

На основу члана 348. став 10. Закона о стварним правима („Службени гласник Републике Српске“, број 124/08, 58/09, 95/11 и 60/15), члана 39. Закона о локалној самоуправи („Службени гласник Републике Српске“, број 97/16) и члана 36. Статута Општине Невесиње („Службени гласник Општине Невесиње“, број 6/17), Скупштина општине Невесиње на 17. редовној сједници одржаној дана 27.06.2018. године, донијела је,

## П Р А В И Л Н И К

**о условима и начину отуђења непокретности у својини општине Невесиње, 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 прописују се детаљнији услови и начин за отуђење непокретности у својини Општине Невесиње 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 Невесиње, 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) Инвестиционим пројектом од посебног значаја за локални економски развој, у смислу овог Правилника, сматра се инвестициони пројекат чијом реализацијом ће се отворити нови погон у производној дјелатност, чиме ће се повећати укупан број запослених радника у привреди на подручју општине те 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 израђен пословни објекат или предвиђена изградња пословног објекта 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 четири (4) нова незапослена радника на 1.000 м<sup>2</sup> 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 најмање (10) нових незапослених радника на 1.000 м<sup>2</sup> грађевинске парцеле.

(4) 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 објекта у функцији реализације инвестиционог пројекта.

(5) Послодавац који запосли раднике, по основу става 2 и 3. овог члана, не може за те исте раднике користити друге врсте подстицаја од општине Невесиње.

(6) Постипација, из става 2. и 3. овог члана, односе се на запошљавање лица која се налазе на евиденцији Завода за запошљавање - Биро Невесиње најмање 3 мјесеца.

### Члан 4.

По основу броја новозапослених радника, тржишна вриједност непокретности, односно продајна цијена умањује се:

- За 4 новозапослена радника на 1.000 м<sup>2</sup> грађевинске парцеле 40%

- За 5 новозапослена радника на 1.000 м2 грађевинске парцеле 50%
- За 6 новозапослена радника на 1.000 м2 грађевинске парцеле 60%
- За 7 новозапослених радника на 1.000 м2 грађевинске парцеле 70 %
- За 8 новозапослена радника на 1.000 м2 грађевинске парцеле 80%
- За 9 новозапослена радника на 1.000 м2 грађевинске парцеле 90%

#### Члан 5.

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 производно - 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 некретнини 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 од дана потписивања уговора о отуђењу грађевинског земљишта, запосли минимално 1/2 од утврђеног броја радника

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

3) У случају да на земљишту које је предмет отуђења по одредбама овог Правилника већ постоји пословни објекат, стицалац је дужан да исти приведе намјени у року не дужем од 6 мјесеци од момента потписивања купопродајног уговора и да укупан број радника предвиђених инвестиционим пројектом запосли у року не дужем од 12 мјесеци од дана потписивања поменутог уговора,

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

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

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

#### Члан 6.

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

(2) Иницијативу за реализацију инвестиционог пројекта од посебног значаја за локални економски развој могу достављати домаћи и страни привредни субјекти.

1) Иницијатива треба да садржи:

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

2. Увјерење о непостојању доспјелих, а неизмирених обавеза према Пореској управи Републике Српске, Управи за индиректно опорезивање и општини Невесиње

3. Инвестициони пројекат који мора садржавати сљедеће елементе:

а) преглед инвестиционог пројекта,

б) информације о инвеститору, циљ инвестирања

в) план запошљавања,

г) изводљивост пројекта и планирану динамику,

д) економско- финансијску пројекцију,

ђ) анализу успјешности пројекта

2) Додатну документацију:

1. За привредна друштва из земље:

- - актуелни извод из судског регистра (извод) са приказом дјелатности, не старије 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,

За привредна дриштва из иностранства:

- копију акта о регистрацији дјелатности, односно акт надлежног органа из земље порјекла о правном статусу фирме
- бонитетни извјештај за претходне три године од дана подношења иницијативе,

За предузетнике:

- увјерење надлежног органа 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 посљедни обрачунски период)
- потврду надлежне јединице Пореске управе Републике Српске о броју запослених за које су плаћени порези и доприноси на исплаћену плату,

#### Члан 7.

(1) Начелник општине, коме се подносе иницијативе, доноси рјешење о именовању 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.

(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.

(6) 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 понуђаћем закључи уговор о купопродаји.

#### Члан 8.

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 некретнина 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 некретнина и критерије 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 9.

Процјену тржишне вриједности некретнина 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 10.

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 новозапослених радника, под условом да број новозапослених радника одговара критерију из члана 4 и 5. овог Правилника.

#### Члан 11.

Право својине на грађевинском земљишту преноси се без накнаде уколико су испуњени услови из члана 3. став 3 и члана 5. овог Правилника.

#### 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 6. овог Правилника и доказ о уплати кауције за учешће на лицитацији у висини утврђеној одлуком Скупштине општине из члана 8. 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.

Комисије 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 понуђаћем.

#### Члан 14.

Уговор о купопродаји поред општих елемената обавезно садржи одредбе из члана 5. овог Правилника.

#### Члан 15.

(1) Купац је дужан да трпи да Општина Невесиње у „Ц“ теретном листу извода из земљишних књига упише забилешку забране даљег располагања и отуђења без сагласности Општине Невесиње, а у вези са условима из члана 5. овог Правилника у временском периоду од пет (5) године од дана потписивања уговора о отуђивању грађевинског земљишта.

(2) Општина Невесиње 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 5. 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 5. став 2. и 3 Правилника изврши наплату достављене безусловне банкарске гаранције.

(3) Контролу поштовања уговорних одредби спроводиће надлежно Одјељење за просторно уређење и стамбено комуналне послове 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 16.

Овај Правилник ступа на снагу осмог дана од дана објављивања у „Службеном гласнику Општине Невесиње „.

Број:01-013- 119/17

Датум:27.06.2018

ПРЕДСЈЕДНИК СО-е

Момчило Вукотић с.р