

ПРИЈЕДЛОГ

На основу члана 39. став (2) тачка 13) Закона о локалној самоуправи („Службени гласник Републике Српске“, број: 97/16, 36/19 и 61/21), члана 348. став (4) Закона о стварним правима („Службени гласник Републике Српске“, број: 124/08, 3/09, 58/09, 95/11, 60/15, 18/16 – Одлука Уставног суда Републике Српске, 107/19, 1/21 – Одлука Уставног суда Републике Српске) и члана 37. став (2) тачка 13) Статута општине Модрича („Службени гласник општине Модрича“, број 5/17 и 12/23), Скупштина општине Модрича на _____ сједници одржаној дана _____ године донијела је

ОДЛУКУ о замјени некретности

Члан 1.

Овом одлуком дозвољава се замјена некретности и то:

- к.ч. број: 2671/6 – Пустара, градилиште, површине 1002 м², уписано у п.л. број: 130 за к.о. Гаревац - посјед Скупштине општине Модрича са дијелом 1/1, што по старом премјеру одговара к.ч. 898/40 – Пустара, њива, површине 1002 м² уписано у з.к. уложак број: 11 к.о. СП Гаревац, Државна својина са дијелом 1/1, у Теретном Ц листу је укњижено право кориштења у корист Скупштине општине Модрича, мијења се за
- к.ч. број: 2670/6 – Пустара, градилиште, површине 1001 м², уписано у посједовни лист број: 1507 за к.о. Гаревац, посјед Демоњић (Зоран) Александра са дијелом 1/1, што по старом премјеру одговара к.ч. 900/8, Пустара, њива - површине 1009 м² уписано у з.к. уложак број: 128 к.о. СП Гаревац, право власиштва уписано у корист Демоњић (Зоран) Александра са дијелом 1/1.

Члан 2.

Ова одлука се доноси ради регулисања имовинско-правних односа, односно за потребе поступка успоставе јединства земљишта и зграде број: 21.30/477-1/24 који се води пред Републичком управом за геодетске и имовинско правне послове Бања Лука, Подручна јединица Модрича.

Члан 3.

Непокретности поближе означене у члану 1. ове одлуке су исте вриједности, односно 11.671,66 КМ (словима: једанаест хиљада шест стотина седамдесетиједан и 66/100 КМ), што је одређено налазом и мишљењем вјештака грађевинско-архитектонске струке.

Члан 4.

Све трошкове који су у вези са реализацијом ове одлуке, сноси Демоњић Александар.

Члан 5.

Ова одлука ступа на снагу осмог дана од дана објављивања у "Службеном гласнику општине Модрича".

СКУПШТИНА ОПШТИНЕ МОДРИЧА

Број: 01-022- ____/
Датум: _____

ПРЕДСЈЕДНИК

Милутин Поповић, с.р.

ОБРАЗЛОЖЕЊЕ

уз Приједлог одлуке о замјени некретнина

ПРАВНИ ОСНОВ:

Правни основ за доношење ове одлуке је у члану 348. став (4) Закона о стварним правима („Службени гласник Републике Српске“, број: 124/08, 3/09, 58/09, 95/11, 60/15 и 107/19), члану 39. став (2) тачка 13) Закона о локалној самоуправи („Службени гласник Републике Српске“, број: 97/16 и 36/19) и члану 37. став (2) тачка 13) Статута општине Модрича („Службени гласник општине Модрича“, број 5/17).

Чланом 348. став (4) Закона о стварним правима допуштена је и непосредна замјена непокретности у својини Републике Српске и јединица локалне самоуправе за непокретности приближно исте вриједности у својини другог лица.

Чланом 39. став (2) тачка 13) Закона о локалној самоуправи и чланом 37. став (2) тачка 13) Статута општине Модрича предвиђено је да скупштина јединице локалне самоуправе доноси одлуке о прибављању, управљању и располагању имовином јединице локалне самоуправе.

РАЗЛОЗИ ЗА ДОНОШЕЊЕ:

По захтјеву Демоњић Александра из Модриче, пред РГУ ПЈ Модрича, покренут је поступак успоставе јединства земљишта и зграде.

У прилогу је записник поступајућег органа број: 21.30/477-1/24 од 29.02.2024. године, сачињен на усменој расправи након увиђаја на лицу мјеста.

Демоњић Александар је грешком саградио кућу на парцели која је у посједу општине Модрича (к.ч. 2671/6- 1002 м² к.о. Гаревац) и за исту је Рјешењем Одјељења за просторно уређење, стамбено-комуналне послове и екологију број: 05/9-361-193/23 од 29.09.2023. године, утврђена легалност објекта. Како је у поступку пред РГУ, именовани предложио замјену некретнина како је назначено у члану 1. а све ради регулисања омовинско-правних односа, Општина је тражила мишљење од Правобранилаштва РС. Мишљењем Правобранилаштва број: М-41/24 од 12.03.2024. године тражи се доношење одлуке о замјени некретнина.

Непокретности поближе означене у члану 1. овог приједлога су исте вриједности и износе 11.671,66 КМ, што је одређено налазом и мишљењем вјештака грађевинско-архитектонске струке.

У складу са претходно наведеним, приступило се изради Приједлога одлуке о замјени некретнина, те се предлаже Скупштини општине Модрича да исту и усвоји.

ФИНАНСИЈСКА СРЕДСТВА:

Све трошкове који се појаве у вези са реализацијом ове одлуке, сноси Демоњић Александар.

Предлагач: Начелник општине

Обрађивач: Стручна служба Скупштине општине и Начелника општине

Уз Приједлог одлуке у прилогу се доставља:

- захтјев број: 02-47-73/23 од 12.12.2023. године
- Наш акт број: 02-475-71/23 од 08.02.2024. године
- посједовни лист број: 130 за к.о. Гаревац и број: 1507 за к.о. Гаревац
- земљишнокњижни извадак број: 128 к.о. СП Гаревац и број: 11 к.о. СП Гаревац
- рјешење о легализацији број: 05/9-361-193/23 од 29.09.2023. године
- записник о усменој расправи број: 21.30/477-1/24 од 29.02.2024. године
- мишљење Правобранилаштва број: М-41/24 од 12.03.2024. године
- налаз вјештака број: 01-04/24 од 01.04.2024. године

АЛЕКСАНДАР ДЕМОЊИЋ син Зорана
Модрича, ул. Светог Јована бр. 17
Тел. 065-673/012

ОПШТИНА МОДРИЧА

Предмет: Захтјев за замјену парцела

РЕПУБЛИКА СРПСКА			
ОПШТИНА МОДРИЧА			
НАЧЕЛНИК ОПШТИНЕ			
Примљено: 20.10.2023			
Орг. јед.	Број	Прилог	Вриједност
02-	475-71		23

Обраћамо вам се захтјевом-приједлогом за замјену парцела.

Наиме, ја сам власник парцеле у Гаревцу означене као к.ч. 2670/6 градилиште Пустара површине 1001 м2 уписана у П.Л. 1507 за К.О. Гаревац, којој по земљишно-књижном операту одговара парцела к.ч. 900/8 уписана у З.К. извадак 128 за К.О. Гаревац.

Међутим, грешком сам направио кућу на парцели која је у власништву Општине Модрича у Гаревцу означене као к.ч. 2671/6 градилиште Пустара површине 1002 м2 уписана у П.Л. 130 за К.О. Гаревац, којој по земљишно-књижном операту одговара парцела к.ч. 898/40 уписана у З.К. извадак 11 за К.О. Гаревац.

За изграђену кућу на вашој парцели добио сам Рјешење којим је утврђена легалност објекта, Општине Модрича Одјељења за просторно уређење, стамбено-комуналне послове и екологију број 05/9-361-193/23 од 29.09.2023. године које је правоснажно 03.10.2023. године.

Предложеном замјеном мијења се плац за плац, јер је кућа направљена на погрешној парцели. С обзиром да су парцеле исте вриједности сматрам да не треба вршити вјештачење вриједности истих.

Прилог:

1. П.Л. 1507 К.О. Гаревац,
2. З.К. 128 К.О. Гаревац,
3. П.Л. 130 К.О. Гаревац,
4. З.К. 11 К.О. Гаревац,
5. Рјешење о легалности објекта.

С поштовањем.

У Модричи, 18.10.2023. год.

Подносилац:



РЕПУБЛИКА СРПСКА
ОПШТИНА МОДРИЧА
Начелник општине

Број: 02-475-71/23
Датум: 08.02.2024. година

РЕПУБЛИЧКА УПРАВА ЗА ГЕОДЕТСКЕ
И ИМОВИНСКО ПРАВНЕ ПОСЛОВЕ
Подручна јединица- Модрича
М О Д Р И Ч А

ПРЕДМЕТ: Просљеђивање захтјева за замјену парцела , на даље поступање

Члан 330 Закона о стварним правима

Дана, 20.10.2023. године запримљен је захтјев Демоњић Александра из Модриче ,којим се тражи замјена парцеле означене као к.п. 2670/6, градилиште Пустара, површине 1001 м² уписана у П.Л. 1507 за К.О. Гаревац, за к.п. 2671/6 градилиште Пустара површине 1002 м² уписана у п.л. 130 за к.о. Гаревац.

Именовани је грешком направио кућу на парцели која је у власништву Општине Модрича и за исту је прибавио рјешење о легалности.

Сматрамо да је Подручна јединица Модрича надлежна да предметни захтјев ријеши у складу са чланом 330. Закона о стварним правима („Службени гласник Републике Српске“, број: 124/08, 3/09, 58/09, 95/11, 60/15, 18/16- Одлука Уставног суда Републике Српске, 107/19 и 1/21 - Одлука Уставног суда Републике Српске), којим се регулише успостављање правног јединства земљишта и зграде ако до ступања овог закона није успостављено.

У прилогу достављамо предметни захтјев , посједовни лист број: 1507 и 130 , земљишнокњижни извадак број: 128 и 11 и рјешење о легалности објекта.

С поштовањем,

ПРИЛОГ: као у тексту





РЕПУБЛИКА СРПСКА
РЕПУБЛИЧКА УПРАВА ЗА ГЕОДЕТСКЕ
И ИМОВИНСКО-ПРАВНЕ ПОСЛОВЕ
БАЊА ЛУКА
ПОДРУЧНА ЈЕДИНИЦА МОДРИЧА

Општина: Модрича
Катастарски срез: Модрича
Катастарска општина: Гаревац
Број: 21.30-952.1-1-2090/2023-1
Датум: 18.10.2023

На основу члана 10. став 1. Закона о одржавању премјера и катастра земљишта ("Службени гласник Републике Српске", број 19/96 и 15/10), на захтјев ДЕМОЊИЋ АЛЕКСАНДАР издаје се

ПОСЛЕДОВНИ ЛИСТ
број: 1507

Подаци о земљишту

Број парцеле	Подброј парцеле	Број зграде	План Скица	Потес или улица и кућни број	Начин кориштења	Површина (м2)	СП	Датум уписа Број уписа	Број захтјева Вријеме подношења
2670	6	0	09 44	Пустара	Градилиште	1001			

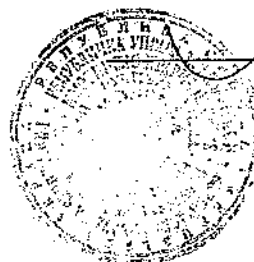
Укупно: 1001 м2

Подаци о посједнику на земљишту

ЈМБГ или ЈНБ	Име или назив имаоца права Адреса, мјесто	Врста права	Обим права
0207995123316	Демоњић (Зорана) Александар Модрича, Модрича, Светог Јована 17	Посједник	1/1

Накнада за овај ПРЕПИС је наплаћена на основу члана 2. став 1. и став 3. Закона о накнадама за вршење услуга премјера и коришћење података катастра непокретности и катастра земљишта ("Службени гласник Републике Српске", број 92/09) и тачке 2. став 1.к) података 2. Одлуке о висини накнаде за коришћење података премјера и пружања услуга Републичке управе за геодетске и имовинско-правне послове ("Службени гласник Републике Српске, број 18/12"), у износу од 15 КМ.

За Шеф подручне јединице
Зоран Јанковић, дипл. правник





РЕПУБЛИКА СРПСКА
РЕПУБЛИЧКА УПРАВА ЗА ГЕОДЕТСКЕ
И ИМОВИНСКО-ПРАВНЕ ПОСЛОВЕ
БАЊА ЛУКА
ПОДРУЧНА ЈЕДИНИЦА МОДРИЧА

Општина: Модрича
Катастарски срез: Модрича
Катастарска општина: Гаревац
Број: 21.30-952.1-1-2090/2023-2
Датум: 18.10.2023

На основу члана 10. став 1. Закона о одржавању премјера и катастра земљишта ("Службени гласник Републике Српске", број 19/96 и 15/10), на захтјев ДЕМОЊИЋ АЛЕКСАНДАР издаје се

ПОСЛЕДОВНИ ЛИСТ - ИЗВОД
број: 130

Подаци о земљишту

Број парцеле	Подброј парцеле	Број зграде	План Скица	Потес или улица и кућни број	Начин кориштења	Површина (м2)	СП	Датум уписа Број уписа	Број захтјева Вријеме подношења
2671	6	0	09 42	Пустара	Градилиште	1002			

Укупно: 1002 м2

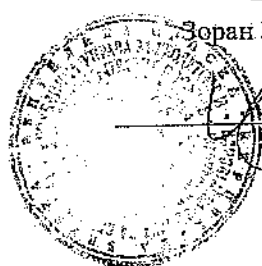
Подаци о посједнику на земљишту

ЈМБГ или ЈЛБ	Име или назив имаоца права Адреса, мјесто	Врста права	Обим права
	СКУПШТИНА ОПШТИНЕ МОДРИЧА	Корисник	1/1

Накнада за овај ПРЕПИС је наплаћена на основу члана 2. став 1. и став 3. Закона о накнадама за вршење услуга премјера и коришћење података катастра непокретности и катастра земљишта ("Службени гласник Републике Српске", број 92/09) и тачке 2. став 1.к) података 2. Одлуке о висини накнаде за коришћење података премјера и пружања услуга Републичке управе за геодетске и имовинско-правне послове ("Службени гласник Републике Српске, број 18/12"), у износу од 15 КМ.

Остале парцеле на захтјев странке изостављене као НЕПОТРЕБНЕ.

За Шеф подручне јединице
Зоран Јамдрић, дипл. правник





REPUBLIKA SRPSKA
REPUBLIČKA UPRAVA ZA GEODETSKE
I IMOVINSKO-PRAVNE POSLOVE
PODRUČNA JEDINICA MODRIČA
18.10.2023

Politička opština: MODRIČA

NAR I RZ BROJ: 21.30/714.
3-724/2023

Katastarska opština: SP GAREVAC

ZK uložak: 128

Zemljišnoknjižni izvadak

A

Popisni list

Rbr	Broj zemljišta (parcele)	OZNAKA NEKRETNINA	Površina			Primjedba
			ha	a	m²	
1.	900/8	Pustara; Njiva --- 10 09	---	10	09	Dana 19.2.2008. godine, preuzeto iz zk. ul.br. 999 iste k.o. SP.

B

Vlasnički list

Rbr	UPISI	Primjedba
3.	Udio: 1/1 Tip: VLASNIŠTVO DEMONJIĆ (Zoran) ALEKSANDAR, Adresa: Modriča, Ul. Svetog Jovana br.17.; JMB: 0207995123316 Prim. 27.09.2022.g. Br. 21.30/714.1-372/22 Na osnovu ugovora o prodaji nepokretnosti obrađen kod notara Đukić Mirjane iz Modriče br. OPU-1305/2022. od 26.09.2022.godine uknjižuje se pravo vlasništva na nekretnine upisane u A listu u korist: DEMONJIĆ ALEKSANDAR sin Zorana iz Modriče sa 1/1 Upisano: 27.09.2022.g.	

C

Teretni list

Rbr	UPISI	Iznos (KM)	Primjedba
	Nema tereta.		

Šef područne jedinice



REPUBLIKA SRPSKA
REPUBLIČKA UPRAVA ZA GEODETSKE
I IMOVINSKO-PRAVNE POSLOVE
PODRUČNA JEDINICA MODRIČA
16.02.2023

Politička opština: MODRIČA

NAR I RZ BROJ: 21.30/714.

3-113/23

Katastarska opština: SP GAREVAC

ZK uložak: 11

Zemljišnoknjižni izvadak

A

Popisni list

Ostali upisi u ovom listu su ispušteni.

Rbr.	Broj zemljišta (parcele)	OZNAKA NEKRETNOSTI	Površina			Primjedba
			ha	ca	m ²	
22.	898/40	Pustara; Njiva	---	10	02	

B

Vlasnički list

Rbr.	UPIS	Primjedba
1.	Udio: 1/1 Tip: Svojina DRŽAVNA SVOJINA, Adresa: Modriča, Garevac bb ; JMB: null Prim: 27.03.2000.god. Dn: 177/2000 Nekretnine upisane u A listu uknjižene su kao: DRŽAVNA SVOJINA sa 1/1.	

C

Teretni list

Rbr.	UPIS	Površina (KM ²)	Primjedba
1.	Prim: 27.03.2000.god. Dn: 177/2000 Na osnovu rješenja o izuzimanju neizgrađenog građevinskog zemljišta br: 01-475-104/98 od 31.08.1998.god. uknjižuje se pravo korištenja na zemljište u A listu u korist: SKUPŠTINE OPŠTINE MODRIČA		

Sel područne jedinice: _____



РЕПУБЛИКА СРПСКА
ОПШТИНА МОДРИЧА-НАЧЕЛНИК
ОПШТИНСКА УПРАВА
Одјељење за просторно уређење,
стамбено-комуналне послове и екологију

Број: 05/9-361-193/23
Датум: 29.09.2023. године



Одјељење за просторно уређење, стамбено-комуналне послове и екологију општине Модрича, рјешавајући по захтјеву Демоњић (Зорана) Александра из Модриче у поступку утврђивања легалности изграђеног индивидуалног стамбеног објекта у улици Василија Острошког број: 48 у Модричи, на основу члана 8. став 2. Закона о легализацији бесправно изграђених објеката („Службени гласник Републике Српске“ број: 62/18 и 93/22), и члана 190. Закона о општем управном поступку („Службени гласник Републике Српске“ број: 13/02, 87/07, 50/10 и 66/18), **д о н о с и,**

Р Ј Е Ш Е Њ Е

1. Утврђује се да је стамбени објекат **ЛЕГАЛАН ОБЈЕКАТ**, изграђен у улици Василија Острошког број: 48, на парцели означеној као к.ч. 2671/6 к.о. Гаревац по новом катастарском оператру, право кориштења на земљишту **СКУПШТИНА ОПШТИНА МОДРИЧА 1/1**, односно к.ч. 898/40 к.о. СП Гаревац по старом катастарском оператру власник **ДРЖАВНА СВОЈИНА 1/1**, димензија 9,10 x 8,10 м¹, спратности $P_r + P_k$ (приземље + поткровље), укупне бруто површине 150,62 м², корисне површине 120,50 м².

2. Одјељење за просторно уређење, стамбено-комуналне послове и екологију не сноси одговорност по питању приступа парцели, положају објекта на парцели, локације, еколошког стања и висинске коте пода најниже етаже, односно стања у односу на просторно-планску документацију као и остале одредбе из Правилника о општим правилима урбанистичке регулативе и парцелације, нити гарантује за стабилност и сигурност објекта с обзиром на ниво документације прописане Законом о легализацији бесправно изграђених објеката, а која је приложена уз захтјев.

3. Све настале штете узроковане изграђеним стамбеним објектом из тачке 1. диспозитива, као и евентуалне имовинско-правне односе сноси и рјешава инвеститор, Демоњић (Зорана) Александар о своме трошку.

О Б Р А З Л О Ж Е Њ Е

Демоњић (Зорана) Александар из Модриче, ул. Василија Острошког 48, поднио је захтјев Одјељењу за просторно уређење, стамбено-комуналне послове и екологију Модрича за издавање рјешења о легалности индивидуалног стамбеног објекта, изграђеног у Модричи у улици Василија острошког број: 48.

Уз захтјев и у току поступка приложена је сљедећа документација:

- Посједовни лист-извод број: 130 од 16.02.2023. године, издат од стране Републичке управе за геодетске и имовинско-правне послове, Бања Лука, ПЈ Модрича из кога се види да је **СКУПШТИНА ОПШТИНЕ МОДРИЧА** корисник парцеле означене као к.ч. 2671/6 к.о. Гаревац са 1/1 дијела,

- Земљишнокњижни извадак број: 21.30/714.3-113/23 ЗК уложак: 11 од 16.02.2023. године, издат од стране Републичке управе за геодетске и имовинско-правне послове, Бања Лука, ПЈ Модрича из кога се види у А пописном листу и Б власничком листу да је парцела означена као к.ч. 898/40 к.о. СП Гаревац **ДРЖАВНА СВОЈИНА** са 1/1 дијела,

- Идентификација новог и старог катастарског оператра број: 21.30/-952.1-3-/2023 од 27.09.2023. године, издата од стране Републичке управе за геодетске и имовинско-правне послове, Бања Лука, ПЈ Модрича,

- Копија катастарског плана 1:2500, број: 21.30-952.1-2-180/2023-1 од 16.02.2023. године, издата од стране Републичке управе за геодетске и имовинско-правне послове, Бања Лука, ПЈ Модрича,

- Ситуациони план (геодетски снимак стварно изведеног стања) 1:250 израђен од стране ДОО „Геоконика“ Добој, ПЈ Модрича, од 15.05.2023. године,

- Увјерење број: 21.30/952.1-6-1-206/23 од 09.03.2023. године, издато од стране Републичке управе за геодетске и имовинско-правне послове, Бања Лука, ПЈ Модрича, којим се потврђује да се на дигиталним ортофото плановима Републике Српске израђеним од 2012. до 2013. године, на парцели означеној као к.ч. 2671/6 к.о. Гаревац, општина Модрича, налази објекат.

Поступајући по захтјеву Димоњић Александра извршен је увиђај на лицу мјеста, о чему је сачињен Записник број 05/9-361-193/23 од 27.09.2023. године, у коме је констатовано да се на парцели означеној као к.ч. 2671/6 к.о. Гаревац по новом катастарском оператру чији је корисник СКУПШТИНА ОПШТИНА МОДРИЧА 1/1, односно к.ч. број: 898/40 к.о. СП Гаревац по старом катастарском оператру, која се у Б власничком листу води као ДРЖАВНА СВОЈИНА 1/1, у Модричи улица Василија Острошког број: 48, налази изграђен стамбени објекат, инвеститора Димоњић (Зорана) Александра из Модриче, спратности $P_p + P_k$ (приземље + поткровље) димензија 9,10 x 8,10 м¹, укупне бруто површине 150,62 м², корисне површине 120,50 м².

Корисна површина израчуната је тако што је бруто грађевинска површина помножена коефицијентом $k=0,80$, а у складу са чланом 30. Правилника за израчунавање површина и запремина објеката („Службени гласник Републике Српске“ број: 95/13). Урађене су фотографије фасада.

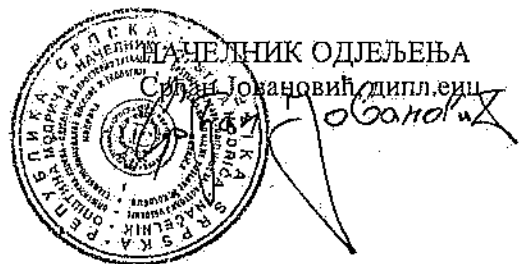
Увидом у предочене доказе утврђено је да су испуњени услови за издавање рјешења о легалности индивидуалног стамбеног објекта, прописани чланом 8. став 2. Закона о легализацији бесправно изграђених објеката („Службени гласник Републике Српске“ број: 62/18 и 93/22), па је одлучено као у диспозитиву рјешења.

Општинска административна такса у износу од 10 КМ наплаћена је на основу члана 2. тарифни број: 2. Одлуке о општинским административним таксама („Службени гласник општине Модрича“ број: 1/12, 8/13, 9/21).

Против овог рјешења може се изјавити жалба Министарству за просторно уређење, грађевинарство и екологију Бања Лука у року од 15 дана од дана пријема овог рјешења. Жалба се подноси путем овог Одјељења писмено, а може се изјавити и усмено на поднесак. Жалба се таксира са 10,00 КМ административне таксе.

Достављено:

- ① Именованом Зх,
2. Пореска управа РС,
подручни центар Добој-Модрича
3. Урбанистичко-грађевинском инспектору,
4. Евиденција,
5. а/а





РЕПУБЛИКА СРПСКА
РЕПУБЛИЧКА УПРАВА ЗА ГЕОДЕТСКЕ
И ИМОВИНСКО-ПРАВНЕ ПОСЛОВЕ БАЊА ЛУКА
ПОДРУЧНА ЈЕДИНИЦА МОДРИЧА

Трг др Милана Јелића 3, 74480 Модрича, тел:053/812-220, факс:053/812-220 mail:katmodrica@rgurs.org

Број: 21.30/477-1/24

Дана, 29.02.2024. год.

З А П И С Н И К

- о усменој расправи након увиђаја на лицу мјеста, у предмету по захтјеву Демоњић Александра за успоставу јединства земљишта и зграде

Присутни:

1. Службено лице које води поступак: Зоран Јандрић
2. Геометар: Предраг Павић
3. Странке:
 - а) Подносилац захтјева: Александар Демоњић
 - б) Правобранилаштво Републике Српске СЗ Добој:
Општина Модрича: Тања Стојановић

Расправа почиње у 09,00 часова.

Службено лице отвара расправу, утврђује да истој присуствује Тања Стојановић и Александар Демоњић, док је ПРС СЗ Добој доставило Изјашњење број У-289/24 од 23.04.2024. (грешком наведен у допису мјесец 04. а сачињен је у 02.).

Водитељ поступка упознаје присутне са предметом расправе – захтјев Демоњић Александра за замјену парцела упућен Општини Модрича, која је захтјев Демоњић Александра прослиједила РУГИПП ПЈ Модрича за вођење поступка успоставе јединства земљишта и зграде на парцели к.ч. 2671/6 уписане у Посједовни лист 130 за К.О. Гаревац, на посједника Општина Модрича, којој по земљишно-књижном операту одговара парцела к.ч. 898/40 уписана у З.К. извадак 11 за К.О. Гаревац.

Вјештак геометар Предраг Павић је показао присутним предметну парцелу те констатовао:

Предметна парцела означена је као к.ч. 2671/6 градилиште Пустара површине 1002 м2 уписана у П.Л. 130 за К.О. Гаревац на посједника Општина Модрича, којој по земљишно-књижном операту одговара парцела к.ч. 898/40 уписана у З.К. извадак 11 за К.О. Гаревац.

Водитељ поступка позива странке да се изјасне о чињеницама и предложи нове доказе.

Александар Демонић изјави:

Ја сам власник парцеле у Гаревцу означене као к.ч. 2670/6 градилиште Пустара површине 1001 м² уписана у П.Л. 1507 за К.О. Гаревац, којој по земљишно-књижном оперативном одговара парцела к.ч. 900/8 уписана у З.К. извадак 128 за К.О. Гаревац. Међутим, грешком сам направио кућу на парцели која је у власништву Општине Модрича у Гаревцу означене као к.ч. 2671/6 градилиште Пустара површине 1002 м² уписана у П.Л. 130 за К.О. Гаревац, којој по земљишно-књижном оперативном одговара парцела к.ч. 898/40 уписана у З.К. извадак 11 за К.О. Гаревац. За изграђену кућу на општинској парцели добио сам Рјешење којим је утврђена легалност објекта, Општине Модрича Одјељења за просторно уређење, стамбено-комуналне послове и екологију број 05/9-361-193/23 од 29.09.2023. године које је правоснажно 03.10.2023. године. Због наведеног предлажем да се на парцели на којој сам изградио кућу и добио рјешење о легалности објекта утврди у моју корист правно јединство земљишта и зграде те да као надокнаду за земљиште дам Општини Модрича мој плац. Плацеви су исте површине. С обзиром да су парцеле исте вриједности и налазе се на истој локацији, сматрам да не треба вршити вјештачење вриједности истих.

Тања Стојановић изјави:

Сагласна сам да поступајући орган утврди правно јединство земљишта и зграде јер је на парцели изграђена кућа за коју је Општина Модрича издала Рјешење да је објекат легалан. Што се тиче понуђене наканде да се за парцелу која је предмет захтјева да у замјену друга парцела исте површине на истој локацији, на исто се не могу изјаснити. Тражићу изјашњење Скупштине општине и Начелника општине те исто доставити у року од два мјесеца, односно одмах након добивеног изјашњења.

Водитељ поступка доноси следећи:

ЗАКЉУЧАК

Обавезује се Општина Модрича да се изјасни о захтјеву Демонић Александра да се у замјену за парцелу к.ч. 2671/6 градилиште Пустара површине 1002 м² уписана у П.Л. 130 за К.О. Гаревац на посједника Општина Модрича, којој по земљишно-књижном оперативном одговара парцела к.ч. 898/40 уписана у З.К. извадак 11 за К.О. Гаревац, да парцела Демонић Александра означена као к.ч. 2670/6 градилиште Пустара површине 1001 м² уписана у П.Л. 1507 за К.О. Гаревац, којој по земљишно-књижном оперативном одговара парцела к.ч. 900/8 уписана у З.К. извадак 128 за К.О. Гаревац.

У случају да Општина Модрича не да сагласност да у замјену за утврђено право прими накнаду у виду друге парцеле, именује се за вјештака грађевинске струке Горан Васиљевић, дипломирани инжењер грађевине. Задатак вјештака је да утврди тржишну вриједност земљишта предложи земљиште за редовну употребу објекта, те достави Налаз и мишљење у року од 8 дана од дана пријема Закључка.

Водитељ поступка обавјештава странке да се расправа одлаже на неодређено вријеме, односно до изјашњења Општине Модрича о приједлогу подносиоца захтјева.

Расправа је завршена у 10,00 часова.

Странке:

Геометар:

Службено лице:

Димитрије Анександровић
Андрејано Ђ

Зоран Јекућ

457

0216

РЕПУБЛИКА СРПСКА
ОПШТИНА МОДРИЧА
НАЧЕЛНИК ОПШТИНЕ



Пријављено: 13.03.24			
Орг. јед.	Број	Прилог	Вриједност
02-	47571/23		

РЕПУБЛИКА СРПСКА
ПРАВОБРАНИЛАШТВО РЕПУБЛИКЕ СРПСКЕ
СЈЕДИШТЕ ЗАМЈЕНИКА ПРАВОБРАНИОЦА ДОБОЈ

74000 Добој, Цара Душана бр.73/А, Тел/Фах: +387(0) 53/ 241-133, Е-mail:sz.doboj.@pravobranilastvors.net

Број: М-41/24
Дана, 12.03.2024. године

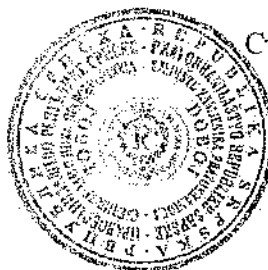
РЕПУБЛИКА СРПСКА
ОПШТИНА МОДРИЧА
НАЧЕЛНИК ОПШТИНЕ

ПРЕДМЕТ: Мишљење
ВЕЗА: Ваш акт број: 02-475-71/23 од 05.03.2024. године

Дана 06.03.2024. године у овом органу запримљен је ваш акт, горњи број и датум, којим се тражи мишљење за замјену некретнина са Димоњић Александром из Модриче.

Прије реализације поступка замјене потребно је да се уради процјена вриједности некретнина које су предмет замјене те да општина Модрича донесе одлуку о замјени некретнина будући да је таква могућност прописана одредбама члана 348. став (4) Закона о стварним правима („Сл. гл. РС“, бр. 124/08, 3/09, 58/09, 95/11, 60/15, 18/16, 107/19, 1/21 и 119/21).

ЗАМЈЕНИК ПРАВОБРАНИОЦА
РЕПУБЛИКЕ СРПСКЕ



Стојан Радић

DEMONJIĆ(ZORAN)ALEKSANDAR

BROJ: 01-04/24

DATUM: 01.04.2024.g.

PREDMET: PROCJENA VRIJEDNOSTI NEPOKRETNOSTI:

NA ZAHTJEV DEMONJIĆ(ZORAN)ALEKSANDRA, A U SKLADU SA DOPISOM-MIŠLJENJEM OPŠTINE MODRIČA BR. M-41/24 OD 12.03.2024.g.,IZVRŠENA JE PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA,KOJA SE VODI KAO k.č.br. 2670/6 PO NOVOM PREMJERU , KO GAREVAC U POSJEDU DEMONJIĆ(ZORAN)ALEKSANDRA I k.č.br.2671/6 PO NOVOM PREMJERU, KO GAREVAC, KOJA JE U POSJEDU SKUPŠTINE OPŠTINE MODRIČA

IZVJEŠTAJO PROCJENI VRIJEDNOSTI NEPOKRETNOSTI

STANJE UPISA U PL-u:

Naziv	Udio	Parcela br.-novi operat	Parcela br.-stari operat	PL	ZK UL	K.O.
PUSTARA-gradilište	1/1	2670/6	900/8	1507	128	Garevac
PUSTARA-gradilište	1/1	2671/6	898/40	130	11	Garevac

STANJE NEPOKRETNOSTI:

Naziv	Udio	Kč. br.-novi operat	Površina(m2)	K.O.
ZEMLJIŠTE	1/1	2670/6	1001	Garevac
ZEMLJIŠTE SA IZGRAĐENIM STAMBENIM OBJEKTOM	1/1	2671/6	1002	Garevac

POSJEDNIK NEPOKRETNOSTI OZNAČENE KAO k.č.br. 2670/6 : DEMONJIĆ(ZORAN)ALEKSANDAR.

POSJEDNIK NEPOKRETNOSTI OZNAČENE KAO k.č.br. 2671/6 : OPŠTINA MODRIČA MODRIČA

ADREŠA NEPOKRETNOSTI: Modriča,Vasilija Ostroškog

NARUČILAC PROCJENE: DEMONJIĆ(ZORAN)ALEKSANDAR

Modriča 01.04.2024. godine

Uradio:

Vještak Građevinsko-ArHITEKTONSKE struke
Goran Vasiljević, Banjalučka 70, 74480 Modriča
Mob.065/672-762 Email: goranvas71@gmail.com



SADRŽAJ:

1. IDENTIFIKACIJA NEKRETNINE I PODACI O VLASNIŠTVU
2. UVODNE INFORMACIJE
3. TEHNIČKI OPIS SA PRIKAZOM POLOŽAJA
4. PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE
5. USKLAĐIVANJE I KONAČNA PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE:
6. PRILOŽENA PREDSTAVLJENA DOKUMENTACIJA
7. RJEŠENJE MINISTARSTVA PRAVDE O IMENOVANJU SUDSKOG VJEŠTAKA

1. IDENTIFIKACIJA NEKRETNINE I PODACI O VLASNIŠTVU

Naziv	k.č.br. novi operat	PL	KO
PUSTARA-gradilište	2670/6	1507	Garevac
PUSTARA-gradilište	2671/6	130	Garevac
POSJEDNIK	U PL-u :1507 upisan posjed na DEMONJIĆ(ZORAN)ALEKSANDAR u dijelu 1/1 ,a u PL-u 130 posjed na skupštinu OPŠTINA MODRIČA sa udjelom 1/1		

Identifikacioni dokumenti	Postojanje Identifikacionog dokumenta	Priloženi identifikacioni dokumenta
KKP	DA	NE
PL	DA	DA
ZK,UL	DA	DA
IDENTIFIKACIJA	DA	NE

2. UVODNE INFORMACIJE:

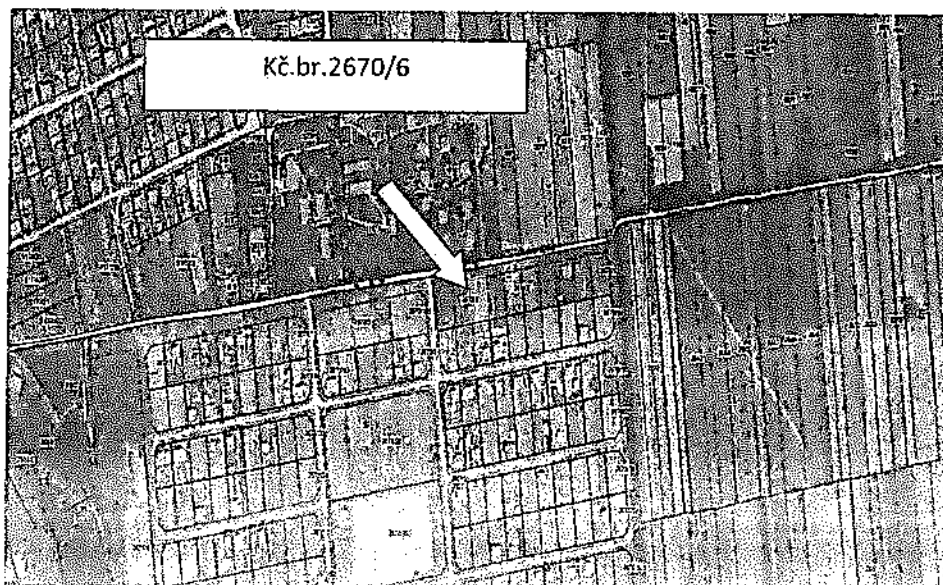
Izjava procjenitelja	Ja procjenitelj izjavljujem da je procjena tržišne vrijednosti urađena prema metodama vrednovanja koje se zasnivaju na međunarodnim standardima procjene vrijednosti.
Svrha procjene	Utvrđivanje sadašnje tržišne vrijednosti nepokretnosti radi zahtjeva za zamjenom nepokretnosti
Kvalifikacije procjenitelja	Vještak građevinsko-arhitektonske struke. Rješenje broj 08.040/704-479/10 od 03.08.2022. god, izdato od Ministarstva pravde Republike Srpske.

Standard vrijednosti	<p>Standard vrijednosti je IVS. 2013. Standard sredstava IVS 230. i IVS 310.</p> <p>Tržišna vrijednost je definisana kao: "Procijenjena vrijednost za koju bi imovina trebalo da bude razmijenjena, na dan procjene, između zainteresovanog kupca i spremnog prodavca koji se ne nalaze ni u kakvim odnosima, poslije odgovarajuće trgovine gdje su strane djelovale u saznanju, razborito i bez prisile". Izraz TRŽIŠNA VRIJEDNOST i termin FER VRIJEDNOST se zajedno pojavljuju u računovodstvenim standardima i kao takvi se smatraju kompatibilnim. Fer vrijednost, kao računovodstveni koncept, je definisana u IFRS (Internacionalni Standardi za Finansijsko Izvještavanje) i drugim računovodstvenim standardima kao iznos za koji imovina može biti razmijenjena ili obaveza izmirena između voljnih strana koje su djelovale u saznanju, razborito i bez prisile. Fer vrijednost se generalno koristi za izvještavanje o tržišnoj i netržišnoj vrijednosti u svim finansijskim izvještajima. Tržišna vrijednost imovine, kad može biti utvrđena, se tretira jednako kao i fer vrijednost.</p>
-------------------------	---

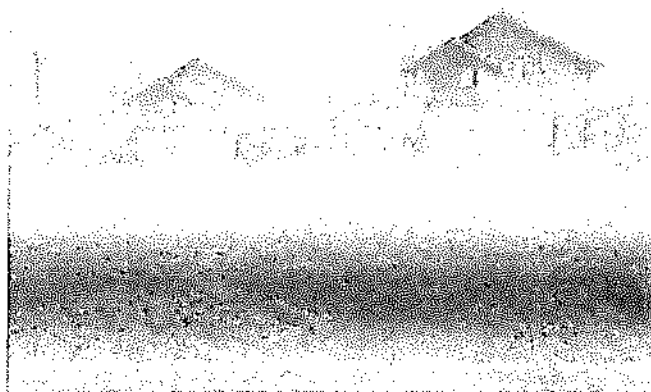
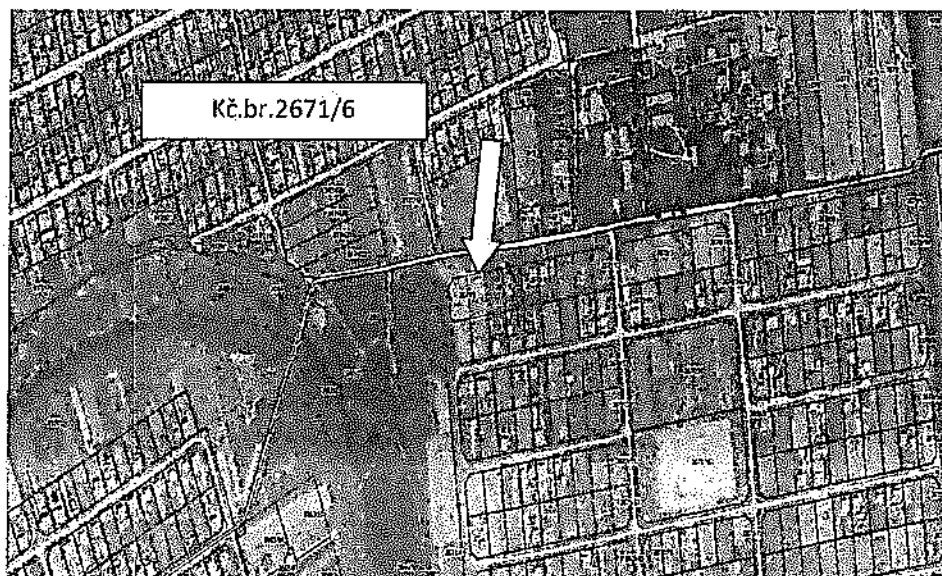
Izvor informacija i status nekretnine	<p>Mišljenje za procjenom dobijen 19.06.2023.g. Uz zahtjev dostavljena i prikupljena dokumentacija vezana za nekretnine:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Pl - ZK ul - Zahtjev - Dopis-mišljenje SO Modriča i pravobranilaštva RS <p>Izvršenim uvidom u navedenu dokumentaciju zaključio sam:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Pripadajuće parcele se nalaze u gradskoj zoni, iste se mogu zamijeniti i za postupak zamjene nema smetnji
Pretpostavke i ograničavajuće okolnosti	<ul style="list-style-type: none"> - Prije nego što može biti urađena bilo kakva analiza vrijednosti, potrebno je utvrditi odgovarajuću pretpostavku vrijednosti. Generalni koncept vrijednosti može se podijeliti u dvije kategorije: vrijednost u razmijeni na parcijalnoj osnovi i vrijednost u upotrebi. Vrijednost u razmijeni predstavlja radnju kupaca, prodavaca i investitora i implicira vrijednost po kojoj imovina može biti prodana na parcijalnoj osnovi na otvorenom tržištu. Vrijednost u upotrebi je vrijednost imovine posebne namjene i imovine kao integriranog dijela postrojenja ili preduzeća, a izražava dio kojim ona doprinosi funkciji i profitabilnosti postrojenja ili preduzeća. - Ove dvije pretpostavke mogu imati značajan uticaj na rezultate procjene.
	<p>-Obije nekretnine označene kao kč.br. 2670/6 i 2671/6 se nalaze u naselju Modriča V. u istoj stambenoj zoni, blizu jedna druge. Na parceli 2671/6 je izgrađen individualni stambeni objekat koji nije predmet procjene.</p>

Podobnost nekretnine za uspostavljanje hipoteke ili prodaje	<ul style="list-style-type: none"> -Predmetne nepokretnosti nalaze se u stambenoj zoni a pripadaju zoni stanovanja sa 60St/ha. -Posjednici predmetnih nepokretnosti predstavljeni su u odjeljku identifikacija nepokretnosti i podaci o vlasniku. -Izvršenim uvidom u predmetne nepokretnosti te sagledavanjem tehničkih, pravnih i drugih pokazatelja, ustanovio sam da u istom nema ograničenja koja se odnose na zamjenu nepokretnosti.
---	---

3. TEHNIČKI OPIS SA PRIKAZOM POLOŽAJA



kč.br.2670/6



Objekat na kč.br. 2671/6

Lokacija	<p>Lokacije zemljišta nalazi se u pomenutoj zoni.</p> <p>Predmetne lokacije su u sklopu je stambenih objekata. Lokacija u zoni koja je povoljna za objekte date namjene, s obzirom da se na predmetnoj lokaciji nalazi određeni broj stanovništva. Teren predmetnih lokacija je ravan, osunčan.</p>
Komunalna opremljenost zemljišta i pristup lokaciji.	<p>Šire lokacije na kojima se nalazi predmetno zemljište je opremljeno infrastrukturom (voda, kanalizacija, elektroinstalacije).</p>

<p>Uređenje Parcela k.č. br. 2670/6 i 2671/6</p>	<p>Parcela 2670/6 nije posebno uređena ni korištena, dok je na parceli 2671/6 izgrađen individualni stambeni objekat koji je legalizovan rješenjem br. 05/9-361-193/23 od 29.09.2023.g. Objekat nije predmet procjene.</p>
--	--

4. PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

DEMOGRAFSKI PODACI LOKACIJE:

Po posljednjem službenom popisu stanovništva iz 1991. godine, Opština Modriča imala je 35.613 stanovnika, raspoređenih u 21 naselje. Poslije potpisivanja Daytonskog sporazuma opština Modriča, u cjelini, ušla je u sastav Republike Srpske. Modriča je jedan od mlađih gradova u Republici Srpskoj. U toku poslednjeg rata došlo je do povećanja broja stanovnika Modriče, iz razloga što je veliki broj stanovništva iz Federacije BiH nastanjeno u Modriči. Prema nezvaničnim podacima Opština Modriča kao naseljeno mjesto ima oko 28.000 stanovnika a kompletno područje grada oko 38.000 stanovnika.

Sve ovo naprijed iznešeno pokazuje da se na predmetnom lokalitetu u budućem vremenu može očekivati privrdni rast, a samim tim i povećanje potreba za nepokretnostima različite namjene.

MIŠLJENJE O TRŽIŠNIM PARAMETRIMA:

a. Poznato Tržište

Nekretnina koja je predmet procjene u ovom elaboratu trenutno kao potencijalno tržište može imati fizička i pravna lica koja se bave poslovnim djelatnostima, različite namjene. Naime sobzirom da se na tržištu ponude i potražnje dešava dosta smanjen promet nepokretnosti koje su u namjeni poslovne djelatnosti, to predmetna nekretnina nema konkretnog investitora, i prometovanje iste u ovakvim tržišnim prilikama je oteženo.

b. Aktivna tržišta

Predmetno nekretnina ima povoljnu lokaciju koja trenutno ima smanjeno tržište nepokretnosti, koje se odnose na objekte poslovne namjene. To znači da da predmetna nepokretnost u sadašnjim tržišnim prilikama sa malo vjerovatnoće može biti prometovana. Da bi se isto ostvarilo potrebno je da se nekretnina iznijese na tržište na duži vremenski period.

c. Stabilnost cijena

U izvršenoj procjeni vrijednosti nekretnine ukalkulisani su svi pozitivni i negativni faktori koji imaju uticaj na dugoročniju stabilnost cijena. To znači da je procijenjena vrijednost ovakve vrste nekretnine stabilna na duži vremenski period, to jest na period koji omogućava da predmetna nepokretnost može imati potencijalne kupce.

UPOREDNA METODA-GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE

Na osnovu uporedne metode izvršena je procjena vrijednosti Građevinskog zemljišta, čija vrijednost je pripojena procijenjenoj Tržišnoj vrijednosti objekta troškovnom metodom, kako bi se dobila kompletna vrijednost nekretnine kombinovanom metodom. Kao uporedba uzete su tri lokacije slične karakteristike koje se odnose na predmetnu nekretninu. Neke razlike korigovane su uporednim koeficijentima.

TROŠKOVNA METODA

Primijenjena je za izgrađene objekte. Bazirana je na izračunavanju troškova gradnje. Pogodna je za one slučajeve kada ne postoje podaci o cijenama postignutim kod kupoprodaje sličnih nekretnina ili za one nekretnine za koje je teže vrijednovati prihode od zakupa. Kod izračunavanja ukupne vrijednosti nekretnine troškovima građenja odbija se iznos amortizacije, a dodaje se cijena zemljišta koja pripada toj nekretnini, troškovi komunalnih doprinosa i ostali troškovi. Ova metoda nije korištena za procjenu vrijednosti.

	<p>PRINOSNA METODA-</p> <p>Metoda prinosnog pristupa, je metoda kapitalizacije dobiti ili metoda vrjednovanja prihoda. Metoda prinosnog pristupa je metoda kojom se vrijednost najamnine ili zakupnine pretvara u tržišnu vrijednost neke nekretnine. Kapitalizacija dobiti je izračunavanje svih predviđenih umanjnih za moguće troškove i rizike.</p>
--	--

UPOREDNA METODA-GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE

Odabrane uporedne vrijednosti su uzete iz razloga što su iste približne lokacije, sličene predmetnoj nekretnini. Neke razlike predmetne nekretnine u odnosu na uporednu vrijednost korigovane su faktorima koji utiču na indikatore za prividno sličnu nepokretnost. Nekretnine za uporednu vrijednost uzeti su sa tržišta prodaje nekretnina „Marić Nekretnine” Modriča i Pik.ba.olx

1. Oglas na sajtu Marić nekretnine:Prodaje se građevinsko zemljište površine 388m²..Cijena 10.000KM

2. Oglas na sajtu agencije “Marić Nekretnine” Prodaje se parcela snižena cijena sa 20.000KM na 18.000KM .Plac u Šljiviku.Plac temelj izliveni u zemlji.Svi papiri uredni.Ima urbanističku i građevinsku dozvolu Cijena 18.000KM.Površina 518m²

3. Tržišne vrijednosti nepokretnosti po zonama I gradovima Republike srpske.Za 5. zonu Modrila 11,60KM/m²

prodajna cijena		10.000 KM	18.000 KM	11,60 KM/m ²
površina (m ²)		388	518	1
Jedinična cijena KM/m ²		25,77	34,75	11,60

Nekretnina	predmetna nepokretnost	uporedni 1	uporedni 2	uporedni 3
------------	---------------------------	------------	------------	------------

VRIJEDNOST PARCELE OZNAČENE KAO kč.br.2670/6

OSNOVNI PODACI

EKONOMSKI I PRAVNI ASPEKTI

Vrsta transakcije		ponuda	ponuda	ponuda
poređenje		1,000	1,000	1,000
datum ponude		2021	2019	2020
brzina prodaje		1,000	1,000	1,000

FIZIČKI ASPEKTI

Oblik parcele	32	41	41	fix
Tlocrtna dimenzija i površina	25	25	25	
Pravac pružanja	25	33	33	
Sastav tla	9	9	9	
Nagib terena	7	7	7	
Stanje prostorne dokument.	11	30	30	
namjena/način korištenja	6	6	6	
Koeficijent izgrađenosti	9	9	9	
Koeficijent korekcije	0,750	0,620	0,620	1,00
Indikator vrijednosti KM/m ²	12,27	15,97	21,54	11,60

Cijena predmetnog zemljišta umanjena za 5 % kao prva ponuda	11,66
---	-------

Parcela broj	Opis	Površina m ²	Cijena m2	Procijenjena tržišna vrijednost -KM-
2670/6	površina	1001	11.66	11.671.66

VRJEDNOST PARCELE OZNAČENE KAO kč.br.2671/6

prodajna cijena		10.000 KM	18.000 KM	11,60 KM/m2
površina (m ²)		388	518	1
Jedinična cijena KM/m2		25,77	34,75	11,60

OSNOVNI PODACI EKONOMSKI I PRAVNI ASPEKTI

Vrsta transakcije		ponuda	ponuda	ponuda
poređenje		1,000	1,000	1,000
datum ponude		2022	2022	2023
brzina prodaje		1,000	1,000	1,000

FIZIČKI ASPEKTI

Oblik parcele	25	20	30	fix
Tlocrtna dimenzija i površina	25	20	20	
Pravac pružanja	25	25	22	
Sastav tla	9	9	9	
Nagib terena	7	7	7	
Stanje prostorne dokument.	25	25	30	
namjena/način korištenja	6	10	6	
Koeficijent izgrađenosti	8	9	9	
Koeficijent korekcije	0,797	0,800	0,750	1,00
Indikator vrijednosti KM/m2	12,26	15,20	19,32	11,60

Cijena predmetnog zemljišta umanjena za 5 % kao prva ponuda	11,648
---	--------

Parcela broj	Opis	Površina m ²	Cijena m2	Procijenjena tržišna vrijednost -KM-
2671/6	površina	1002	11,648	11.671.66

5. USKLADIVANJE I KONAČNA PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI

OPŠTI PODACI	
Datum izrade	01.04.2024. godine
Naručilac procjene	DEMONJIĆ(ZORAN)ALEKSANDAR

IDENTIFIKACIJA			
Katastarska opština	GAREVAC		GAREVAC
PL	1507	130	
Kč.br.	2670/6	2671/6	
Opis nekretnine	Građevinsko zemljište		
Posjednik:	Demonjić(Zoran)Aleksandar	kč.br. 2670/6	sa 1/1 dijela
	Opština Modriča	kč.br. 2671/6	sa 1/1 dijela
PODACI O NEKRETNINI			
Adresa nekretnine	Modriča		
Opština	Modriča		
OPIS NEKRETNINE			
Tip nekretnine	Gradsko građevinsko zemljište		
Namjena	Građevinska parcela		
Površine	kč.br. 26701/6	P= 1001m2	
	kč.br. 2671/6	P= 1002m2	
LEGALNOST NEKRETNINE	Upisano u vlasničke dokumente		
PROCIJENJENA TRŽIŠNA VRIJEDNOST			
Parcela kč.br. 2670/6	KM	(11.66KM/m2)	11.671.66
Parcela kč.br. 2671/6	KM	(11,648KM/m2)	11.671.66
ZAVRŠNO MIŠLJENJE			
Kao konačnu procijenjenu tržišnu vrijednost sa uračunatim PDV-om usvajam procijenjenu vrijednost. Ukupnoj procijenjenoj tržišnoj vrijednosti je pripadajuće zemljište bez uređenja. Mišljenja sam da je procijenjeni iznos realan, te da je u skladu sa trenutnim stanjem nekretnina i tržištem istih.			

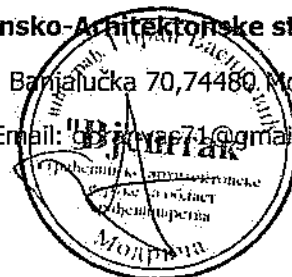
Modriča: 01.04.2024. godine

Uradio:

Vještak Građevinsko-ArHITEKTONSKE struke

Goran Vasiljević Barjalska 70,74480 Modriča

Mob.065/672-762 Email: "Bjiljak71@gmail.com"



6. PRILOŽENA I PREDSTAVLJENA DOKUMENTACIJA

- DOPIS-MIŠLJENJE OPŠTINE MODRIČA BR. M-41/24 OD 12.03.2024.g.
- MIŠLJENJE PRAVOBRANILAŠTVA RS BR. 02-475-71/23 OD 15.03.2024.g.
- RJEŠENJE O LEGALNOSTI OBJEKTA br. 05/9-361-193/23 od 29.09.2023.g..
- PL
- ZK UL

-Izvori podataka

- prometovanje zemljišta
- tržišne vrijednosti nepokretnosti po zonama i gradovima Poreske uprave Republike Srpske

РЕПУБЛИКА СРПСКА
ОПШТИНА МОДРИЧА
НАЧЕЛНИК ОПШТИНЕ

Примљено: 13.03.24			
Орг. јед.	Број	Примог	Вриједност
02-	475-1/23		



РЕПУБЛИКА СРПСКА
ПРАВОБРАНИЛАШТВО РЕПУБЛИКЕ СРПСКЕ
СЈЕДИШТЕ ЗАМЈЕНИКА ПРАВОБРАНИОЦА ДОБОЈ

74000 Добој, Цара Душана бр.73/А, Тел/Факс: +387(0) 53/ 241-133, Е-mail:sz.doboj@pravobranilastvors.net

Број: М-41/24

Дана, 12.03.2024. године

РЕПУБЛИКА СРПСКА
ОПШТИНА МОДРИЧА
НАЧЕЛНИК ОПШТИНЕ

ПРЕДМЕТ: Мишљење

ВЕЗА: Ваш акт број: 02-475-71/23 од 05.03.2024. године

Дана 06.03.2024. године у овом органу запримљен је ваш акт, горњи број и датум, којим се тражи мишљење за замјену некретности са Демонђић Александром, из Модриче.

Прије реализације поступка замјене потребно је да се уради процјена вриједности некретности које су предмет замјене те да општина Модрича донесе одлуку о замјени некретности будући да је таква могућност прописана одредбама члана 348. став (4) Закона о стварним правима („Сл. гл. РС“, бр. 124/08, 3/09, 58/09, 95/11, 60/15, 18/16, 107/19, 1/21 и 119/21).

ЗАМЈЕНИК ПРАВОБРАНИОЦА
РЕПУБЛИКЕ СРПСКЕ

Стојан Радић



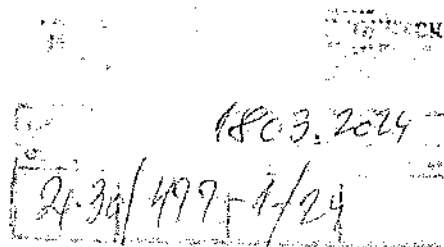
РЕПУБЛИКА СРПСКА
ОПШТИНА МОДРИЧА
НАЧЕЛНИК ОПШТИНЕ

Видовданска бр. 1. 74 480 Модрича, Тел. 053/810-170; Факс: 053/810-185, www.modrica.ba, e-mail: info@modrica.ba

Број: 02-475-71/23

Датум: 15.03.2024. година

РЕПУБЛИЧКА УПРАВА ЗА ГЕОДЕТСКЕ
И ИМОВИНСКО ПРАВНЕ ПОСЛОВЕ
Подручна јединица - Модрича
МОДРИЧА



ПРЕДМЕТ: Мишљење Правобранилаштва РС, доставља се
ВЕЗА: Ваш акт број: 21.30/477-1/24 од 29.02.2024. године

Дана, 29.02.2024. године одржана је расправа у поступку успоставе јединства земљишта и зграде, по захтјеву Демонић Александра из Модриче.

Општина Модрича је обавезана да се изјасни о захтјеву, односно приједлогу Демонић Александра о замјени парцела, на име накнаде за успоставу јединства земљишта и зграде.

У прилогу достављамо Мишљење Правобранилаштва РС, Сједиште замјеника у Добоју број:М-41/24 од 12.03.2024. године, гдје се наводи да је потребно прибавити процјену вриједности некретнина које су предмет замјене, те је потребно да СО донесе одлуку о замјени предметних некретнина.

Предлажемо да странка прибави одговарајућу процјену овлашћеног вјештака, након чега би се СО упутио приједлог одлуке о замјени некретнина, на даље поступање.

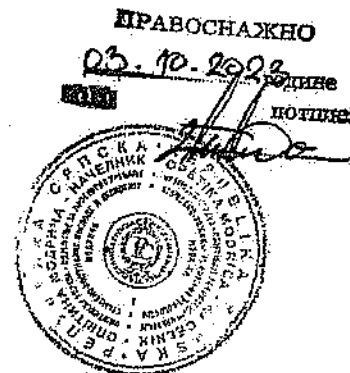
С поштовањем,

ПРИЛОГ: као у тексту



РЕПУБЛИКА СРПСКА
ОПШТИНА МОДРИЧА-НАЧЕЛНИК
ОПШТИНСКА УПРАВА
Одјељење за просторно уређење,
стамбено-комуналне послове и екологију

Број: 05/9-361-193/23
Датум: 29.09.2023. године



Одјељење за просторно уређење, стамбено-комуналне послове и екологију општине Модрича, рјешавајући по захтјеву Демоњић (Зорана) Александра из Модриче у поступку утврђивања легалности изграђеног индивидуалног стамбеног објекта у улици Василија Острошког број: 48 у Модричи, на основу члана 8. став 2. Закона о легализацији бесправно изграђених објеката („Службени гласник Републике Српске“ број: 62/18 и 93/22), и члана 190. Закона о општем управном поступку („Службени гласник Републике Српске“ број: 13/02, 87/07, 50/10 и 66/18), доноси,

Р Ј Е Ш Е Њ Е

1. Утврђује се да је стамбени објекат **ЛЕГАЛАН ОБЈЕКАТ**, изграђен у улици Василија Острошког број: 48, на парцели означеној као к.ч. 2671/6 к.о. Гаревац по новом катастарском операту, право кориштења на земљишту **СКУПШТИНА ОПШТИНА МОДРИЧА 1/1**, односно к.ч. 898/40 к.о. СП Гаревац по старом катастарском операту власник **ДРЖАВНА СВОЈИНА 1/1**, димензија 9,10 x 8,10 м², спратности П_р + П_к (приземље + поткровље), укупне бруто површине 120,62 м², корисне површине 120,50 м².

2. Одјељење за просторно уређење, стамбено-комуналне послове и екологију не сноси одговорност по питању приступа парцели, положају објекта на парцели, локације, еколошког стања и висинске коте пода најниже етаже, односно стања у односу на просторно-планску документацију као и остале одредбе из Правилника о општим правилима урбанистичке регулативе и парцелације, нити гарантује за стабилност и сигурност објекта с обзиром на ниво документације прописане Законом о легализацији бесправно изграђених објеката, а која је приложена уз захтјев.

3. Све настале штете узроковане изграђеним стамбеним објектом из тачке 1. диспозитива, као и евентуалне имовинско-правне односе сноси и рјешава инвеститор, Демоњић (Зорана) Александар о своме трошку.

О Б Р А З Л О Ж Е Њ Е

Демоњић (Зорана) Александар из Модриче, ул. Василија Острошког 48, поднио је захтјев Одјељењу за просторно уређење, стамбено-комуналне послове и екологију Модрича за издавање рјешења о легалности индивидуалног стамбеног објекта, изграђеног у Модричи у улици Василија острошког број: 48.

Уз захтјев и у току поступка приложена је следећа документација:

- Посједовни лист-извод број: 130 од 16.02.2023. године, издат од стране Републичке управе за геодетске и имовинско-правне послове, Бања Лука, ПЈ Модрича из кога се види да је **СКУПШТИНА ОПШТИНЕ МОДРИЧА** корисник парцеле означене као к.ч. 2671/6 к.о. Гаревац са 1/1 дијела,

- Земљишнокњижни извадак број: 21.30/714.3-113/23 ЗК уложак: 11 од 16.02.2023. године, издат од стране Републичке управе за геодетске и имовинско-правне послове, Бања Лука, ПЈ Модрича из кога се види у А пописном листу и Б власничком листу да је парцела означена као к.ч. 898/40 к.о. СП Гаревац **ДРЖАВНА СВОЈИНА** са 1/1 дијела,

- Идентификација новог и старог катастарског оператa број: 21.30/952.1-3-/2023 од 27.09.2023. године, издата од стране Републичке управе за геодетске и имовинско-правне послове, Бања Лука, ПЈ Модрича,

- Копија катастарског плана 1:2500, број: 21.30-952.1-2-180/2023-1 од 16.02.2023. године, издата од стране Републичке управе за геодетске и имовинско-правне послове, Бања Лука, ПЈ Модрича,

- Ситуациони план (геодетски снимак стварно изведеног стања) 1:250 израђен од стране ДОО „Геоконика“ Добој, ПЈ Модрича, од 15.05.2023. године,

- Увјерење број: 21.30/952.1-6-1-206/23 од 09.03.2023. године, издато од стране Републичке управе за геодетске и имовинско-правне послове, Бања Лука, ПЈ Модрича, којим се потврђује да се на дигиталним ортофото плановима Републике Српске израђеним од 2012. до 2013. године, на парцели означеној као к.ч. 2671/6 к.о. Гаревац, општина Модрича, налази објекат.

Поступајући по захтјеву Димоњић Александра извршен је увиђај на лицу мјеста, о чему је сачињен Записник број 05/9-361-193/23 од 27.09.2023. године, у коме је констатовано да се на парцели означеној као к.ч. 2671/6 к.о. Гаревац по новом катастарском оперативном чији је корисник СКУПШТИНА ОПШТИНА МОДРИЧА 1/1, односно к.ч. број: 898/40 к.о. СП Гаревац по старом катастарском оперативном, која се у Б власничком листу води као ДРЖАВНА СВОЈИНА 1/1, у Модричи улица Василија Острошког број: 48, налази изграђен стамбени објекат, инвеститора Димоњић (Зорана) Александра из Модриче, спратности $P_r + P_k$ (приземље + поткровље) димензија 9,10 x 8,10 м¹, укупне бруто површине 150,62 м², корисне површине 120,50 м².

Корисна површина израчуната је тако што је бруто грађевинска површина помножена коефицијентом $k=0.80$, а у складу са чланом 30. Правилника за израчунавање површина и запремина објеката („Службени гласник Републике Српске“ број: 95/13). Урађене су фотографије фасада.

Увидом у предочене доказе утврђено је да су испуњени услови за издавање рјешења о легалности индивидуалног стамбеног објекта, прописани чланом 8. став 2. Закона о легализацији бесправно изграђених објеката („Службени гласник Републике Српске“ број: 62/18 и 93/22), па је одлучено као у диспозитиву рјешења.

Општинска административна такса у износу од 10 КМ наплаћена је на основу члана 2. тарифни број: 2. Одлуке о општинским административним таксама („Службени гласник општине Модрича“ број: 1/12, 8/13, 9/21).

Против овог рјешења може се изјавити жалба Министарству за просторно уређење, грађевинарство и екологију Бања Лука у року од 15 дана од дана пријема овог рјешења. Жалба се подноси путем овог Одјељења писмено, а може се изјавити и усмено на поднесак. Жалба се таксира са 10,00 КМ административне таксе.

Достављено:

1. Именованом Зх,
2. Пореска управа РС, подручни центар Добој-Модрича
3. Урбанистичко-грађевинском инспектору,
4. Евиденција,
5. а/а





РЕПУБЛИКА СРПСКА
РЕПУБЛИЧКА УПРАВА ЗА ГЕОДЕТСКЕ
И ИМОВИНСКО-ПРАВНЕ ПОСЛОВЕ
БАЊА ЛУКА
ПОДРУЧНА ЈЕДИНИЦА МОДРИЧА

Општина: Модрича
Катастарски срез: Модрича
Катастарска општина: Гаревац
Број: 21.30-952.1-1-2090/2023-1
Датум: 18.10.2023

На основу члана 10. став 1. Закона о одржавању премјера и катастра земљишта ("Службени гласник Републике Српске", број 19/96 и 15/10), на захтјев ДЕМОЊИЋ АЛЕКСАНДАР издаје се

ПОСЈЕДОВНИ ЛИСТ
број: 1507

Подаци о земљишту

Број парцеле	Плобој парцеле	Грмј парцел	Плоштина	Потрес или уличи и кућни број	Почин изриштења	Површина (м ²)	СВ	Датум уписа Број уписа	Број издјева Бројеве плановеца
2670	6	9	09 44	Пустара	Градњинице	1001			

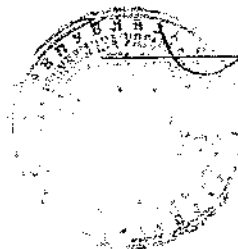
Укупно: 1001 м²

Подаци о посједнику на земљишту

ЈМБГ или ЈНБ	Име или име и презиме права Адреса, мјесто	Врста права	Обим права
0207995123316	Демоњић (Зорина) Александар Модрича, Модрича, Светог Јована 17	Посједник	1/1

Накнада за овај ПРЕПИС је наплаћена на основу члана 2. став 1. и став 3. Закона о накнадама за вршење услуга премјера и коришћење података катастра непокретности и катастра земљишта ("Службени гласник Републике Српске", број 92/09) и тачке 2. став 1.к) података 2. Одлуке о висини накнаде за коришћење података премјера и пружања услуга Републичке управе за геодетске и имовинско-правне послове ("Службени гласник Републике Српске, број 18/12"), у износу од 15 КМ.

З^а Шеф подручне јединице
Зоран Јастребић, дипл. правник





РЕПУБЛИКА СРПСКА
РЕПУБЛИЧКА УПРАВА ЗА ГЕОДЕТСКЕ
И ИМОВИНСКО-ПРАВНЕ ПОСЛОВЕ
БАЊА ЛУКА
ПОДРУЧНА ЈЕДИНИЦА МОДРИЧА

Општина: Модрича
Катастарски срез: Модрича
Катастарска општина: Гаревац
Број: 21.30-952.1-1-2090/2023-2
Датум: 18.10.2023

На основу члана 10, став 1. Закона о одржавању премјера и катастра земљишта ("Службени гласник Републике Српске", број 19/96 и 15/10), на захтјев ДЕМОЊИЋ АЛЕКСАНДАР издаје се

ПОСЈЕДОВНИ ЛИСТ - ИЗВОД
број: 130

Подаци о земљишту

Број парцеле	Поврлој парцела	Број зграда	План Сграда	Потес или улазак и кућни број	Идентификациони број	Површина (м ²)	СН	Датум уписа Број уписа	Број захтјева Бројеве посвојених
2671	6	0	09 42	Пустара	Градњиште	1002			

Укупно: 1002 м²

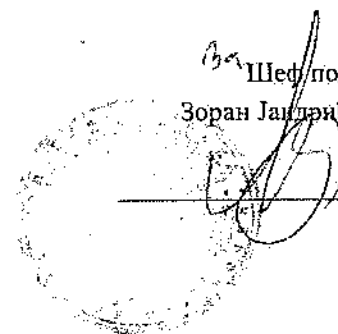
Подаци о посједнику на земљишту

ЈМЛГ или ЈИЕ	Име или радно име преко Адреса, мјесто	Врста права	Обим права
	СКУПШТИНА ОПШТИНЕ МОДРИЧА	Корисник	1/1

Накнада за овај ПРЕПИС је наплаћена на основу члана 2, став 1. и став 3. Закона о накнадама за вршење услуга премјера и коришћење података катастра непокретности и катастра земљишта ("Службени гласник Републике Српске", број 92/09) и тачке 2. став 1.к) података 2. Одлуке о висини накнаде за коришћење података премјера и пружања услуга Републичке управе за геодетске и имовинско-правне послове ("Службени гласник Републике Српске, број 18/12"), у износу од 15 КМ.

Остале парцеле на захтјев странке изостављене као НЕПОТРЕБНЕ.

Шеф подручне јединице
Зоран Јанковић, дипл. правник





REPUBLIKA SRPSKA
REPUBLIČKA UPRAVA ZA GEODETSKE
I IMOVINSKO-PRAVNE POSLOVE
PODRUČNA JEDINICA MODRIČA
18.10.2023

Politička opština: MODRIČA

NAR I RZ BROJ: 21.30/714.

3-724/2023

Katastarska opština: SP GAREVAC

ZK uložak: 128

Zemljišnoknjižni izvadak

A

Popisni list

Rbr	Broj zemljišta (parcele)	OZNAKA NEKRETNINA	Površina			Primjedba
			ha	a	m ²	
1.	900/8	Pustara; Njiva — 10 09	—	10	09	Dana 19.2.2008. godine preuzeto iz zk: ul.br. 999 iste k.o. SP.

B



Vlasnički list

Rbr	UPISI	Primjedba
3.	Udio: 1/1 Tip: VLASNIŠTVO DEMONJIĆ (Zoran) ALEKSANDAR, Adresa: Modriča, Ul. Svetog Jovana br.17.; JMBG: 0207995123316 Prim. 27.09.2022.g. Br. 21.30/714.1-372/22 Na osnovu ugovora o prodaji nepokretnosti obrađen kod notara Đukić Mirjane iz Modriče br. OPU-1305/2022. od 26.09.2022.godine uknjižuje se pravo vlasništva na nekretnost upisanu u A listu u korist: DEMONJIĆ ALEKSANDAR sin Zorana iz Modriče sa 1/1 Upisano: 27.09.2022.g.	

C

Teretni list

Rbr	UPISI	Iznos (KM)	Primjedba
	Nema tereta.		

Šef područne jedinice: 




REPUBLIKA SRPSKA
REPUBLIČKA UPRAVA ZA GEODETSKE
I IMOVINSKO-PRAVNE POSLOVE
PODRUČNA JEDINICA MODRIČA
16.02.2023

Politička opština: MODRIČA

Katastarska opština: SP GAREVAC

NAR I RZ BROJ: 21.30/714.

3-113/23

ZK uložak: 11

Zemljišnoknjižni izvadak

A

Popisni list

Ostali upisi u ovom listu su ispušteni.

Rbr.	Broj zemljišta (parcela)	OZNAKA NEKRETNOSTI	Evidencija			Primjedba
			nas.	ca.	km.	
22.	898/40	Pustara; Njiva	—	10	02	

B

Vlasnički list

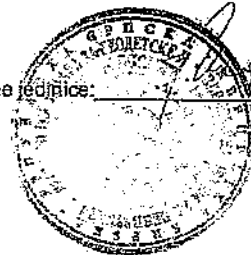
Rbr.	UPIS	Primjedba
1.	Udio: 1/1 Tip: Svojina DRŽAVNA SVOJINA, Adresa: Modriča, Garevac bb ; JMB: null Prim: 27.03.2000.god, Dn: 177/2000 Nekretnine upisane u A listu uknjižene su kao: DRŽAVNA SVOJINA sa 1/1.	

C

Tretni list

Rbr.	UPIS	Iznosi (KM)	Primjedba
1.	Prim: 27.03.2000.god, Dn: 177/2000 Na osnovu rješenja o izuzimanju neizgrađenog građevinskog zemljišta br: 01-475-104/98 od 31.08.1998.god. uknjižuje se pravo korištenja na zemljište u A listu u korist: SKUPŠTINE OPŠTINE MODRIČA		

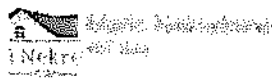
Šet područna jedinice:



-PROMETOVANJE ZEMLJIŠTA-

-- Sve kategorije --
 -- Svi gradovi --
 -- Sve pozicije --

Pretraži oglase



00252584

6.10.17 14:10

GRADJEVINSKO ZEMLJIŠTE

BiH - MODRIČA - ŠILJIVIK

Prodaje se građevinska parcela površine 388 m² u naselju "Šiljivik" na divnom i tihom mjestu za život. Udaljena od centra grada 10 minuta pješke. Dovedena infrastruktura do parcele, ima urbanističku i građevinsku. Svi papiri uredni.

Površina: 388m²; Površina okućnice: m²; Tip oglasa: Prodaja;

Kategorija: Nekretnine; Pozicija nekretnine: U predgrađu;

Posebna obilježja: ;

CIJENA: 10.000KM!

C 5,115 - US\$ 7,309 - 38,120 KN SREDNJI KURS (CEBH) 20.07.2018



PREGLADAJ KOMPLETNU FOTOGALERIJU

Postavite URL - Email (Kontakt)

Brzi pregled naselja : Odaberite naselje

- Sve kategorije --- ▼
 --- Svi gradovi --- ▼
 --- Sve pozicije --- ▼

Pretraži oglase

Like Share 0

GRADJEVINSKO ZEMLJIŠTE U ŠLJIVIKU - MODRIČA

BIH - MODRIČA - ŠLJIVIK -

Hitno! Snižena cijena sa 20.000 na 18.000 KM. Plac u Šljiviku, Modriča, na prodaju!!! Izuzetna lokacija, povoljna cijena. Plac i temelj izliveni u zemlji u Šljiviku u Modriči. Svi papiri uredni. Ima urbanističku i gradjevinšku dozvolu. Vlasništvo 1/1.

Površina 518 m2.

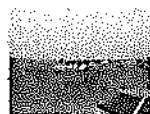
Površina: m2; Površina okućnice: m2; Tip oglasa: Prodaja;

Kategorija: Nekretnine; Pozicija nekretnine: U predgrađu;

Posebna obilježja: ;

CIJENA: 18.000KM!

0 3,207 - USD 13,157 - 68,636 KM



Maric Nekretnine



Be the first of your friends to like this



Free Web Counter

POSTAVITE WPIT - EMAIL KONTAKT!

Brzi pregled naselja Odaberite naselje ▼

7. RJEŠENJE MINISTARSTVA PRAVDE O IMENOVANJU SUDSKOG VJEŠTAKA



РЕПУБЛИКА СРПСКА
МИНИСТАРСТВО ПРАВДЕ

Трг Републике Српске 1, Бања Лука, тел: 051/339-535, факс 051/339-650, Е-mail
mpr@mpr.vladars.net

Број: 08.040/704-479/10
Датум: 03.08.2022. године

На основу члана 8. став 8. Закона о вјештацима Републике Српске („Службени гласник Републике Српске“ број 74/17), а на захтјев вјештака Горана Васиљевић из Модриче, ул. Бањалучка бр. 70, министар правде д о н о с и

Р Ј Е Ш Е Њ Е

1. Горану (Недељка) Васиљевић из Модриче, продужава се мандат вјештака за грађевинско-архитектонску област, подобласт грађевинарство, те се именује на период од шест (6) година.
2. Врши се измјена Јединствене листе вјештака у погледу датума доношења рјешења о именовању вјештака.
3. Вјештак је дужан о свим промјенама обавијестити Министарство правде Републике Српске одмах.
4. Вјештак је дужан осигурати се од одговорности за штету причињену трећим лицима због незаконитог вршења послова вјештачења, те на почетку сваке године најкасније до 31. јануара, доставити Министарству доказ о закљученом уговору о осигурању за текућу годину.
5. Вјештак је дужан водити Дневник извршених вјештачења.
6. Ово рјешење ступа на снагу 03.11.2022. године.

О б р а з л о ж е њ е

Горан Васиљевић, вјештак из грађевинско-архитектонске области, поднио је Министарству правде Републике Српске, захтјев за продужење мандата, у којем наводи да је Рјешењем Министарства правде Републике Српске, број: 08.040/704-479/10 од 03.11.2010. године, именован за вјештака из грађевинско-архитектонске области, подобласт грађевинарство, те да му у складу са чланом 8. став 7. Закона о вјештацима Републике Српске истиче мандат.

Уз захтјев вјештак је доставио и доказ о испуњености услова из члана 3. став 1. тачка 1) подтачка. 2, 3. и 4. Закона о вјештацима Републике Српске.

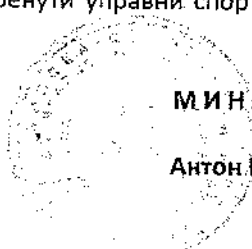
Цијенећи све наведено одлучено је као у диспозитиву рјешења.

Поука о правном лијеку:

Ово Рјешење је коначно. Против истог се може покренути управни спор код надлежног суда у року од 30 дана од дана пријема истог.

Достављено:

1. Именованом,
2. Архива.



МИНИСТАР
Антон Касиловић