

На основу члана 348. став 3. тачка д) Закона о стварним правима („Службени гласник Републике Српске“, број: 124/08, 3/09 – исправка, 58/09, 95/11, 60/15, Одлука Уставног суда, број: 18/16, 107/19, Одлука Уставног суда, број: 1/21, Одлука Уставног суда, број: 119/21 и 21/26), члана VII. став 1. тачка д) Одлуке о уређењу простора и грађевинском земљишту („Службени гласник Општине Брод“, број 12/23 и 8/24), члана 39. став 2. тачка 2) и 13) и члана 82. став 2. Закона о локалној самоуправи („Службени гласник Републике Српске“, број 97/16, 36/19 и 61/21), члана 41. тачка 2) и 13) и члана 89. Статута Општине Брод („Службени гласник Општине Брод“, број 7/17) и члана 111. и 112. Пословника Скупштине општине – пречишћени текст („Службени гласник Општине Брод“, број: 5/20), Скупштина општине Брод на __. редовној сједници одржаној дана __. __. 2026. године, доноси:

ОДЛУКУ

о продаји непосредном погодбом непокретности у својини Општине Брод, а ради обликовања – комплетирања грађевинске парцеле „SCAI-ADAPTER“ д.о.о. Брод, са сједиштем у Броду

I

Општина Брод продаје путем непосредне погодбе неизграђено градско-грађевинско земљиште означено са к.ч. број 3185/5 МАКАРЕВАЦ; земљиште уз објекат површине 10300 m², уписано у Лист непокретности број 2303 КО Брод а којем одговарају земљишнокњижне парцеле означене са к.ч. број 329/4 ИСТОЧНО ОД УПРАВЕ; њива површине 1200 m², к.ч. број 330/4 ИСТОЧНО ОД УПРАВЕ; њива површине 5224 m², к.ч. број 256/2 ГАНИНКА; ораница површине 192 m², к.ч. број 330/2 ГАНИНКА; њива површине 135 m², к.ч. број 331/5 МАКАРЕВАЦ; њива површине 1917 m² и к.ч. број 331/6 ИСТОЧНО ОД УПРАВЕ; ораница површине 1632 m², уписане у земљишнокњижни уложак број 1620 К.О. СП Брод, са укњиженим правом коришћења (посједа) и правом својине у корист Општине Брод, са дијелом 1/1, у улици Мајке Југовића бб., по тржишној цијени од 51.500,00 КМ (словима: педесетједнахиљадапетстотина КМ и 00/100 фенинга), а ради обликовања – комплетирања грађевинске парцеле „SCAI-ADAPTER“ д.о.о. Брод са сједиштем у Броду, као корисника (посједника) и власника са дијелом 1/1, катастарских парцела означених к.ч. број 3185/1 БРОДСКО ПОЉЕ; земљиште уз објекат површине 3311 m² и к.ч. број 3185/4 МАКАРЕВАЦ; пословни објекат у привреди површине 5885 m², помоћни објекат у привреди површине 3258 m², помоћни објекат у привреди површине 692 m², помоћни објекат у привреди површине 651 m², помоћни објекат у привреди површине 609 m², помоћни објекат у привреди површине 399 m², помоћни објекат у привреди површине 127 m², помоћни објекат у привреди површине 53 m², помоћни објекат у привреди површине 28 m², помоћни објекат у привреди површине 14 m², помоћни објекат у привреди површине 14 m², помоћни објекат у привреди површине 14 m², помоћни објекат у привреди површине 4 m², земљиште уз објекат површине 16091 m², електроенергетски објекат површине 14 m² (укупно 27867 m²), уписаних у Лист непокретности број 2782 КО Брод, односно земљишнокњижне парцеле означене са к.ч. број 649/5007 ИСТОЧНО ОД УПРАВЕ; ораница површине 123 m², к.ч. број 649/5008 ИСТОЧНО ОД УПРАВЕ; ораница површине 598 m², к.ч. број 649/5009 ИСТОЧНО ОД УПРАВЕ; ораница површине 293 m², к.ч. број 649/5010 МАКАРЕВАЦ; ораница површине 40 m², к.ч. број 649/5011 МАКАРЕВАЦ; ораница површине 320 m², к.ч. број 649/5012 МАКАРЕВАЦ; ораница површине 307 m², к.ч. број 649/5013 МАКАРЕВАЦ; ораница површине 1216 m², к.ч. број 649/5015 ИСТОЧНО ОД УПРАВЕ; локални пут површине 23 m², к.ч. број 649/5014 МАКАРЕВАЦ; ораница површине 391 m² и к.ч. број 649/5000 ИСТОЧНО ОД УПРАВЕ; ораница површине 1961 m², к.ч. број 649/5001 ИСТОЧНО

ОД УПРАВЕ; ораница површине 4541 m², к.ч. број 649/5002 ИСТОЧНО ОД УПРАВЕ; ораница површине 3066 m², к.ч. број 649/5004 ИСТОЧНО ОД УПРАВЕ; локални пут површине 857 m², к.ч. број 649/41 ИСТОЧНО ОД УПРАВЕ; ораница површине 13 m², к.ч. број 331/1 МАКАРЕВАЦ; помоћна згр. у привреди површине 3258 m², помоћна згр. у привреди површине 692 m², електроенергетски објекат површине 14 m², земљ. уз привредну згр. површине 13478 m², уписане у земљишнокњижни уложак број 3791 К.О. СП Брод, а према „Стручном мишљењу и урбанистичко-техничким условима за изградњу производно-складишног објекта приземне спратности у Броду (на парцели коју чине земљишта означена као к.ч.бр. 3185/1, 3185/4 и 3185/5, КО Брод)“ израђеном од стране „ACS STUDIO“ д.о.о. Бања Лука, број У-057/2026 из фебруара мјесеца 2026. године, у сврху изградње производно-складишног објекта.

II

Предметна непокретност укупне површине 10300 m², из тачке I ове Одлуке налази се у V зони градског-грађевинског земљишта, на локацији улица Мајке Југовића у Броду.

Општина Брод ће исте непокретности продати по тржишној цијени у износу од 5,00 KM/m², односно 51.500,00 KM, за укупну површину од 10300 m².

Наведену тржишну вриједност је процијенио судски вјештак грађевинско-архитектонске струке, Предраг Јованић, дипл.инж.арх. из Бања Луке, јануара мјесеца 2026. године.

III

Прије закључења Уговора о продаји којим се прецизније уређују међусобна права и обавезе уговорних страна, Нацрт уговора се доставља Правобранилаштву Републике Српске – Сједиште замјеника правобраниоца у Добоју, које даје Мишљење у року од 15 дана од дана достављања истог Нацрта.

Након пријема позитивног мишљења (сагласности) о Нацрту уговора из претходног става, овлашћује се Начелник општине да у име Општине Брод са „SCAI-ADAPTER“ д.о.о. Брод, закључи уговор о продаји предметних непокретности површине 10300 m² из тачке I ове Одлуке.

Купац је дужан уплатити купопродајну цијену до потписивања Уговора.

Све трошкове везане за пренос права на предметном земљишту (нотарска обрада уговора, таксе и накнаде, те уписи у јавне евиденције о непокретностима, односно у земљишнокњижном операту), сноси купац.

IV

Ова Одлука ступа на снагу осмог дана од дана објављивања у „Службеном гласнику Општине Брод“.

Број: _____

Датум: _____

Предсједник Скупштине општине

ОБРАЗЛОЖЕЊЕ

Правни основ за доношење ове Одлуке:

- чланом 348. став 3. тачка д) Закона о стварним правима („Службени гласник Републике Српске“, број: 124/08, 3/09 – исправка, 58/09, 95/11, 60/15, Одлука Уставног суда, број: 18/16, 107/19, Одлука Уставног суда, број: 1/21, Одлука Уставног суда, број: 119/21 и 21/26), прописано је да продаја, односно оптерећење правом грађења непокретности у својини Републике Српске и јединица локалне самоуправе изузетно се може извршити непосредном погодбом за потребе обликовања грађевинске честице,
- чланом VII. став 1. тачка д) Одлуке о уређењу простора и грађевинском земљишту („Службени гласник Општине Брод“, број 12/23 и 8/24) прописано је да Неизграђено градско грађевинско земљиште и остало грађевинско земљиште у својини Општине, може се изузетно продати непосредном погодбом уз накнаду по тржишној вриједности тог земљишта ради обликовања грађевинске честице (грађевинске парцеле) у складу са планом парцелације спроведбеног документа просторног уређења,
- чланом VII. став 3. Одлуке о уређењу простора и грађевинском земљишту („Службени гласник Општине Брод“, број 12/23 и 8/24) прописано је да Одлуку о продаји градског грађевинског земљишта и осталог грађевинског земљишта у својини Општине доноси Скупштина,
- Члан 39. став 2. тачка 2) и 13) Закона о локалној самоуправи („Службени гласник Републике Српске“, број: 97/16, 36/19 и 61/21), прописује да Скупштина општине јединице локалне самоуправе у обављању своје надлежности, између осталог, доноси одлуке и друге опште акте,
- Члан 41. став 1. тачка 2) и члан 89. Статута Општине Брод („Службени гласник Општине Брод“, број: 7/17) прописује да је надлежност Скупштине општине Брод да између осталог доноси одлуке и друга општа акта,
- Члан 111. Пословника о раду Скупштине општине Брод – пречишћени текст („Службени гласник Општине Брод“, број: 5/20) прописује да Скупштина општине у свом раду доноси опште и појединачне акте (одлуке, рјешења, закључке, планове, програме и сл) и члан 112. којим је прописано да се Одлука доноси као акт извршавања права и дужности Скупштине, као акт извршавања закона и као акт утврђивања унутрашње организације и односа у Општини, док је ставом 3. тачка д) истог члана прописано да се продаја изузетно може извршити непосредном погодбом ради обликовања грађевинске честице.

Разлози за доношење:

Општина Брод по законском заступнику Начелнику општине Милану Зечевићу обратила се Републичкој управи за геодетске и имовинско-правне послове Бања Лука, Подручна јединица Брод дана 10.03.2026. године са Захтјевом за покретање поступка утврђивања испуњености услова за продају земљишта путем непосредне погодбе означеног са к.ч. број 3185/5 МАКАРЕВАЦ; земљиште уз објекат површине 10300 m², уписаног у Лист непокретности број 2303 КО Брод а којој одговарају непокретности означене са к.ч. број 329/4 ИСТОЧНО ОД УПРАВЕ; њива површине 1200 m², к.ч. број 330/4 ИСТОЧНО ОД УПРАВЕ; њива површине 5224 m², к.ч. број 256/2 ГАНИНКА; ораница површине 192 m², к.ч. број 330/2 ГАНИНКА; њива површине 135 m², к.ч. број 331/5 МАКАРЕВАЦ; њива површине 1917 m² и к.ч. број 331/6 ИСТОЧНО ОД УПРАВЕ; ораница површине 1632 m², уписане у земљишнокњижни уложак број 1620 К.О. СП Брод, са укњиженим правом коришћења (посједа) и правом својине у корист Општине Брод, са дијелом 1/1, предузећу „SCAI-ADAPTER“ д.о.о. Брод, а према „Стручном мишљењу и урбанистичко-техничким условима за изградњу производно-складишног објекта приземне спратности у Броду (на парцели која је означена као к.ч. бр. 3185/5, КО Брод)“ израђено од стране „ACS STUDIO“ д.о.о. Бања Лука, број У-057/2026 из фебруара мјесеца 2026. године, у сврху изградње пословног објекта (производно-складишног објекта).

Поступајући по поднесеном захтјеву, Републичка управа за геодетске и имовинско-правне послове Бања Лука, Подручна јединица Брод, провела је поступак у коме је одржана усмена јавна расправа дана 20.03.2026. године у службеним просторијама ове Подручне јединице, у току које је извршен и увиђај на лицу мјеста, а у присуству водитеља поступка, представника подносиоца захтјева односно Општине Брод, лица које је заинтересовано за обликовање-комплетирање грађевинске парцеле, Правобранилаштва Републике Српске, сједиште замјеника Добој те геодетског стручњака Подручне јединице Брод. Присутна геодета Подручне јединице Брод на лицу мјеста и у присуству заинтересованих напријед наведених странака извршила је идентификацију предметне парцеле без премјеравања и то парцеле означене са к.ч. број 3185/5 уписане у корист Општине Брод у Листу непокретности број 2303 КО Брод и парцела означених са к.ч. број 3185/1 и 3185/4 које су уписане у корист „SCAI-ADAPTER“ д.о.о. Брод у лист непокретности број 2782 КО Брод. Стање наведених парцела које су предмет поступка су усклађене са старим премјером-грунтовним парцелама.

Водитељ поступка је извршио увид у „Стручно мишљење и урбанистичко-техничке услове за изградњу производно-складишног објекта приземне спратности у Броду (на парцели која је означена као к.ч. бр. 3185/5, КО Брод)“ израђеном од стране „ACS STUDIO“ д.о.о. Бања Лука, број У-057/2026 из фебруара мјесеца 2026. године, те утврдио да у дијелу ОБРАЗАЦ 1 израђивач наведеног документа наводи у одјелку 1. ОПИС ЛОКАЦИЈЕ да се предметна локација налази у Броду, а предметна парцела је означена као к.ч. бр. 3185/5, КО Брод, затим да је предметна парцела организована као неизграђена и неуређена површина, са приступом са постојећег локалног пута, да је терен парцеле у нивелационом смислу раван, без падова и денivelација, а да је приступ парцели организован са њене западне стране и да је локалитет дјеломично инфраструктурно опремљен, док у одјелку 2. УРБАНИСТИЧКО-ТЕХНИЧКИ УСЛОВИ наводи да се дају „Урбанистичко-технички услови за изградњу производно-складишног објекта приземне спратности, у Броду (на парцели означеној као к.ч. бр. 3185/5, КО Брод)“, затим да хоризонтални габарити планираног објекта су 98,20 m x 50,50 m, а коначни габарити као и коначна форма објекта биће дефинисана накнадно, односно приликом израде пројектне документације, да је спратност планираног објекта П (приземље), укупна површина планираног објекта је БГП пца. = 4.959,00 m², а коначна бруто и нето грађевинска површина биће дефинисана пројектно-техничком документацијом, да је објекат који се гради предвиђен као стални, системом чврсте градње, а намјена планираног објекта је производно-складишни објекат, те да је планирани објекат предвиђен да се изгради на постојећој парцели која је означена као к.ч. бр. 3185/5, КО Брод, као и да постојећа парцела задржава се у постојећем стању, без планираних измјена или корекције форме, облика, границе или површине исте.

Овлаштени представник Општине Брод је изјавио да Општина Брод остаје при поднесеном захтјеву за комплетирање парцеле. На достављену Процјену вриједности некретнине, немамо примједби и исте документе прихватамо као релевантне.

Представник Правобранилаштва Републике Српске, сједиште замјеника Добој је изјавила да предлаже да поступајући орган утврди и тачно идентификује све парцеле које се комплетирају односно чине једну грађевинску парцелу. Напомиње да је у складу са правилима стукe могуће извршити комплетирање мање парцеле у сврху изградње и комплетирања веће. Предлаже да поступајући орган утврди намјене свих парцела које су предмет захтјева, као и да изврши процјену тржижне вриједности парцеле која се комплетира односно продаје подносиоцу захтјева. Обзиром да не постоји спроведбени документ односно регулациони план потребно је да се Стручним мишљењем дефинише грађевинска парцела односно наведу све парцеле које чине исту односно наведе се парцела којом се грађевинска парцела комплетира, а за све је потребна сагласност надлежног Одјелења за урбанизам.

Овлаштени представник „SCAI-ADAPTER“ д.о.о. Брод, странка у поступку, изјавио је да остаје код наведеног захтјева за комплетирање парцеле ради проширења производног капацитета. Напомињем да се иста већ налази у нашем производном кругу и служи за редовну употребу постојећих објеката.

Након датих изјава учесника у поступку, Водитељ поступка констатује да је потребно извршити допуну достављене документације у погледу Стручног мишљења и урбанистичко-техничких услова за комплетирање грађевинске парцеле, којим би се навеле парцеле којима је потребно извршити комплетирање парцеле са парцелом означеном са к.п. број 3185/5, која би чинила нову грађевинску парцелу, а у сврху проширења производних капацитета подносиоца захтјева за куповину земљишта. Наложено је Општини Брод, као подносиоцу захтјева да у року

од 30 дана достави овом органу тражену документацију, како би могла бити донесена законита одлука по поднесеном захтјеву.

У складу са горе наведеним захтјевима Општина Брод је дана 26.03.2026. године доставила овом органу измијењено „Стручно мишљење и урбанистичко-техничке услове за изградњу производно-складишног објекта приземне спратности у Броду (на парцели коју чине земљишта означена као к.ч. бр. 3185/1, 3185/4 и 3185/5, КО Брод)“ израђено од стране „ACS STUDIO“ д.о.о. Бања Лука, број У-057/2026 из фебруара мјесеца 2026. године, док је дана 01.04.2026. године доставила овом органу Одлуку о усвајању Стручног мишљења и урбанистичко-техничких услова за изградњу производно-складишног објекта приземне спратности у Улици коридор живота 92. у Броду, на парцели коју чине земљишта означена као к.ч. бр. 3185/1, 3185/4 и 3185/5, к.о. Брод, број: 01/022-52/26, којом је усвојено горе наведено Стручно мишљење и урбанистичко-технички услови за изградњу производно-складишног објекта приземне спратности у Броду (на парцели коју чине земљишта означена као к.ч. бр. 3185/1, 3185/4 и 3185/5, к.о. Брод), док је чланом VI исте одлуке стављена ван снаге Одлука о усвајању Стручног мишљења и урбанистичко-техничких услова за изградњу производно-складишног објекта приземне спратности у Улици коридор живота 92. у Броду, на парцели означеној као к.ч. број 3185/5, к.о. Брод, број: 01/022-17/26 („Службени гласник Општине Брод“, број: 04/26).

Након достављених наведених докумената овај орган је поново сазвао и одржао усмену јавну расправу дана 09.04.2026. године у службеним просторијама ове Подручне јединице, а у присуству водитеља поступка, представника подносиоца захтјева односно Општине Брод, лица које је заинтересовано за обликовање-комплетирање грађевинске парцеле, Правобранилаштва Републике Српске, сједиште замјеника Добој.

Прије почетка јавне расправе извршен је увид у достављено Стручно мишљење и урбанистичко-техничке услове за изградњу производно-складишног објекта приземне спратности у Броду (на парцели коју чине земљишта означена као к.ч. бр. 3185/1, 3185/4 и 3185/5, КО Брод) израђеном од стране „ACS STUDIO“ д.о.о. Бања Лука, број У-057/2026 из фебруара мјесеца 2026. године те утврдио да у дијелу ОБРАЗЛОЖЕЊА 1 израђивач наведеног документа наводи у одјељку 1. ОПИС ЛОКАЦИЈЕ да се предметна локација налази у Броду, а предметна парцела је означена као к.ч. бр. 3185/5, КО Брод, затим да је предметна парцела организована као неизграђена и неуређена површина, са приступом са постојећег локалног пута, да је терен парцеле у нивелационом смислу раван, без падова и денivelација, а да је приступ парцели организован са њене источне стране и да је локалитет дјеломично инфраструктурно опремљен, док у одјељку 2. УРБАНИСТИЧКО-ТЕХНИЧКИ УСЛОВИ наводи да се дају „Урбанистичко-технички услови за изградњу производно-складишног објекта приземне спратности, у Броду (на парцели коју чине земљишта означена као к.ч. бр. 3185/1, 3185/4 и 3185/5, КО Брод)“, затим да хоризонтални габарити планираног објекта су 98,20 m x 50,50 m, а коначни габарити као и коначна форма објекта биће дефинисана накнадно, односно приликом израде пројектне документације, да је спратност планираног објекта П (приземље), укупна површина планираног објекта је БГП шца. = 4.959,00 m², а коначна бруто и нето грађевинска површина биће дефинисана пројектно-техничком документацијом, да је објекат који се гради предвиђен као стални, системом чврсте градње, а намјена планираног објекта је производно-складишни објекат, те да је планирани објекат предвиђен да се изгради на парцели коју чине земљишта означена као к.ч. бр. 3185/1, 3185/4 и 3185/5, КО Брод.

На самој јавној расправи овлаштени представник Општине Брод и овлаштени представник „SCAI-ADAPTER“ д.о.о. Брод су остали код својих изјава датих на записник од 20.03.2026. године док је овлаштени представник Правобранилаштва Републике Српске, Сједиште замјеника правобраниоца Добој, накнадно истог дана дао своју Изјаву на записник којом се изјаснио да обзиром на изјаве странака у поступку и стање у спису те чињеници да се Општина Брод као носилац права својине не противи истом као ни процјени вриједности предметне непокретности, предлажем да поступајући орган донесе одлуку у складу са важећим законско-правним прописима и стањем у спису.

Вриједност предметних непокретности утврђена је на основу Стручног налаза вјештака грађевинско-архитектонске струке у предмету утврђивања процјене и вриједности непокретности, односно земљишта означеног као к.ч. број 3185/5, КО Брод, из јануара мјесеца 2026. године сачињеног од стране судског вјештака грађевинско-архитектонске струке Предрага Јованића, дипл.инж.арх из Бања Луке.

У свом Закључку именовани вјештак је навео „У вези са свим претходно наведеним као релевантну вриједност предметне непокретности, односно земљишта – парцеле к.ч. бр. 3185/5 КО Брод, узета је просјечна вриједност земљишта, односно – 5,00 КМ/м². Наведена просијечна цијена вриједности парцеле која је предмет овог стручног налаза и вјештачења, је усклађена и са тернутним тржишним условима промета непокретности сличне намјене, класе и карактера. У вези са претходно наведеним можемо констатовати да је вриједност предметне непокретности, односно парцеле означене као к.ч. бр. 3185/5, КО Брод, износи:

Бр.	Парцела	Класа	Површина	Јединична цијена	Укупна цијена
1.	к.ч. бр. 3185/5, КО Брод	земљиште уз објекат	10300 м ²	5,00 КМ/м ²	51.500,00 КМ
Укупна вриједност					51.500,00 КМ

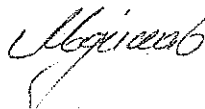
По основу поднесеног захтјева и прибављене документације утврђено је да су испуњени услови за продају предметног земљишта у својини Општине Брод непосредном погодбом, у складу са одредбом члана 348. став 3. Закона о стварним правима („Службени гласник Републике Српске“, број: 124/08, 3/09 – исправка, 58/09, 95/11, 60/15, Одлука Уставног суда, број: 18/16, 107/19, Одлука Уставног суда, број: 1/21, Одлука Уставног суда, број: 119/21 и 21/26), члана VII. став 1. тачка д) и члана VII. став 3. Одлуке о уређењу простора и грађевинском земљишту („Службени гласник Општине Брод“, број 12/23 и 8/24).

У складу са наведеним, врши се продаја путем непосредне погодбе, градског грађевинског земљишта означеног као к.ч. број 3185/5 МАКАРЕВАЦ; земљиште уз објекат површине 10300 м², уписано у Лист непокретности број 2303 КО Брод а којем одговарају земљишнокњижне парцеле означене са к.ч. број 329/4 ИСТОЧНО ОД УПРАВЕ; њива површине 1200 м², к.ч. број 330/4 ИСТОЧНО ОД УПРАВЕ; њива површине 5224 м², к.ч. број 256/2 ГАНИНКА; ораница површине 192 м², к.ч. број 330/2 ГАНИНКА; њива површине 135 м², к.ч. број 331/5 МАКАРЕВАЦ; њива површине 1917 м² и к.ч. број 331/6 ИСТОЧНО ОД УПРАВЕ; ораница површине 1632 м², уписане у земљишнокњижни уложак број 1620 К.О. СП Брод, са укњиженим правом коришћења (посједа) и правом својине у корист Општине Брод, са дијелом 1/1, а по тржишној цијени у износу од 5,00 КМ/м², односно укупној тржишној вриједности у износу од 51.500,00 КМ.

С обзиром на овако утврђено чињенично стање, а полазећи од цитираних законских и подзаконских одредби, предлаже се Скупштини општине Брод да усвоји предметну Одлуку.

Водитељ поступка у ПЈ Брод:

Војислав Милосављевић, дипл.правник



Обрађивач:

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



Шеф Подручне јединице:

Ренато Јевтић, дипл.правник

Доставити:

1. Општина Брод, Начелник општине;
2. Правобранилаштво РС, сј.зам. Добој;
3. Стручној служби Скупштине општине;
4. а/а.