

ПРИЈЕДЛОГ

На основу члана 39. Закона о локалној самоуправи ("Службени гласник Републике Српске", број 97/16, 36/19 и 61/21), члана 348. став 7. и 10. Закона о стварним правима ("Службени гласник Републике Српске", број:124/08, 3/09, 58/09, 95/11, 60/15 и 107/19), члана 37. Статута општине Модрича ("Службени гласник општине Модрича", број 5/17) Скупштина општине Модрича на _____ сједници одржаној 2022. године, **донијела је**

П Р А В И Л Н И К

о условима и начину отуђења непокретности у својини општине Модрича, у циљу реализације инвестиционог пројекта од посебног значаја за локални економски развој испод тржишне цијене или без накнаде

Члан 1.

Овим правилником ближе се уређују услови и начин отуђења непокретности у својини општине Модрича (у даљем тексту: Општина), испод тржишне цијене или без накнаде, а у циљу реализације инвестиционих пројеката од посебног значаја за локални економски развој општине Модрича.

Члан 2.

(1) Непокретности у својини Општине могу се отуђити испод тржишне вриједности или без накнаде само у циљу реализације инвестиционих пројеката од посебног значаја за локални економски развој.

(2) Под отуђењем непокретности, у смислу претходног става, подразумијева се продаја непокретности по цијени нижој од тржишне вриједности или без накнаде, уз испуњавање одређених услова од стране стицаоца непокретности (у даљем тексту: инвеститор), 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 повећати укупан број запослених радника у привреди на подручју Општине и увећати јавни приходи.

Члан 3.

(1) Одлуку о утврђивању посебног интереса на основу којег се приступа реализацији инвестиционог пројекта од посебног значаја за локални економски развој доноси Скупштина општине, на приједлог начелника општине.

(2) Иницијативу за доношење Одлуке о утврђивању посебног интереса може да покрене сваки привредни субјект, достављајући инвестициони пројекат Одјељењу за привреду и друштвене дјелатности, који садржи:

- а) преглед инвестиционог пројекта;
- б) информације о инвеститору и циљ инвестирања;
- в) план запошљавања;
- г) изводљивост пројекта и планирану динамику;
- д) економско-финансијску пројекцију и
- ђ) анализу успјешности пројекта.

(3) Ако надлежно одјељење оцијени да постоји оправдан интерес за реализацију пројекта, доставиће приједлог начелнику општине да покрене процедуру доношења одлуке о утврђивању посебног интереса. Коначну одлуку о покретању процедуре доноси начелник општине.

Члан 4.

Одлука о утврђивању посебног интереса најмање садржи:

1) бројеве грађевинских, односно катастарских парцела, површину, локацију, степен комуналне опремљености и друге доступне податке за 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) услове и критеријуме за учешће у поступку јавног надметања;

5) услове и критеријуме за умањење тржишне вриједности, односно продајне цијене непокретности, као и критеријуме и методологију оцјене понуда и одређивање износа умањене тржишне вриједности, односно цијене непокретности;

6) услове и критеријуме за отуђење непокретности без накнаде;

7) рокове за завршетак инвестиције, запошљавање нових радника и период у којем је инвеститор дужан да послује на предметној локацији;

8) висину кауције коју је учесник у јавном надметању дужан уплатити прије почетка јавног надметања;

9) висину и врсту гаранције коју инвеститор мора обезбиједити у сврху уредног извршења уговора;

10) начин плаћања и

11) овлашћење начелнику општине да припреми објави јавни оглас којим ће се дефинисати услови и начин продаје непокретности и правила јавног надметања, све у складу са овим правилником и другим правним актима који регулишу ову материју.

Члан 5.

(1) Предмет отуђења непокретности испод тржишне цијене или без накнаде могу бити једна или више катастарских парцела које чине грађевинску парцелу, на којима је изграђен пословни објект или предвиђена изградња пословног објекта, у складу са важећим планским документом просторног уређења, а све у функцији реализације инвестиционог пројекта.

(2) Предмет отуђења испод тржишне цијене или без накнаде могу бити једна или више катастарских парцела које чине грађевинску парцелу, на којим ће се реализацијом инвестиционог пројекта од посебног значаја за локални економски развој запослити одређени број нових радника.

(3) Минималан број нових радника, из става (2) овог члана, које је стицалац непокретности дужан запослити у сврху реализације инвестиционог пројекта, дефинисаће се Одлуком из члана 4. овог правилника на основу критеријума: број нових радника на одређену површину грађевинске парцеле која је предмет продаје.

(4) Поред запошљавања нових радника критеријум за избор инвеститора може бити и вриједност инвестиције.

Члан 6.

Непокретности које су предмет овог правилника могу се отуђити ако инвеститор:

1) прихвати обавезу да на предметном земљишту изгради и приведе намјени пословни објект, у складу са важећим планским документом просторног уређења, односно издатим локацијским условима, у року који буде одређен Одлуком о утврђивању посебног интереса;

2) прихвати обавезу да запосли на неодређено вријеме број радника утврђен Одлуком о утврђивању посебног интереса.

3) прихвати обавезу достављања прописане гаранције;

4) прихвати обавезу да послује на предметној локацији одређен период, прописан Одлуком о утврђивању посебног интереса и

5) прихвати друге услове прописане Одлуком о утврђивању посебног интереса и јавним огласом о продаји непокретности.

Члан 7.

Процјену тржишне вриједности непокретности које су предмет отуђења, у складу са одредбама овог правилника, врши овлаштени судски вјештак одговарајуће струке.

Члан 8.

Продаја непокретности које су предмет овог правилника врши се путем јавне лицитације, усменим јавним надметањем.

Члан 9.

(1) Поступак лицитације спроводи Комисија за спровођење јавног надметања (у даљем тексту: комисија), у складу са одредбама Правилника о поступку јавног конкурса за располагање непокретностима у својини Републике Српске и јединица локалне самоуправе и овим правилником.

(2) Комисију из става (1) овог члана именује Скупштина општине Модрича.

Члан 10.

(1) Право учешћа на лицитацији имају:

а) привредна друштва и самостални предузетници који могу бити носиоци права својина на непокретностима у Републици Српској и Босни и Херцеговини и

б) субјекти који испуњавају критерије и услове прописане Одлуком о утврђивању посебног интереса.

(2) Учесник у лицитацији дужан је уз пријаву за учешће на лицитацији приложити доказ о уплати кауције и општу и посебну документацију дефинисану јавним огласом о продаји непокретности.

Члан 11.

(1) Комисија за спровођење јавног надметања, прије лицитације врши оцјену поднесених пријава у погледу испуњености услова утврђених јавним огласом о продаји непокретности. У поступку лицитације могу учествовати само учесници чије пријаве испуњавају услове утврђене јавним огласом.

(2) Субјекти за које је комисија утврдила да су доставили непотпуне пријаве или пријаве које не испуњавају услове утврђене јавним огласом имају право приговора на начин прописан Правилником о поступку јавног конкурса за располагање непокретностима у својини Републике Српске и јединица локалне самоуправе.

Члан 12.

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 критеријума прописаних јавним огласом о продаји непокретности.

Члан 13.

Право својине на грађевинском земљишту преноси се без накнаде уколико су испуњени услови из члана 5. став (2) и члана 6. овог правилника.

Члан 14.

Комисија, по окончању поступка, подноси извјештај о резултатимаведеног поступка лицитације начелнику општине, са ранг листом учесника и приједлогом за закључење уговора са најповољнијим понуђачем.

Члан 15.

Уговор о продаји непокретности са најповољнијим понуђачем закључује начелник општине, а по претходно прибављеном мишљењу Правобранилаштва Републике Српске.

Члан 16.

(1) Због заштите својих права и обезбјеђења уредног извршења уговора, општина ће у „Ц“ теретном листу листа непокретности/земљишно-књижног улошка уписати забиљежбу забране даљег располагања и отуђења непокретности без сагласности Општине Модрича на период извршења уговора који је прописан Одлуком о утврђивању посебног интереса.

(2) Општина Модрича има право и обавезу да једнострано раскине уговор у случају да инвеститор прекрши одредбе уговора, а нарочито у следећим случајевима:

а) уколико инвеститор не започне реализацију инвестиције и не оконча је у уговореном року;

б) уколико инвеститор не запосли нове раднике под условима прописаним уговором;

в) уколико инвеститор престане са пословањем на предметној локацији прије истека уговореног рока.

(3) У случају једностраног раскида уговора инвеститор је дужан вратити непокретност Општини у стању у којем је преузео, о чему ће се сачинити записник, у року од три мјесеца од дана раскида уговора, а Општина је дужна вратити инвеститору купопродајну цијену непокретности (уколико је непокретност продата уз накнаду), умањену за износ достављене банкарске гаранције.

(4) Инвеститор може отуђити непокретност након реализације пројекта само уз сагласност Скупштине општине, под истим условима.

(5) Уколико инвеститор буде онемогућен да изврши било коју од својих обавеза, чије наступање није могао предвидјети, спријечити или избјећи посљедице (виша сила), има право на продужење рока за испуњење обавезе, уз претходну сагласност Скупштине општине.

(6) Надзор над реализацијом уговора именоваће начелник општине.

(7) Инвеститор је, на захтјев Општине, дужан достављати доказе на основу којих се може недвосмислено утврдити уредно извршење уговора. Недостављање тражених доказа, или одбијање да се исти дају на увид, представља кршење уговорних одредби и основ је за раскид уговора.

Члан 17.

За све што није прописано овим правилником примјењиваће се одредбе Правилника о поступку јавног конкурса за располагање непокретностима у својини Републике Српске и јединица локалне самоуправе.

Члан 18.

Овај правилник ступа на снагу осмог дана од дана објављивања у „Службеном гласнику општине Модрича“.

СКУПШТИНА ОПШТИНЕ МОДРИЧА

Број:
Датум:

ПРЕДСЈЕДНИК
Милутин Поповић, с.р.

Образложење

ПРАВНИ ОСНОВ:

Правни основ за доношење овог Правилника је у члану 348. став (7) и (10) Закона о стварним правима („Службени гласник Републике Српске“, број: 124/08, 3/09, 58/09, 95/11, 60/15 и 107/19), члану 39. Закона о локалној самоуправи („Службени гласник Републике Српске“, број: 97/16, 36/19 и 61/21) и члану 37. Статута општине Модрича („Службени гласник општине Модрича“, број 5/17)

Чланом 348. став (7) Закона о стварним правима прописано је да се непокретности у својини републике Српске и јединица локалне самоуправе могу отуђити испод тржишне цијене или без накнаде, а у циљу реализације инвестиционог пројекта од посебног значаја за регионални, односно локални економски развој.

Чланом 348. став (10) Закона о стварним правима прописано је да детаљније услове и начин за отуђење непокретности из става (7) овог члана, за непокретности у својини јединице локалне самоуправе правилником прописује скупштина јединице локалне самоуправе.

Чланом 39. Закона о локалној самоуправи и чланом 37. Статута општине Модрича прописане су надлежности скупштине јединице локалне самоуправе, односно Скупштине општине Модрича гдје спада и надлежност доношења општих аката.

РАЗЛОЗИ ЗА ДОНОШЕЊЕ:

Као што је и наведено у члану 348. став (7) Закона о стварним правима, могуће је да се непокретности у својини јединице локалне самоуправе могу отуђити испод тржишне цијене или без накнаде, а у циљу реализације инвестиционог пројекта од посебног значаја за регионални, односно локални економски развој.

У ставу (9) истог члана прописано је да скупштине јединица локалне самоуправе доносе одлуку о утврђивању посебног интереса на основу кога се приступа реализацији инвестиционог пројекта.

Обавеза скупштине јединице локалне самоуправе је да донесе правилник којим ће се прописати детаљнији услови и начин отуђења непокретности у својини јединице локалне самоуправе.

ПРЕДЛАГАЧ: НАЧЕЛНИК ОПШТИНЕ

ОБРАЂИВАЧ:

- Стручна служба Скупштине општине и Начелника општоне
- Одјељење за просторно уређење, стамбено-комуналне послове и екологију
- Одјељење за привреду и друштвене дјелатности