



**РЕПУБЛИКА СРПСКА
ОПШТИНА ПРЊАВОР
НАЧЕЛНИК ОПШТИНЕ**

Карађорђева бр. 2, Прњавор, тел/факс: +387 51 663 740
e-mail: opstina@prnjavor.ba, www.prnjavor.ba



Н А Ц Р Т

П Р А В И Л Н И К

о условима и начину отуђења непокретности у својини општине Прњавор, у циљу реализације инвестиционог пројекта од посебног значаја за локални економски развој, испод тржишне цијене или без накнаде

ПРЕДЛАГАЧ: Начелник општине
ОБРАЂИВАЧ: Кабинет начелника

Прњавор, јун 2017. године

На основу члана 39. Закона о локалној самоуправи („Службени гласник Републике Српске“ број 97/16), члана 348. став 10. Закона о стварним правима („Службени гласник Републике Српске“ број 124/08, 58/09, 95/11 и 60/15), члана 37. Статута општине Прњавор („Службени гласник општине Прњавор“ број 15/17) и чланова 190. и 228. став 1. Пословника Скупштине општине Прњавор („Службени гласник општине Прњавор“, број 16/14), Скупштина општине Прњавор на ____ сједници одржаној дана _____ 2017. године, донијела је

П Р А В И Л Н И К

о условима и начину отуђења непокретности у својини општине Прњавор, у циљу реализације инвестиционог пројекта од посебног значаја за локални економски развој, испод тржишне цијене или без накнаде

Члан 1.

Овим Правилником, у складу са Законом о стварним правима („Службени гласник Републике Српске“ број 124/08, 58/09, 95/11 и 60/15) прописују се детаљнији услови и начин за отуђење непокретности у својини Општине Прњавор, испод тржишне цијене или без накнаде, а у циљу реализације инвестиционог пројекта од посебног значаја за локални економски развој.

Члан 2.

(1) Непокретности у својини општине Прњавор, могу се, изузетно, отуђити испод тржишне цијене или без накнаде, а у циљу реализације инвестиционог пројекта од посебног значаја за локални економски развој.

(2) Под отуђењем непокретности у смислу претходног става, подразумијева се продаја изграђеног и неизграђеног грађевинског земљишта по цијени нижој од тржишне вриједности или без накнаде, уз испуњавање одређених услова од стране стицаоца прописаних овим правилником.

(3) Одлуку о утврђивању посебног интереса на основу којег се приступа реализацији инвестиционог пројекта од посебног значаја за локални економски развој доноси Скупштина општине.

(4) Инвестиционим пројектом од посебног значаја за локални економски развој, у смислу овог Правилника, сматра се инвестициони пројекат чијом реализацијом ће се повећати укупан број запослених радника у привреди на подручју Општине и увећати јавни приходи.

Члан 3.

(1) Предмет отуђења испод тржишне цијене или без накнаде, могу бити једна или више катастарских парцела (које чине грађевинску парцелу) на којима је, у складу са важећим планским документом просторног уређења, изграђен пословни објекат или предвиђена изградња пословног објеката у функцији реализације инвестиционог пројекта.

(2) Предмет отуђења испод тржишне цијене могу бити једна или више катастарских парцела (које чине грађевинску парцелу) на којима ће се реализацијом инвестиционог пројекта од посебног значаја за локални економски развој запослити најмање два (2) нова незапослена радника на 1000 м² грађевинске парцеле.

(3) Предмет отуђења без накнаде могу бити једна или више катастарских парцела (које чине грађевинску парцелу) на којима ће се реализацијом инвестиционог пројекта од посебног значаја за локални економски развој запослити минимум десет (10) нових незапослених радника на 1000м² грађевинске парцеле.

Члан 4.

Грађевинско земљиште из члана 3. овог Правилника може се отуђити ако стицалац:

1) прихвати обавезу да на предметном неизграђеном грађевинском земљишту изгради и приведе намјени пословни објекат у складу са важећим планским документом просторног уређења, односно издатим локацијским условима, у року од 12 мјесеци од дана закључивања уговора о отуђивању грађевинског земљишта,

2) да на непокретности из става 1. овог члана запосли на неодређено вријеме број радника утврђен инвестиционим пројектом од посебног економског значаја за локални развој, и то:

1. у року од 18 мјесеци минимално 1/2 од утврђеног броја радника од дана потписивања уговора о отуђењу грађевинског земљишта,

2. преосталу 1/2 предвиђених ново запослених радника у року од 24 мјесеца од дана потписивања уговора о отуђењу грађевинског земљишта,

3. да у периоду од пет (5) година од дана потписивања уговора о отуђењу грађевинског земљишта задржи укупан број запослених дефинисан уговором.

3) Прихвати обавезу да достави банкарску гаранцију на укупну тржишну вриједност грађевинског земљишта на временски период од 24 мјесеца,

4) Прихвати обавезу да достави безусловну банкарску гаранцију на износ укупне тржишне вриједности грађевинског земљишта умањене за 90% износа извршене уплате у случају да је грађевинско земљиште отуђено испод тржишне вриједности, односно банкарску гаранцију на износ укупне тржишне вриједности грађевинског земљишта увећане за 10% у случају да је грађевинско земљиште отуђено без накнаде на временски период од 24 мјесеца,

5) прихвати обавезу да послује минимално 10 година на предметној локацији од датума потписивања уговора.

Члан 5.

(1) Поступак утврђивања постојања посебног интереса од значаја за локални економски развој покреће се на основу претходно изражене иницијативе једног или више инвеститора да приступе реализацији инвестиционог пројекта који одговара критеријумима из овог Правилника.

(2) Иницијатива треба да садржи:

1) Општа документација – важи за све иницијативе:

1. Захтјев за одређену површину парцеле примјерену планираном технолошком процесу,

2. Увјерење о непостојању доспјелих, а неизмирених обавеза према Пореској управи РС, Управи за индиректно опорезивање и Општини Прњавор,

3. Изјава о власнички повезаним правним лицима подносиоца иницијативе (удио власника у другим друштвима и удио подносиоца захтјева у другим привредним друштвима);

4. Инвестициони програм (бизнис план) који садржи:

- опис технолошког процеса за постојећу или планирану дјелатност - врста и асортиман производа,

- доказ о расположивом потенцијалу за инвеститоре (властити капитал и капитал из туђих извора),

- детаљно образложење потребе и оправданости пријема одговарајућег броја нових радника,

- доказ о економској исплативости улагања, са пројекцијама биланса стања, биланса успјеха и готовинског тока за наредних пет (5) година - за привредна друштва, односно са пројекцијом готовинског тока за наредних пет (5) година - за предузетнике,

- обим привређивања у оквиру постојеће дјелатности изражен у натуралним и финансијским показатељима за претходне три (3) године за подносиоце иницијативе који послују дуже од наведеног периода, за максимално могући период за подносиоце иницијативе који послују краће од три (3) године, односно план обима привређивања за новоосноване привредне субјекте.

2) Додатна документација:

1. За привредна друштва из земље:

- актуелни извод из судског регистра (Извод), са приказом дјелатности, не старији од три мјесеца,

- финансијски извјештаји предузећа за посљедњи обрачунски период (годишњи) овјерен од овлаштене институције којој се исти подноси, а за новооснована предузећа финансијски извјештаји оснивача за посљедњи обрачунски период (годишњи) или извјештај о процјени улога,

- доказ да над подносиоцем иницијативе није покренут или отворен стечајни односно ликвидациони поступак,

- потврду надлежне јединице Пореске управе Републике Српске о броју запослених за које су плаћени порези и доприноси на исплаћену плату,

- доказ о кретању броја запослених у последње три 3 године, а период може бити и краћи ако је подносилац иницијативе привредно друштво које послује мање од три године или новоосновано привредно друштво;

3) За привредна друштва из иностранства:

- копију акта о регистрацији дјелатности, односно акт надлежног органа из земље поријекла о правном статусу фирме,

- бонитетни извјештај за претходне три године од дана подношења иницијативе;

4) За предузетнике:

- увјерење надлежног органа о обављању дјелатности, не старије од три мјесеца прије подношења иницијативе,

- годишња пореска пријава за порез на доходак за лица која остварују доходак од самосталне дјелатности (за посљедњи обрачунски период),

- потврду надлежне јединице Пореске управе Републике Српске о броју запослених за које су плаћени порези и доприноси на исплаћену плату,

- доказ о кретању броја запослених у последње три 3 године, а период може бити и краћи ако је подносилац иницијативе предузетник који послује мање од три године или новоосновани предузетник.

Члан 6.

(1) Начелник општине, коме се подносе иницијативе, доноси рјешење о именувању стручне комисије за процјену пристиглих иницијатива.

(2) Стручна комисија за процјену иницијатива састоји се од пет чланова и дужна је у року од 8 дана по пријему исте од стране Начелника општине да изврши процјену усклађености иницијативе са овим Правилником и другом правном регулативном.

(3) За иницијативе које испуњавају захтјеве, Начелник општине на основу извјештаја Комисије, подноси Скупштини приједлог одлуке о утврђивању посебног интереса на основу којег се приступа реализацији инвестиционог пројекта од посебног значаја за локални економски развој из члана 2. овог Правилника у сврху отуђења изграђеног или неизграђеног грађевинског земљишта испод тржишне цијене или без накнаде.

(4) Образложење приједлога одлуке из претходног става, садржи податке потребне за оцјену оправданости отуђења изграђеног или неизграђеног грађевинског земљишта испод тржишне цијене или без накнаде.

(5) Начелник општине, у складу са Правилником о поступку јавног конкурса за располагање непокретностима у својини Републике Српске и јединици локалне

самоуправе као и другим важећим прописима из предметне области, подноси Скупштини општине и приједлог рјешења за именовање комисије за провођење поступка јавног надметања – лицитације.

(б) Скупштина општине доноси одлуку о утврђивању посебног интереса на основу којег се приступа реализацији инвестиционог пројекта и у ту сврху отуђења изграђеног или неизграђеног грађевинског земљишта испод тржишне цијене или без накнаде, доноси рјешење о именовању комисије за провођење поступка јавног надметања – лицитације, те задужује Начелника општине да приступи расписивању јавног огласа и са најповољнијим понуђачем закључи уговор о купопродаји.

Члан 7.

Одлука Скупштине општине из претходног члана, нарочито садржи:

1) бројеве грађевинских, односно катастарских парцела, површину, локацију, степен комуналне опремљености и друге податке за грађевинско земљиште које се отуђује,

2) податке о пословном објекту који се, у складу са важећим планским документом просторног уређења, може градити на предметном земљишту (намјена, бруто развијена грађевинска површина, спратност и др),

3) податке о процијењеној тржишној вриједности непокретности које су предмет отуђења,

4) одређивање сврхе инвестиционог пројекта и критерија за субјекте који могу учествовати у поступку јавног надметања,

5) услове и критеријуме за умањење тржишне вриједности односно продајне цијене непокретности и критеријуме и мјерила за оцјену понуда и одређивање износа умањене тржишне вриједности, односно цијене, у складу са овим Правилником,

6) висину кауције коју је учесник у јавном надметању дужан уплатити прије почетка јавног надметања.

Члан 8.

Процјену тржишне вриједности непокретности које су предмет отуђења, у складу са одредбама овог Правилника, врши овлаштени судски вјештак грађевинске струке за сваку грађевинску парцелу, а на основу иницијативе инвеститора да приступи отуђењу исте.

Члан 9.

Тржишна вриједност, односно продајна цијена непокретности које су предмет отуђења у складу са одредбама овог Правилника, постигнута у поступку јавне лицитације, умањиће се по основу броја ново запослених радника, под условом да број ново запослених радника одговара критерију из члана 3. и 4. овог Правилника.

Члан 10.

Право својине на грађевинском земљишту преноси се без накнаде уколико су испуњени услови из члана 3. став 3. и члана 4. овог Правилника.

Члан 11.

По основу броја ново запослених радника, искључујући број ново запослених радника у члану 3. став 2. овог Правилника, тржишна вриједност непокретности, односно продајна цијена умањује се:

| | |
|---|------|
| број новозапослених радника од 5 до 10 | 50% |
| број новозапослених радника од 11 до 15 | 60% |
| број новозапослених радника од 16 до 20 | 70% |
| број новозапослених радника од 21 до 25 | 80%. |

Члан 12.

(1) Продаја грађевинског земљишта у смислу члана 2. овог Правилника, врши се путем јавне лицитације, усменим јавним надметањем.

(2) Право учешћа на лицитацији имају:

1) привредна друштва и самостални предузетници који могу бити носиоци права својине на непокретностима у Републици Српској и Босни и Херцеговини,

2) субјекти који испуњавају критерије утврђене одлуком Скупштине општине из члана 6. овог Правилника.

(3) Учесник у лицитацији дужан је уз пријаву за учешће у лицитацији приложити документацију наведену у члану 5. овог Правилника и доказ о уплати кауције за учешће на лицитацији у висини утврђеној одлуком Скупштине општине из члана 6. овог Правилника.

(4) Позив за јавно надметање и поступак лицитације биће расписан у складу са Правилником о поступку јавног конкурса за располагање непокретностима у својини Републике Српске и јединици локалне самоуправе, као и другим важећим прописима из предметне области.

Члан 13.

Комисија за провођење поступка јавног надметања - лицитације по окончању поступка Начелнику општине подноси извјештај о резултатима проведеног поступка лицитације, са ранг листом учесника и приједлогом за закључивање уговора са најповољнијим понуђачем.

Члан 14.

(1) Овлашћује се Начелник општине да по окончању поступка јавног конкурса, закључи уговоре са најповољнијим понуђачем, а по претходно прибављеном мишљењу Правобранилаштва Републике Српске.

(2) Уговор о купопродаји поред општих елемената обавезно садржи одредбе из члана 4. овог Правилника.

Члан 15.

(1) Инвеститор је дужан да у року од 30 дана од дана закључења уговора Општини исплати купопродајну цијену.

(2) Општина је дужна у року од 30 дана од исплате купопродајне цијене односно од дана закључења уговора о отуђењу непокретности без накнаде да уведе инвеститора у посјед, о чему се сачињава посебан записник о примопредаји.

(3) Трошкове израде нотарске исправе и накнаде за укњижбу у јавним евиденцијама сноси инвеститор.

Члан 16.

(1) Купац је дужан да трпи да Општина Прњавор у „Ц“ теретном листу извода из земљишних књига упише забилешку забране даљег располагања и отуђења без сагласности Општине Прњавор, а у вези са условима из члана 4. овог Правилника у временском периоду од двије (2) године од дана потписивања уговора о отуђивању грађевинског земљишта.

(2) Општина Прњавор задржава право да у случају непоштовања преузетих уговорних обавеза покрене поступак раскида уговора о отуђењу грађевинског земљишта и то:

1) У случају да није испоштована обавеза из члана 4. став 1. Правилника тражи поништење Уговора и враћање грађевинског земљишта у посјед Општине, при чему Општина није у обавези да изврши поврат дијела уплаћене цијене грађевинског земљишта у износу 10% од извршене уплате;

2) У случају да нису испоштоване обавезе из члана 4. став 2. Правилника изврши наплату достављене безусловне банкарске гаранције;

(3) Контролу поштовања уговорних одредби спроводиће надлежно Одјељење општинске управе Прњавор квартално, а купац грађевинског земљишта се обавезује да ће све доказе достављати правовремено на захтјев Одјељења. Недостављање потребних доказа или одбијање да се исти дају на увид представља кршење уговорних одредби и основ за раскид уговора.

Члан 17.

Овај Правилник ступа на снагу осмог дана од дана објављивања у „Службеном гласнику општине Прњавор“.

Број: 01- _____/17
Датум: _____ 2017. године
Прњавор

ПРЕДСЈЕДНИК
СКУПШТИНЕ ОПШТИНЕ

Жељко Симић, мастер политикологије

О Б Р А З Л О Ж Е Њ Е

ПРАВНИ ОСНОВ

Правни основ за доношење Правилника садржан је у члану 39. Закона о локалној самоуправи („Службени гласник Републике Српске“ број 97/16), члану 348. став 10. Закона о стварним правима („Службени гласник Републике Српске“ број 124/08, 58/09, 95/11 и 60/15), члану 37. Статута општине Прњавор („Службени гласник општине Прњавор“ број 15/17) и члановима 190. и 228. став 1. Пословника Скупштине општине Прњавор („Службени гласник општине Прњавор“, број 16/14).

РАЗЛОЗИ ЗА ДОНОШЕЊЕ

Законом о стварним правима („Службени гласник Републике Српске“, број 124/08, 58/09, 95/11 и 60/15) је предвиђено, да јединице локалне самоуправе у Републици Српској, могу отуђити непокретности у њиховом власништву, по цијени која је нижа од тржишне, у случају постојања посебног интереса за развој локалне заједнице.

Да би локална заједница могла да примијени ове одредбе, неопходно је да прије тога, посебним правилником дефинише услове који одређују процедуре и услове под којима се непокретности могу отуђити испод тржишне вриједности.

Обзиром да је једно од стратешких одређења општине Прњавор развој пословног окружења и креирање нових радних мјеста, неопходно је донијети потребне документе који су законом предвиђени.

Чланом 3. су дефинисани услови под којима инвеститор може купити земљиште у власништву општине под тржишним или стимулативним условима. Предвиђен је минималан број радника по јединици површине земљишта које је предмет куповине како би се обезбиједили услови за његово рационално кориштење.

Чланом 5. овог Правилника је дефинисано да се посебан интерес утврђује у сваком појединачном случају након што заинтересовани инвеститор искаже намјеру за реализацијом пословних активности на подручју општине. Одлуку доноси Скупштина општине као највиши орган јединице локалне самоуправе.

Чланом 11. су дефинисани износи умањења цијене који су везани за број новоотворених радних мјеста које инвеститор изражава кроз пословни план који претходно доставља.

Имајући у виду наведено, предлажемо доношење овог правилника.

МАТЕРИЈАЛНА СРЕДСТВА

За реализацију предложеног правилника потребно је обезбиједити финансијска средства за спровођење поступака прописаних овим правилником.