



РЕПУБЛИКА СРПСКА
ГРАД ПРЊАВОР
ГРАДОНАЧЕЛНИК



Карађорђева бр. 2, Прњавор, тел/факс +387 51 663 740
e-mail: kabinetgradonacelnika@gradprnjavor.com
www.gradprnjavor.com



П Р И Ј Е Д Л О Г

О Д Л У К А

о утврђивању посебног интереса за продају непокретности у својини Општине Прњавор
испод тржишне цијене (к.ч. број 93/7 к.о. Вучијак)

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

Прњавор, август 2024.године

На основу члана 39. Закона о локалној самоуправи („Службени гласник Републике Српске“, бр. 97/16, 36/19 и 61/21), члана 348. став 9. Закона о стварним правима („Службени гласник Републике Српске“, бр. 124/08, 3/09, 58/09, 95/11, 60/15, 107/19 и 1/21), члана 37. Статута Града Прњавор („Службени гласник Града Прњавор“, број 11/23), 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“, бр. 5/18 и 6/18) и чл. 161. и 201. став 1. Пословника о раду Скупштине Града Прњавор („Службени гласник Града Прњавор“, бр. 17/23, 29/23 и 9/24), Скупштина Града Прњавор на ____ сједници одржаној дана _____ 2024. године, донијела је

О Д Л У К У

о утврђивању посебног интереса за продају непокретности у својини Општине Прњавор испод тржишне цијене (к.ч. број: 93/7 к.о. Вучијак)

Члан 1.

Скупштина Града Прњавор утврђује посебан интерес за продају непокретности у пословно – туристичкој зони „Вијака“ испод тржишне цијене, у посједу и власништву Општине Прњавор са 1/1 дијела, укупне површине 42.554 m², означене као к.ч. број 93/7 „Испод пруге“ њива 3. класе у површини од 15.566 m² и њива 4. класе у површини од 26.988 m², уписана у ПЛ број 30 к.о. Вучијак, а која по старом премјеру одговара парцели к.ч. број 1181/588 „Испод пруге“ њива у површини 42.554 m² уписаној у зк. уложак број: 5528, к.о. Прњавор.

Члан 2.

(1) Град Прњавор, обезбиједиће приступни пут за земљиште које је предмет продаје, омогућити прикључак на нисконапонску мрежу, као и на водоводну и канализациону мрежу.

(2) Трошкове прикључка на нисконапонску мрежу, водоводну и канализациону мрежу сноси инвеститор.

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

Члан 3.

(1) На земљишту које је 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“ измјена 1 („Службени гласник општине Прњавор“, број 31/16).

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

(3) Максимална спратност објеката из ове тачке 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 земљишта је утврђена од стране вјештака пољопривредне струке и износи 12,00 КМ/m², тако да укупна вриједност земљишта износи 510.648,00 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 на предметном земљишту изграде и приведу намјени објекте из члана 3. ове одлуке, према издатим локацијским условима, у року од пет година од дана закључења уговора о купопродаји земљишта и то на начин да се први пословни објекат изгради и приведе намјени у року од двије године од дана закључења уговора – прва фаза, а други пословни објекат да се изгради и приведе намјени у року од пет година од дана закључења уговора о купопродаји земљишта - друга фаза.

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

3) прихвате обавезу достављања гаранција дефинисаних овом одлуком;

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

5) прихвате да се у „Ц“ теретном листу земљишно – књижног улошка упише забиљежба забране даљег располагања и отуђења непокретности без сагласности Града Прњавор, на период од 10 година;

6) испуне остале услове дефинисане огласом о продаји непокретности.

(2) Остали услови за учешће на лицитацији дефинисаће се огласом о продаји непокретности.

Члан 6.

(1) Продаја земљишта 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/м², на основу следећих критеријума:

1) Ако инвеститор прихвати обавезу да у року од пет година од дана закључења уговора запосли на неодређено вријеме најмање 30 нових радника, на начин да у року од три године од дана закључења уговора запосли 20 нових радника и 10 нових радника, запосли до краја истека рока од пет година од дана закључења уговора. Број новозапослених радника се не рачуна у број радника из тачке 2) овог става.

1. Цијена земљишта ће се у овом случају умањити за износ од 3,00 КМ/м²;

2) Ако инвеститор у моменту подношења пријаве запошљава најмање шест радника.

1. Цијена земљишта ће се у овом случају умањити за износ од 3,00 КМ/м²;

3) Вриједност инвестиције у објекат из члана 3. ове одлуке мора бити минимално 6.500.000,00 КМ (словима: шестмилионапетстотинахиљада конвертибилних марака), на начин да у првој фази у периоду од двије године од дана закључења уговора инвестира 4.000.000,00 КМ у изградњу првог објекта, а у другој фази, за изградњу другог пословног објекта инвестира 2.500.000,00 КМ.

1. Цијена земљишта ће се у овом случају умањити за износ од 4,50 КМ/м²;

(4) У случају да се на лицитацију 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 процијењене вриједности парцеле из члана 4. ове одлуке, односно износ кауције не може бити нижи од 1.000,00 КМ, нити виши од 50.000,00 КМ у складу са чланом 7. став 1. тачка в) Правилника о поступку јавног конкурса за располагање непокретностима у својини Републике Српске и јединица локалне самоуправе („Службени гласник Републике Српске“, бр. 20/12 и 63/19).

(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 пет година, односно рок за завршетак инвестиције (прва и друга фаза изградње) и запошљавање нових радника;

2. износ гаранције је 10% од процијењене вриједности парцеле из члана 4. ове одлуке, односно 51.064,80 КМ ;

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 запослити нови број радника у року прописаним овом одлуком.

(2) Гаранције из члана 7. става 1. ове одлуке могу послужити за намирење сваке штете коју Град 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 обавијештен о прибављеном позитивном мишљењу.

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

Члан 9.

(1) Скупштина Града Прњавор овлашћује градоначелника 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“, бр. 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“, бр. 20/12 и 63/19) и другим правним актима који регулишу ову материју.

(2) Након спроведеног поступка лицитације, Скупштина Града Прњавор ће донијети Одлуку о продаји непокретности из члана 1. ове одлуке, понуђачу који је дао најповољнију понуду.

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

Члан 10.

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

Број: 01- _____/24
Датум: _____ 2024. године
Прњавор

ПРЕДСЈЕДНИК
СКУПШТИНЕ ГРАДА
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“, бр. 97/16, 36/19 и 61/21), члану 348. став 9. Закона о стварним правима („Службени гласник Републике Српске“, бр. 124/08, 58/09, 95/11, 60/15, 107/19 и 1/21), члану 37. Статута Града Прњавор („Службени гласник Града Прњавор“, број 11/23), 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“, бр. 5/18 и 6/18) и чл. 161. и 201. став 1. Пословника о раду Скупштине Града Прњавор („Службени гласник Града Прњавор“, бр. 17/23, 29/23 и 9/24).

РАЗЛОЗИ ЗА ДОНОШЕЊЕ

Законом о стварним правима („Службени гласник Републике Српске“, бр. 124/08, 58/09, 95/11, 60/15, 107/19 и 1/21), између осталог прописано је 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“, бр. 5/18 и 6/18) дефинисано је да Скупштина града, на приједлог градоначелника, 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 Града Прњавор развој пословног окружења и креирање нових радних мјеста, неопходно је донијети ову одлуку.

У називу одлуке, као и у члану 1. одлуке дефинисано је да је предмет продаје непокретност у својини Општине Прњавор из разлога што се непокретност у катастарском оперативном и земљишним књигама води у посједу и власништву Општине Прњавор, односно није проведен поступак усклађивања статусних промјена насталих доношењем Закона о Граду Прњавор („Службени гласник Републике Српске“, број 32/23).

Обзиром да није у питању сложен или обиман општи акт, односно акт за који је законом или другим прописом предвиђена јавна расправа п р е д л а ж е м о да се исти разматра и усвоји у приједлогу без претходног разматрања у нацрту, а што је у складу са чланом 201. став 1. Пословника о раду Скупштине Града Прњавор („Службени гласник Града Прњавор“, бр. 17/23, 29/23 и 9/24).

Имајући у виду наведено, предлагемо доношење ове одлуке.

МАТЕРИЈАЛНА СРЕДСТВА

За реализацију предложене одлуке обезбијеђена су финансијска средства у Буџету Града Прњавор за 2024. годину.