija za promet nekretnina
- Iskustvenih podataka procjenitelja.

Na traženje naručioca IMI TRANZIT d.o.o. Prijedor izvršen je obilazak nekretnine, na navedenoj adresi, te na osnovu činjeničnog stanja, po pravilima struke urađena je procjena vrijednosti predmetnih nekretnina.

Naručilac je procjenitelju dao na uvid:

- ZK izvadak br.8732 sa parcelom br. 41/71 - dvorište površine 59,00 m²
- Posjedovni list br. 3039, parcela k.č. br. 2985/71 ukupne površine 59,00 m²
- Kopija katastarskog plana
- Uvjerenje o usklađenosti parcela
- ostali dostupni dokumenti

Iz navedene dokumentacije uzeti su podaci o legalitetu, stanju vlasništva površini nekretnine, dok je provjera veličine - prostora, izgrađenost i trenutno stanje provjereno prilikom obilaska i pregleda nekretnine.

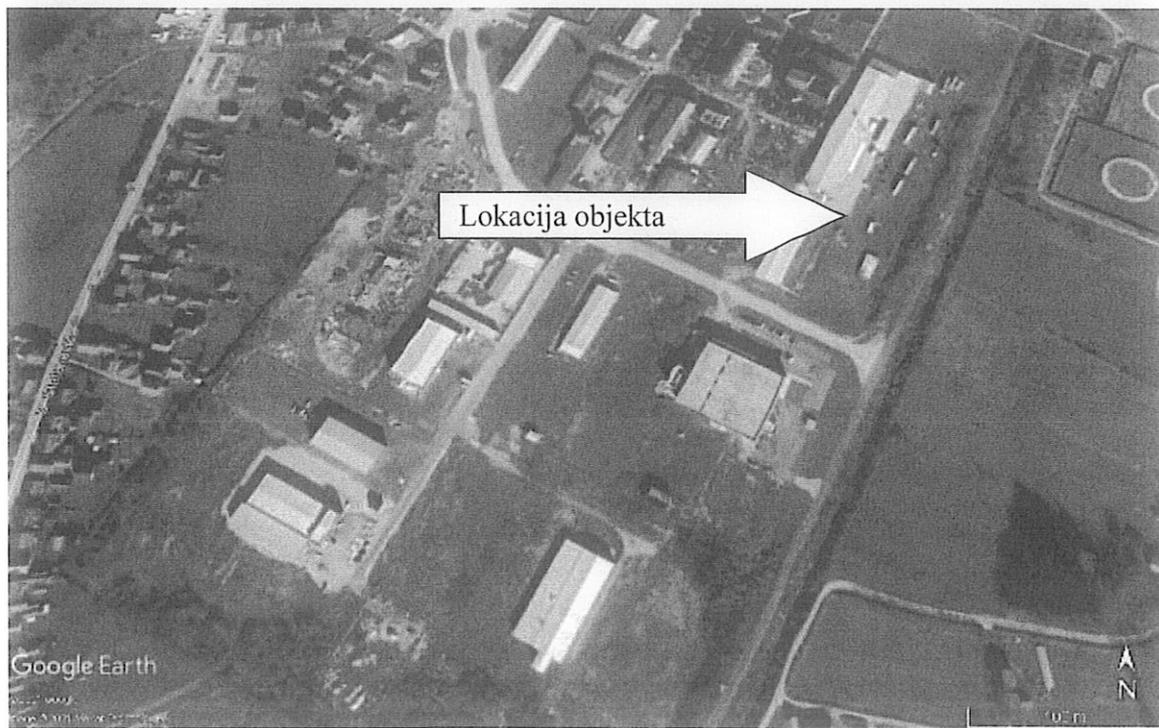
Predmet ovog elaborata nije imovinsko – pravna provjera ni provjera s upravno pravnog naslova, kao ni dokazivanje legalnosti nekretnina ni prava vlasništva nad istim.

Zadatak ovog vještačenja je isključivo davanje stručnog nalaza i mišljenja o procjeni trenutne tržišne vrijednosti nekretnina: zemljišta u krugu preduzeća u Industrijskoj zoni Celpak u Prijedoru.

Za sve potrebe naručilac vlasništvo i legalitet nekretnine dokazuje dokumentima u originalu.

OPIS NEKRETNINE

Lokacija



onom trenutku u kojem se provodi procjena, u uobičajenom poslovnom prometu nekretnina.

Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnina koje su predmet ove procjene je obavljeno na osnovu:

- Višegodišnjeg iskustva u građevinarstvu,
- poznavanja različitih faza i oblasti u građevinarstvu
- prikupljenih saznanja od privrednih subjekata koji se bave izgradnjom građevinskih objekata i prometovanjem nepokretnosti u okruženju.
- svojstava - geometrijski položaj i ostali elementi nekretnine (površina, oblik, lokacija, udaljenost...)
- zakonske regulative slobodnog tržišta
- socijalno-gospodarski elemenati
- zasićenosti, odnosa ponude i potražnje (utrživost)
- legalitet
- vizuelnog sagledavanja kvaliteta i obima izvedenih radova na objektu, ugrađenih materijala i opreme, opremljenosti i funkcionalnosti objekta
- lokacije objekta
- starosti objekta i dr.

Primijenjena metoda u ovoj procjeni je Uporedna metoda.

Građevinska vrijednost objekta je vrijednost koja bi se morala utrošiti ako bi se takav isti objekat ponovo gradio u vrijeme procjene (po stvarnim cijenama materijala, radne snage, transporta, te prosječnim faktorom radne snage), umanjena za vrijednost koja ovisi o starosti zgrade, tipu zgrade i konstrukcije odnosno stanja u kojem se zgrada nalazi u trenutku procjene

Tržišna vrijednost građevine predstavlja stvarnu, tržišnu vrijednost, mijenja se, te ovisi o nizu faktora.

Predmet ove procjene nije imovinsko-pravna provjera niti provjera s upravno-pravnog naslova. Procjenjena vrijednost iz ovog elaborata služi isključivo radi utvrđivanja trenutne tržišne vrijednosti nekretnine.

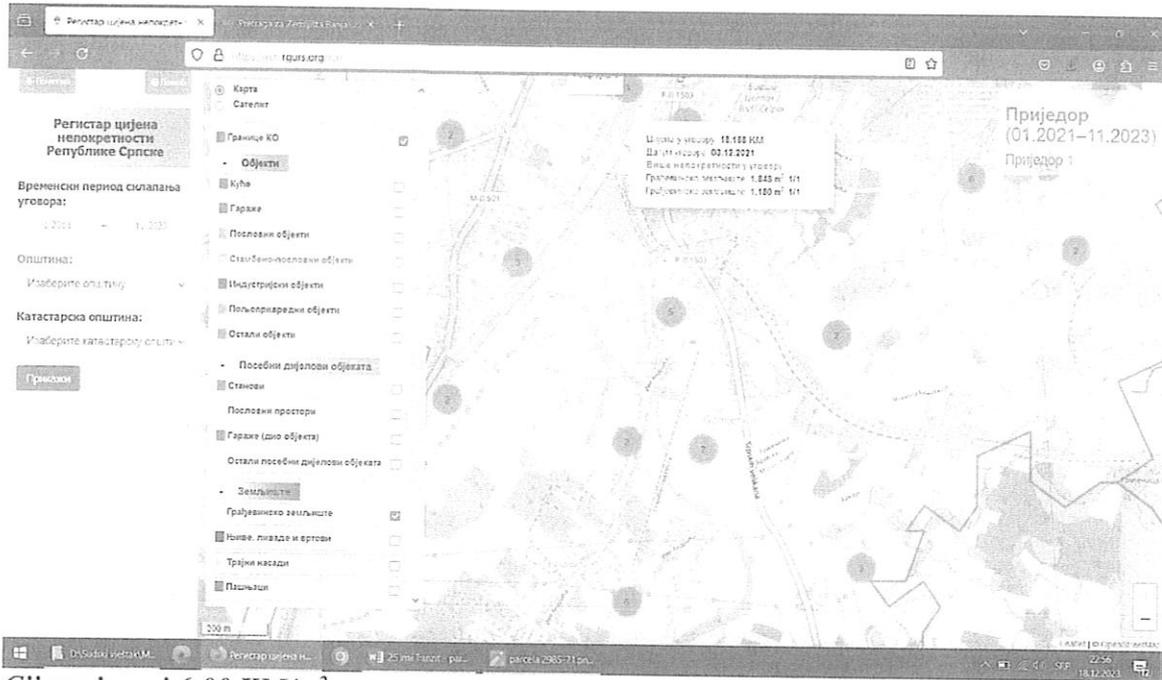
VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA

UPOREDNA METODA

Iz ZK izvodka i Posjedovnog lista vidljivo je da postoji parcela 2985/71 površine 59,00 m² u vlasništvu Grad Prijedora u Industrijskoj zoni Celpak, a na kojoj se nalazi trafo stanica i koja je zbog toga i formirana.

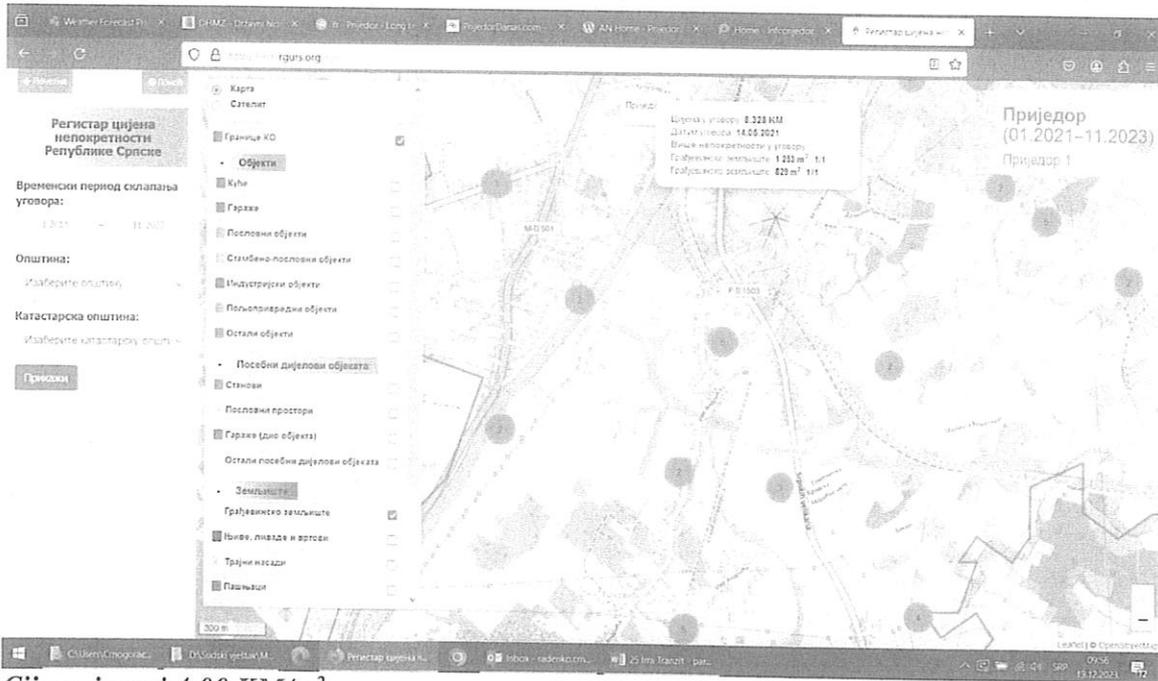
Obračunska površina zemljišta u ovom slučaju iznosi 59,00 m² (parcele 2985/71).

Primjer 1.



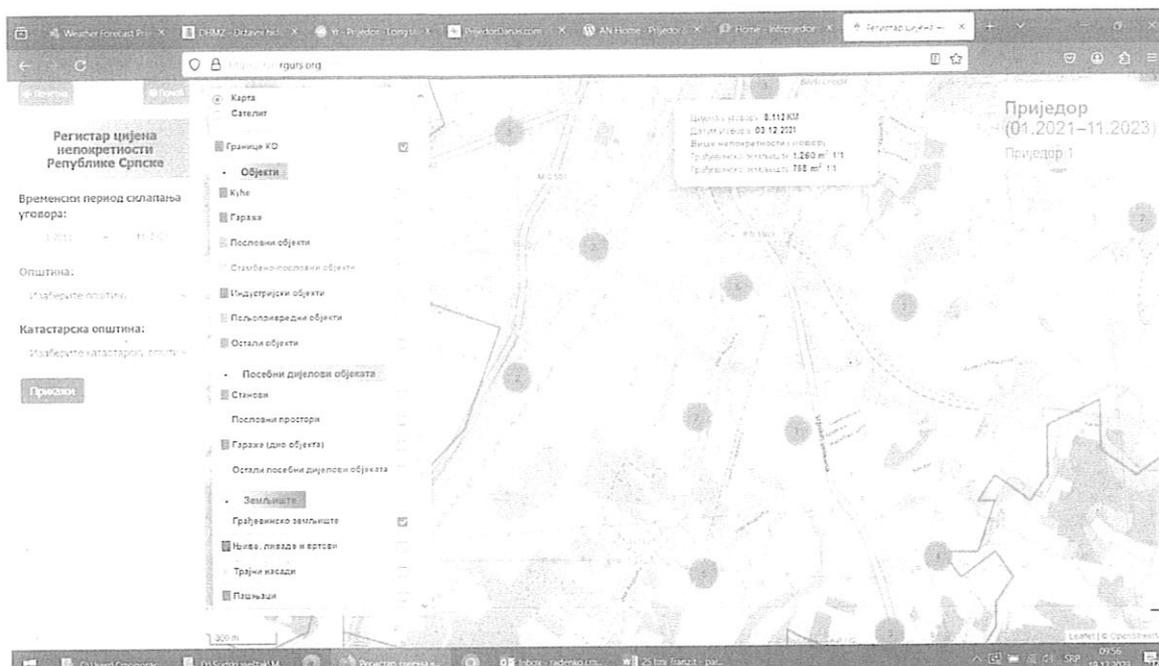
Cijena iznosi 6,00 KM/m²

Primjer 2.



Cijena iznosi 4,00 KM/m²

Primjer 3.



Cijena iznosi 4,00 KM/m²

USPOREDBA Za zemljište	Primarna nekretnina	Poređenje C1	Poređenje C2	Poređenje C3	
Lokacija	Prijedor	Prijedor	Prijedor	Prijedor	
Površina m ²	59,00	3.028,00	2.082,00	2.028,00	
Oglašena cijena KM		18.168,00	8.328,00	8.112,00	
Cijena KM/m ²		6,00	4,00	4,00	
Umanjenje - OGLAS		0%	0%	0%	<i>Prosjek</i>
Korigovana cijena		6,00	4,00	4,00	4,67
Lokacija	25%	25%	25%	25%	
Ukupna površina	10%	10%	10%	10%	
Spratnost	10%	10%	10%	10%	
Starost	10%	10%	10%	10%	
Kvalitet	20%	20%	20%	20%	
Dodatne karakteristike	25%	25%	25%	25%	
Poređenje u %		100%	100%	100%	<i>Prosjek</i>
Ponderisana jedinična cijena KM/m ²		6,00	4,00	4,00	4,67

<i>Vrijednost prema Uporednoj metodi:</i>	59,00	4,67		275,33
---	-------	------	--	--------

REKAPITULACIJA

U ovoj procjeni primarna je Usporedna metoda se koristi u slučajevima u kojima su dostupne tržišne cijene, a Troškovna i Prihodovna metoda su kontrolne. Metoda je izabrana prema vrsti procjenjivane nepokretnosti uzimajući u obzir postojeće običaje u uobičajenom poslovnom prometu i druge okolnosti pojedinog slučaja, naročito u odnosu na raspoložive podatke.

Tržišna vrijednost se utvrđuje iz rezultata korištene metode ili metoda uz poštovanje značaja kojeg daje korištena metoda ili metode.

U svakom slučaju vještak je odabrao metodu procjene koja je najprikladnije u datim okolnostima i za čiju primjenu postoji dovoljan obim podataka na osnovu kojih se može na pouzdan način procijeniti fer vrijednost, i pri čemu je iskoristio relevantne inpute izvedene iz tržišnih podataka.

OBRAČUN VRIJEDNOSTI

<i>R.b.</i>			<i>Naziv metode</i>		<i>Usvajanje vrijednosti</i>	
1		Grad.zemljište	UPOREDNA	primar	275,33	KM
2			USVOJENA VRIJEDNOST:		275,33	KM

Na osnovu gore provedene procedure, obrade podataka i objašnjenja korištenja primjenjivih metoda, te određivanja primarne i kontrolne metode Procjenitelj donosi sledeći zaključak:

ZAKLJUČAK:

Ukupna trenutna tržišna vrijednost nekretnine: građevinsko zemljište u Prijedoru upisano u ZK izvadak br.8732 k.č. br. 41/78 KO SP Prijedor kao i Posjedovni list 3039 sa parcelom 2985/71 ukupne površine 59,00 m² ; vlasništvo Grad Prijedor - Prijedor ul. Aleja kozarskog odreda bb, Industrijska zona Celpak iznosi:

257,33 KM

Slovima: dvijestotinepedesetsedam i 33/100 KM

Ovaj Nalaz urađen je u dva istovjetna primjerka za naručioca.

Prijedor, decembar 2023.god.



Procjenu izvršio vještak :

Radenko Crnogorac
Radenko Crnogorac, dipl.ing.građ.

Prilog: fotografije i dokumentacija

