

**РЕПУБЛИКА СРПСКА**  
**ОПШТИНА СТАНАРИ**  
**СКУПШТИНА ОПШТИНЕ**

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 34. Статута општине Станари („Службени гласник општине Станари, број: 5/17), Скупштина општине Станари, на 06. редовној сједници, одржаној 06.06.2017. године, доноси:

**П Р А В И Л Н И К**

**о условима и начину отуђења непокретности у својини Општине  
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 Станари, 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 Станари, 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 дјелатности, 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 изграђен 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 два (2) нова незапослена радника на 1000 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 минимум пет (5) нових незапослених радника на 1000м<sup>2</sup> грађевинске парцеле.

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

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

#### Члан 4.

По основу броја новозапослених радника, тржишна вриједност непокретности, односно продајна цијена на 1000 м<sup>2</sup> умањује се за:

број новозапослених радника - 2	40%
број новозапослених радника - 3	60%
број новозапослених радника - 4	80%.

#### 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 некретности, 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 новозапослених 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 6.

(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 критеријима из овог Правилника.

(2) Иницијатива треба да садржи:

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 Станари,
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 (власити 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:

2.1. 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 посљедње 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.

#### 2.2. За привредна друштва из иностранства:

- копија 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.

#### 2.3. 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 посљедње три 3 године, а период може бити и краћи, ако је подносилац иницијативе предузетник који послује мање од три године или новоосновани предузетник.

### Члан 7.

(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 важџим 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 понуђачем 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 3. и 4. 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 7. 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 резултатимаведеног 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 Станари, у „Ц“ теретном листу извода из земљишних књига, упише забиљешку забране даљег располагања и отуђења без

сагласности општине Станари, а у вези са условима из члана 5. овог Правилника, у временском периоду од пет (5) година, од дана потписивања уговора о отуђивању грађевинског земљишта.

(2) Општина Станари 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. Правилника-изврши наплату достављене безусловне банкарске гаранције.

(3) Контролу поштовања уговорних одредби спроводиће надлежно Одјељење Општинске управе Станари, 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.

(1) Овај Правилник ступа на снагу осмог дана, од дана објављивања у „Службеном гласнику општине Станари“.

Број: 01-020-76/17

Датум: 06.06.2017. године

ПРЕДСЈЕДНИК СКУПШТИНЕ

---

Остоја Стевановић