



**РЕПУБЛИКА СРПСКА
ОПШТИНА ПРЊАВОР
НАЧЕЛНИК ОПШТИНЕ**

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



ПРИЈЕДЛОГ

ОДЛУКА

о утврђивању посебног интереса за продају непокретности у својини општине Прњавор
испод тржишне цијене или без накнаде

ПРЕДЛАГАЧ: Начелник општине
ОБРАЂИВАЧ: Одјељење за локални економски
развој и друштвене дјелатности
Одсек за јавне набавке, правна
питања и прописе

Прњавор, април 2018. године

На основу члана 39. Закона о локалној самоуправи („Службени гласник Републике Српске“ број 97/16), члана 348. став (9) 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), члана 3. Правилника 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 („Службени гласник општине Прњавор“ број 5/18 и 6/18) и члана 161. и 201. став (1) Пословника о раду Скупштине општине Прњавор („Службени гласник општине Прњавор“, број 21/17, 23/17 и 32/17), Скупштина општине Прњавор на ____ сједници одржаној дана _____ 2018. године, донијела је

ОДЛУКУ

о утврђивању посебног интереса за продају непокретности у својини општине Прњавор испод тржишне цијене или без накнаде

Члан 1.

Скупштина општине Прњавор утврђује посебан интерес за продају непокретности у пословно – туристичкој зони „Вијака“, испод тржишне цијене, и то следећих грађевинских парцела:

1) Грађевинска парцела бр. 1 – обухвата земљиште означено као к.ч. 616/1 „Пустара“, ливада у површини од **22963 м²**, уписана у ПЛ 83, к.о. Горњи Штрпци, у посједу општине Прњавор са 1/1 дијела (стари број 1347/1, уписана у зк.ул. број 2624, к.о.Штрпци, власништво општине Прњавор са 1/1 дијела);

2) Грађевинска парцела бр. 2 – обухвата земљиште означено као:

1. к.ч. 614/3 „Пустара“ њива у површини од 14060 м², уписана у ПЛ 83, к.о. Горњи Штрпци, у посједу општине Прњавор са 1/1 дијела (стари број 1345/1, уписана у зк.ул. број 2624, к.о. Штрпци, власништво општине Прњавор са 1/1 дијела);

2. к.ч. 615 „Пустара“ њива у површини од 5515 м², уписана у ПЛ 83, к.о. Горњи Штрпци, у посједу општине Прњавор са 1/1 дијела (стари број 1346, уписана у зк.ул. број 2624, к.о. Штрпци, власништво општине Прњавор са 1/1 дијела);

3. к.ч. 616/3 „Пустара“ ливада у површини од 10791 м², уписана у ПЛ 83, к.о. Горњи Штрпци, у посједу општине Прњавор са 1/1 дијела (стари број 1347/3, уписана у зк.ул. број 2624, к.о. Штрпци, власништво општине Прњавор са 1/1 дијела);

Катастарске парцеле чине грађевинску парцелу у укупној површини од **30366 м²**;

3) Грађевинска парцела бр. 3 – обухвата земљиште означено као к.ч. 639/4 „Пустара“ њива у површини од **10020 м²**, уписана у ПЛ 83, к.о. Горњи Штрпци, у посједу општине Прњавор са 1/1 дијела (стари број 1356/166, уписана у зк.ул. број 2624, к.о. Штрпци, власништво општине Прњавор са 1/1 дијела);

4) Грађевинска парцела бр. 4 – обухвата земљиште означено као:

1. к.ч. 639/5 „Пустара“ њива у површини од 13772 м², уписана у ПЛ 83, к.о. Горњи Штрпци, у посједу општине Прњавор са 1/1 дијела (стари број 1356/167, уписана у зк.ул. број 2624, к.о. Штрпци, власништво општине Прњавор са 1/1 дијела),

2. к.ч. 641/3 „Стојнића кућиште“ њива у површини од 370 м², уписана у ПЛ 83, к.о. Горњи Штрпци, у посједу општине Прњавор са 1/1 дијела (стари број

1356/168, уписана у зк.ул. број 2624, к.о. Штрпци, власништво општине Прњавор са 1/1 дијела),

3. к.ч. 3841/11 „Горњани“ нек.пут у површини од 863м², уписана у ПЛ 83, к.о. Горњи Штрпци, у посједу општина Прњавор са 1/1 дијела (стари број 1356/170, уписана у зк.ул. број 1468, к.о. Штрпци, власништво општине Прњавор са 1/1 дијела).

Катастарске парцеле чине грађевинску парцелу у укупној површини 15005 м².

Члан 2.

(1) Општина Прњавор ће обезбједити приступни пут за грађевинске парцеле које су предмет продаје, омогућити прикључак на нисконапонску мрежу, као и на водоводну и канализациону мрежу.

(2) Трошкове прикључка на нисконапонску мрежу, водоводну и канализациону мрежу сnose инвеститори.

(3) Претварање пољопривредног земљишта у грађевинско земљиште је обавеза инвеститора.

Члан 3.

(1) На грађевинским парцелама које су предмет продаје могу се градити индустријски и производни објекти, укључујући као пратеће и пословне објекте, све у складу са Регулационим планом пословно – туристичке зоне „Вијака“ („Службени гласник општине Прњавор“, број 4/13 и 31/16).

(2) Бруто развијена грађевинска површина објеката који се могу градити на предметним грађевинским парцелама ће бити утврђена урбанистичко – техничким условима.

(3) Максимална спратност објеката из овог члана може бити П+2, с тим да је могућа изградња и виших конструкција или дијелова објеката, у зависности од технологије која се примјењује у појединим дјелатностима.

Члан 4.

Процијењена тржишна вриједност грађевинских парцела је утврђена од стране вјештака пољопривредне струке и износи 12,00 КМ/м², тако да процијењена вриједност појединих грађевинских парцела износи:

- Грађевинска парцела бр. 1 – 275.556,00 КМ,
- Грађевинска парцела бр. 2 – 364.392,00 КМ,
- Грађевинска парцела бр. 3 – 120.240,00 КМ и
- Грађевинска парцела бр. 4 – 180.060,00 КМ.

Члан 5.

(1) Право учешћа на лицитацији имају привредна друштва и самостални предузетници који могу бити носиоци права својине на непокретностима у Републици Српској и Босни и Херцеговини и који:

1) прихвате обавезу да у периоду од три године од дана потписивања уговора о отуђењу грађевинског земљишта задрже укупан број запослених радника;

2) прихвате обавезу да на предметном земљишту изграде и приведу намјени објекат из члана 3. ове одлуке, према издатим локацијским условима, у року од 24 мјесеца од дана закључења уговора о купопродаји земљишта;

3) прихвате обавезу достављања гаранција дефинисаних овом одлуком;

4) прихвате обавезу да послују на предметним локацијама у периоду од пет година од дана стављања у употребу изграђеног објекта;

(2) Подносилац пријаве за учешће на лицитацији мора да испуњава услове из члана 45. Закона о јавним набавкама БиХ и мора доставити доказ да се против њега не води кривични поступак.

(3) Остали услови за учешће на лицитацији, у вези са испуњавањем одређених критеријума из ове одлуке, дефинисаће се огласом о продаји непокретности.

Члан 6.

(1) Продаја грађевинских парцела које су предмет ове одлуке врши се путем јавне лицитације, усменим јавним надметањем.

(2) Почетна цијена у поступку лицитације је 12,00 КМ/м², односно утврђена тржишна вриједност од стране вјештака пољопривредне струке.

(3) Најповољнија цијена земљишта (највиша цијена понуђена у поступку лицитације) ће бити умањена за износ од максимално 10,50 КМ на основу следећих критеријума:

1) Ако инвеститор, у року од двије године од дана закључења уговора, прихвати обавезу да запосли на неодређено вријеме најмање пет нових радника са подручја општине Прњавор, или да је запослио пет нових радника од дана ступања на снагу ове одлуке. Број новозапослених радника се не рачуна у број радника из подтачке 2) овог става, а инвеститор их је дужан запослити на период од најмање двије године.

Цијена земљишта ће се у овом случају умањити за износ од 4,00 КМ;

2) Ако инвеститор у моменту подношења пријаве запошљава најмање:

1. 40 радника, у случају да се пријава подноси за грађевинску парцелу бр. 1;

2. 70 радника, у случају да се пријава подноси за грађевинску парцелу бр. 2;

3. 15 радника, у случају да се пријава подноси за грађевинске парцеле бр. 3 и 4;

Цијена земљишта ће се у овом случају умањити за износ од 4,00 КМ;

3) Минимална вриједност инвестиције у објекат из члана 3. ове одлуке мора бити:

1) За грађевинску парцелу бр. 1, 3 и 4 – минимално 500.000,00 КМ;

2) За грађевинску парцелу бр. 2 – минимално 2.000.000,00 КМ.

Цијена земљишта ће се у овом случају умањити за износ од 2,50 КМ;

(4) У случају да се на лицитацију за одређену грађевинску парцелу пријави само један учесник или само један учесник стекне право за учешће на лицитацији, продаја земљишта се може извршити непосредном погодбом, с тим да цијена земљишта не може бити мања од утврђене тржишне вриједности, умањене за износ прописан ставом (3) овог члана.

(5) Висина кауције, коју су подносиоци пријава за учешће на лицитацији дужни уплатити, износи 10% од укупне процјењене вриједности грађевинске парцеле из члана 4. ове одлуке.

(6) Продаја грађевинских парцела које су предмет ове одлуке не може се извршити без накнаде.

Члан 7.

(1) Инвеститор је дужан обезбједити у сврху уредног извршења уговора следеће гаранције:

1) безусловну банкарску гаранцију, наплативу на први позив, у складу са следећим условима:

1. гаранција покрива период од двије године, односно рок за завршетак инвестиције и запошљавање нових радника;

2. износ гаранције је 10% од процјење вриједности парцела из члана 4. ове одлуке;

3. гаранција се може доставити за сваку годину посебно, с тим да се нова гаранција достави 10 дана прије истека прве гаранције, под пријетњом активирања важеће гаранције;

4. гаранција се мора продужити ако се због догађаја који представљају вишу силу продужи рок за завршетак инвестиције;

2) мјенице и бјанко налоге за пренос са мјеничном изјавом, у складу са следећим условима:

1. 5 (пет) бјанко мјеница са клаузулом „без протеста“;

2. 5 (пет) бјанко налога за пренос, овјерених од стране инвеститора;

3. мјенице се достављају до времена закључења уговора као гаранција да ће инвеститор изградити пословни објекат у уговореном року, пословати у уговореном периоду на предметној локацији и задржати постојећи број радника у року прописаним овом одлуком.

(2) Гаранције из става (1) овог члана могу послужити за намирење сваке штете коју Општина Прњавор има због кршења уговорених одредби од стране инвеститора, као и за намирење разлике цијене у износу за који је умањена цијена земљишта по основу критеријума прописаних чланом 6. став (3) ове одлуке.

Члан 8.

(1) Плаћање купопродајне цијене инвеститор је дужан извршити у року од 15 дана, рачунајући од дана прибављања позитивног мишљења Правобранилаштва РС на приједлог уговора, односно од дана када инвеститор буде обавјештен о прибављеном позитивном мишљењу.

(2) Средства добијена продајом непокретности биће уплаћена на рачун Општине Прњавор број 555-007-01215707-45, отворен код Нове банке а.д. Бања Лука.

Члан 9.

(1) Скупштина општине овлашћује начелника општине да припреми и објави јавни оглас којим ће се дефинисати услови и начин продаје непокретности и правила јавног надметања, све у складу са овом одлуком, Правилником 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 („Службени гласник општине Прњавор“ број 5/18 и 6/18), Правилником о поступку јавног конкурса за располагање непокретностима у својини Републике Српске и јединица локалне самоуправе („Службени гласник Републике Српске“ број 20/12) и другим правним актима који регулишу ову материју.

(2) Скупштина општине овлашћује начелника општине да у име Општине Прњавор закључи и потпише уговор о продаји непокретности које су предмет ове одлуке.

(3) Оглас о јавној лицитацији објавиће се у дневном листу „Вечерње новости“ и на интернет страници општине, а истовремено ће бити истакнут на огласним таблама општине.

Члан 10.

Ова одлука ступа на снагу осмог дана од дана објављивања у „Службеном гласнику општине Прњавор“.

Број: 01- _____/18
Датум: _____ 2018. године
Прњавор

ПРЕДСЈЕДНИК
СКУПШТИНЕ ОПШТИНЕ

Жељко Симић, мастер политикологије

ОБРАЗЛОЖЕЊЕ

ПРАВНИ ОСНОВ

Правни основ за доношење Одлуке садржан је у члану 39. Закона о локалној самоуправи („Службени гласник Републике Српске“ број 97/16), члану 348. став 9. 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 члану 3. Правилника 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 („Службени гласник општине Прњавор“ број 5/18 и 6/18).

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 или без накнаде, у случају постојања посебног интереса за развој локалне заједнице.

Чланом 3. Правилника 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 („Службени гласник општине Прњавор“ број 5/18 и 6/18) дефинисано је да Скупштина општине, на приједлог начелника општине, доноси Одлуку о утврђивању посебног интереса на основу којег се приступа реализацији инвестиционог пројекта од посебног значаја за локални економски развој

Обзиром да је једно од стратешких опредјељења општине Прњавор развој пословног окружења и креирање нових радних мјеста, неопходно је донијети ову одлуку.

Имајући у виду наведено, предлагемо доношење ове одлуке.

МАТЕРИЈАЛНА СРЕДСТВА

За реализацију предложене одлуке потребно је обезбиједити финансијска средства за спровођење поступака прописаних овом одлуком.