

На основу члана 39. Закона о локалној самоуправи („Сл.гласник Републике Српске“, број 97/16, 36/19 и 61/21) члана 348. став 10. Закона о стварним правима („Службени гласник Републике Српске“ број 124/08, 58/09, 95/11, 60/15 и 107/19), и члана 36. и 72. Статута Града Требиње („Службени гласник Града Требиња“ број 2/13, 5/14, 6/15 3/16 и 6/17), Скупштина Града Требиња на сједници одржаној дана \_\_\_\_\_ 2026. године, донијела је

**П Р А В И Л Н И К**  
**о условима и начину отуђења непокретности у**  
**својини Града Требиња, у циљу реализације**  
**инвестиционог пројекта од посебног значаја за**  
**локални економски развој, испод тржишне цијене**  
**или без накнаде**

**Члан 1.**

Овим Правилником прописују се услови и начин отуђења непокретности у својини Града Требиња (у даљем тексту: Град), испод тржишне цијене или без накнаде, а у циљу реализације инвестиционог пројекта од посебног значаја за локални економски развој Града Требиња.

**Члан 2.**

(1) Непокретности у својини Града могу се отуђити испод тржишне цијене или без накнаде само у циљу реализације инвестиционог пројекта 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 Града 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 Града, на приједлог градоначелника.

(2) Иницијативу за доношење Одлуке о утврђивању посебног интереса може да покрене и сваки привредни субјект или предузетник, достављајући инвестициони пројекат надлежној служби односно органу.

- 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 надлежна служба односно орган оцјени да постоји оправдан интерес за реализацију пројекта, доставиће приједлог градоначелнику да покрене процедуру доношења Одлуке о утврђивању посебног интереса. Коначну одлуку о покретању процедуре доноси градоначелник.

#### **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 обезбједити у сврху уредног извршења уговора;
- 10) начин плаћања и
- 11) овлашћење градоначелника да припреми и 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 којима ће се реализацијом инвестиционог пројекта од посебног значаја за локални економски развој запослити одређен број нових радника или задржати постојећи број 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 и задржавања постојећих, 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 објекат, 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 и/или да у периоду од три године од дана потписивања уговора о отуђењу грађевинског земљишта задржи укупан број запослених дефинисан уговором;

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.**

(1) Процјену тржишне вриједности непокретности које су предмет отуђења, у складу са одредбама овог Правилника, врши овлаштени судски вјештак грађевинске струке, за сваку грађевинску парцелу.

#### **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 („Службени гласник Републике Српске“ број 20/12) и овим Правилником.

(2) Комисију из става (1) овог члана именује Скупштина Града Требиња.

#### **Члан 10.**

(1) Право учешћа на лицитацији имају:

а) привредна друштва и самостални предузетници који могу бити носиоци права својине 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 подесених 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 прописаним 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, Град ће у „Ц“ теретном листу земљишно – књижног улошка уписати забиљешку забране даљег располагања и отуђења непокретности без сагласности Града Требиња, на период извршења уговора који је прописан Одлуком о утврђивању посебног интереса.

(2) Град Требиње 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 или смањи број радника у уговореном периоду;

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

(3) У случају једностраног раскида уговора инвеститор је дужан вратити непокретност Граду у стању у којем је преузео, о чему ће се сачинити записник, у року од три мјесеца од дана раскида уговора, а Град 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 Града Требиња, 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), инвеститор има право на продужење рока за испуњење обавезе, уз претходну сагласност Скупштине Града.

(6) Надзор над реализацијом уговора именуваће градоначелник.

(7) Инвеститор је, на захтјев Града, дужан достављати доказе на основу којих се може недвосмислено утврдити уредно извршење уговора.

Недостављање тражених доказа, или одбијање да се сти дају на увид, представља кршење уговорних одредби и основ је за раскид уговора.

#### **Члан 17.**

Овај правилник ступа на снагу осмог дана од дана објављивања у „Службеном гласнику Града Требиња“

**Број:**  
**Датум:**

**ПРЕДСЈЕДНИК**  
**Здравко Бутулија**

### **Образложење**

#### **ПРАВНИ ОСНОВ :**

Правни основ за доношење овог Правилника је члан 348.став 10. Закона о стварним правима („Службени гласник Републике Српске“, број: 124/08, 58/09, 95/11, 60/15 и 107/19), члан 39. Закона о локалној самоуправи („Службени гласник РС“, број: 97/16, 36/19 и 61/21) као и члан 36.и 72. Статута Града Требиња.

#### **РАЗЛОГ ЗА ДОНОШЕЊЕ:**

Разлог за доношење овога Правилника садржан је у одредбама Закона о стварним правима у коме је дефинисано да се непокретност у својини Републике и 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, као и да ће се детаљнији услови и начини за отуђење за непокретности, у својини локалне самоуправе разрадити Правилником који доноси скупштина јединице локалне самоуправе.

#### **ОБРАЗЛОЖЕЊЕ ПРЕДЛОЖЕНИХ РЈЕШЕЊА:**

Овим Правилником прописано је све оно што је садржано у одредбама Закона о стварним правима и осталим Законима и прописима.

Обрађивач:  
Одјељење за капиталне инвестиције



Предлагач:  
Градоначелник

