

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 Теслић („Службени гласник Општине Теслић“, број 4/17), Скупштина општине Теслић на сједници одржаној дана 31.05.2017. године, донијела је,

П Р А В И Л Н И К
о условима и начину додјеле 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 Теслић, 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 Теслић, 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 се омогућава запошљавање минимално 4 нова радника на 1.000 м² грађевинског земљишта које је предмет отуђења у складу са одредбама овог Правилника.

Члан 3.

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.

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 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) у случају да на земљишту које је предмет отуђења по одредбама овог правилника већ постоји пословни објекат, стизалац 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 испуњавања обавеза из члана 4. став 2. и 3. овог правилника задржи укупан број запослених дефинисан уговором,

5) прихвати обавезу да достави банкарску гаранцију на укупну тржишну вриједност излицитираног грађевинског земљишта на временски период од 24 мјесеца умањену за вриједност уплаћене кауције,

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 критеријима 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 Теслић,

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,

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,

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 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 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.

(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 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 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 8.

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 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 новозапослених радника, под условом да број новозапослених радника одговара критерију из члана 4. и 11. овог Правилника.

Члан 10.

Право својине на грађевинском земљишту преноси се без накнаде уколико су испуњени услови из члана 4. и члана 11. овог Правилника.

Члан 11.

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

- за 4 новозапослена радника на 1000 м² грађевинске парцеле за 40%
- за 5 новозапослених радника на 1000 м² грађевинске парцеле за 50%
- за 6 новозапослених радника на 1000 м² грађевинске парцеле за 60%
- за 7 новозапослених радника на 1000 м² грађевинске парцеле за 70%
- за 8 новозапослених радника на 1000 м² грађевинске парцеле за 80%
- за 9 новозапослених радника на 1000 м² грађевинске парцеле за 90%
- за 10 новозапослених радника на 1000 м² грађевинске парцеле за 100%

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.

Комисије 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 4. овог Правилника.

Члан 15.

(1) Купац је дужан да трпи да Општина Теслић у „Ц“ теретном листу извода из земљишних књига упише забиљешку забране даљег оптерећења хипотеком без сагласности Општине Теслић, 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, и забрану отуђења у временском периоду од пет (5) година од дана потписивања уговора о отуђивању грађевинског земљишта.

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

- 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,

- У случају да нису испоштоване обавезе из члана 4. став 2. и 3. Правилника изврши наплату достављене безусловне банкарске гаранције.

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

(2) Ступањем на снагу овог Правилника престаје да важи Одлука о условима уступања локација утврђених планом парцелације индустријске зоне Борја број 01-022-26/13 од 30.05.2013. године.

Број: 01-022-83/17

Датум: 31.05.2017. године

ПРЕДСЈЕДНИК СО-е

Мирољуб Летић с.р