

На основу члана 39. став 2. Закона о локалној самоуправи („Службени гласници Републике Српске“, бр. 97/16, 36/19 и 61/21), члана 348. Закона о стварним правима („Службени гласник Републике Српске“, бр. 124/08, 58/09, 95/11, 60/15, 18/16 и 107/19), члана 5. Правилника о поступку јавног конкурса за располагање непокретностима у својини Републике Српске и јединица локалне самоуправе („Службени гласник Републике Српске“, број 20/12) и члана 38 став 2. тачка 2) Статута Општине Фоча („Службени гласник Општине Фоча“, број 8/17), а у вези са Одлуком о изградњи вишепородичног стамбеног објекта за младе брачне парове у насељу Доње Поље у Фочи („Службени гласник Општине Фоча“, број 6/22), Скупштина Општине Фоча, на Четрнаестој редовној сједници, дана 7. 6. 2022. године, д о н о с и

О Д Л У К У
О НАЧИНУ И УСЛОВИМА ЈАВНЕ ПРОДАЈЕ
ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ У СВОЈИНИ ОПШТИНЕ ФОЧА
И ИЗБОРА ИНВЕСТИТОРА ЗА ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТА
ЗГРАДЕ ЗА МЛАДЕ БРАЧНЕ ПАРОВЕ У ФОЧИ

I

1) Овом одлуком уређују се услови и начин продаје непокретности (грађевинске парцеле) путем усменог јавног надметања (лицитације) и услови и начин избора инвеститора за изградњу објекта зграде за младе брачне парове у Фочи, у Улици Светосавска, на парцели означеној као к.ч. број: 521/50, к.о. Фоча, у циљу стварања услова младим брачним паровима за куповину стана под повољнијим условима од тржишних.

2) Под продајом се подразумијева:

- грађевинска парцела означена као к.ч. број: 521/50 к.о. Фоча, „Светосавска“, пашњак, 1 класе, у површини од 1005 m²,

- Идејно рјешење зграде за младе брачне парове, габарита: 20,50 m x 49,00 m, спратности: СУ + П + 3 + Пк.

3) Избор инвеститора за изградњу објекта зграде за младе брачне парове ради куповине стана под повољнијим условима, спровешће се путем усменог јавног надметања.

II

Усмено јавно надметање – лицитација за куповину непокретности и избор инвеститора за изградњу зграде за младе брачне парове из тачке I подт. 2) и 3) ове одлуке спровешће се 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).

III

1) За објекат зграде за младе брачне парове издати су Локацијски услови, број: 06-364-30/21 од 20. 10. 2021. године, док је обавеза инвеститора прибављање главног пројекта, грађевинске дозволе и плаћање накнаде за погодности

грађевинског земљишта - ренте и накнаде за трошкове уређења градског грађевинског земљишта, у складу са тачком VI подтачка б) ове одлуке, те доприноса за катастар непокретности.

2) Главни пројекат треба бити урађен у свему у складу са техничким описом из Идејног рјешења и техничким прописима за ову врсту објеката и за исти је потребно да инвеститор прибави сагласност Општине Фоча.

IV

Почетну продајну цијену грађевинске парцеле из тачке I ове одлуке утврдио је овлашћени судски вјештак грађевинске струке и износи 60.300,00 КМ (шездесет хиљада три стотине конвертибилних марака).

V

За учешће у поступку усменог јавног надметања – лицитације учесници су дужни уплатити кауцију у износу од 10% од почетне продајне цијене грађевинске парцеле, најкасније до дана који је огласом одређен за одржавање усменог јавног надметања – лицитације.

VI

1) Најповољнији понуђач у смислу тачке I подт. 2) и 3) ове одлуке је онај који у поступку лицитације понуди најбоље оцијењену прихватљиву понуду, у складу са ниже наведеним критеријумима. Уколико два или више понуђача имају исти број бодова, најповољнији је онај понуђач који је понудио најнижу цијену квадрата стана.

2) Приликом оцјењивања понуда, примјењиваће се сљедећи критеријуми:

- највећа понуђена цијена за грађевинску парцелу је 10%,
- најнижа цијена изградње 1 m² нето површине стана је 90%,
- критеријум цијена 1 m² нето површине стана се израчунава по формули: $P = P_n / P_p \times 90$,
- критеријум цијена парцеле се израчунава по формули: $Z = Z_p / Z_n \times 10$,
- укупан број остварених бодова је: $C = P + Z$,
- P – број бодова који је понуда добила за понуђену цијену за 1 m² нето површине стана, заокружено на цијели број,
 - P_n – најнижа цијена понуђена у поступку јавног надметања за 1 m² нето површине стана,
 - P_p – цијена понуде која је предмет оцјене за 1 m² нето површине стана,
 - 90 – максимални број бодова за критеријум цијена 1 m² нето површине стана,
- цијена понуђена за стан (P_p) не може бити већа од 1.350,00 КМ/м² са ПДВ,
- Z – број бодова који је понуда добила за понуђену цијену за грађевинску парцелу, заокружено на цијели број,
 - Z_n – највиша цијена понуђена за грађевинску парцелу у поступку јавног надметања,
 - Z_p – цијена понуде која је предмет оцјене за грађевинску парцелу,
 - 10 – максималан број бодова за критеријум цијена за грађевинску парцелу.

3) Најповољнији учесник у јавном надметању – лицитацији, са којим ће се закључити нотарски уговор, дужан је уплатити купопродајну цијену на јединствени рачун Општине Фоча, број: 562-006-0000217093, у року од шест мјесеци од дана закључења нотарског уговора, у једнаким мјесечним ратама.

4) Забиљежба намјене грађевинске парцеле – искључиво за изградњу објекта зграде за младе брачне парове, као и рок изградње објекта, уписаће се у јавној евиденцији непокретности, на основу нотарски обрађеног уговора.

5) Предаја земљишта у посјед купцу извршиће се у року од седам дана од дана потписивања нотарског уговора и уплате прве рате за купљену парцелу, о чему ће се сачинити записник о примопредаји.

6) Накнаде на име ренте и уређења градског грађевинског земљишта, које ће бити обрачунате након одобрене пројектне документације, не треба бити садржана у цијену коштања 1 m² нето површине стана, већ ће ови трошкови представљати суфинансирање овог пројекта од стране Општине Фоча, о чему ће бити закључен посебан уговор са инвеститором.

VII

Јавно надметање – лицитација за избор инвеститора за изградњу објекта зграде за младе брачне парове спроводи се истовремено са поступком продаје грађевинске парцеле и подразумева да понуђач мора да испуњава опште услове и то:

- да је регистрован код надлежног суда за обављање послова високоградње - изградња стамбених, стамбено – пословних зграда,
- да посједује лиценцу за обављање дјелатности грађења за објекат који се гради,
- да је у посљедње три године од дана објаве овог јавног позива изградио најмање један објекат који је по својим грађевинским и техничко – технолошким карактеристикама исти или сличан објекту за чију се изградњу доставља понуда,
- да је по завршном рачуну за период од три године исказао позитивно финансијско пословање,
- да му у посљедње двије године од дана објаве јавног позива рачун код банке није блокиран,
- да у кривичном поступку није осуђен правноснажном пресудом за кривична дјела организованог криминала, корупцију, превару или прање новца, у складу са важећим прописима у Републици Српској,
- да није под стечајем или није предмет стечајног поступка,
- да је испунио обавезе у вези са плаћањем пензијског и здравственог осигурања, у складу са важећим прописима у Републици Српској, Босни и Херцеговини и
- да је испунио обавезе у вези са плаћањем пореза.

VIII

1) Јавно надметање – лицитација објавиће се путем огласа у средствима јавног информисања и то најкасније 15 дана прије дана одређеног за дан усменог јавног надметања – лицитације.

2) Примјерак огласа ће се истовремено истаћи на огласним таблама и објавити на званичној интернет страници Општине Фоча.

IX

Овом одлуком се утврђују обавезе инвеститора и то:

- да у року који да у понуди, а који не може бити дужи од 24 мјесеца од дана издавања грађевинске дозволе, коју треба прибавити у року од три мјесеца од дана закључења нотарског уговора о купопродаји, оконча изградњу објекта зграде за младе брачне парове, а све у складу са главним пројектом, који треба бити усаглашен са Општином Фоча, и грађевинском дозволом,
- да ангажује надзор над извођењем радова, у складу са законом и уз сагласност Општине Фоча, као и да омогући свакодневни приступ градилишту и осталим информацијама везаним за изградњу објекта стручном лицу, које ће именовати Општина Фоча,

- да изврши прикључак електричне енергије и комуналија на објекту, уз суфинансирање Општине Фоча, која треба обезбиједити мјесто прикључења,
- да прибави одобрење за употребу објекта,
- да прибави план – тлоцрте посебних дијелова новосаграђеног објекта од стране овлашћеног лица,
- да изврши продају станова особама – младим брачним паровима, у складу са коначним списком који ће доставити Општина Фоча, а који у поступку, који ће спровести Начелник Општине Фоча, остваре право на куповину стана,
- у случају да у року од 24 мјесеца од дана када је издата грађевинска дозвола (рок за изградњу објекта) Општина Фоча не буде у могућности да обезбиједи онолико младих брачних парова колико постоји стамбених јединица за продају, инвеститор преостале стамбене јединице може продати и другим лицима, уз регулисање међусобних односа са Општином Фоча,
- да сноси трошкове везане за нотарску обраду и закључивање предуговора за све купце станова, док ће трошкове закључивања и нотарске обраде главних уговора сносити купци,
- да о свом трошку изгради гараже које су предвиђене у пројектној документацији, уз право да их продаје, с тим што право прече куповине имају млади брачни парови станари зграде,
- да сва новчана средства која буду намјенски обезбијеђена од надлежних институција, установа, друштава и других организација за изградњу овог објекта буду евидентирана и да цијена коштања 1 m² стамбених јединица буде умањена пропорционално за те износе у укупној нето површини станова,
- да је обрачунска јединица за плаћање изградње према инвеститору – извођачу радова 1 m² нето корисне површине стамбене јединице, израчунате према Правилнику за израчунавање површина и запремина објеката („Службени гласник Републике Српске“, број 95/13), у коју цијену треба да буду укалкулисани сви трошкови везани за изградњу објекта зграде за младе брачне парове.

X

Поступак јавног надметања – лицитације спровешће Комисија за спровођење поступка јавног надметања у располагању непокретностима у својини Општине Фоча, именована рјешењем Скупштине Општине Фоча, број: 01-111-62/21 од 26. 2. 2021. године („Службени гласник Општине Фоча“, број 4/21).

XI

Ова одлука ступа на снагу осмог дана од дана објављивања у „Службеном гласнику Општине Фоча“.

Број: 01-022-53/22
Фоча, 7. 6. 2022. године

ПРЕДСЈЕДНИК
СКУПШТИНЕ ОПШТИНЕ
Срђан Драшковић