

На основу члана 8. став 2. Закона о Фонду за управљање некретнинама и потраживањима у власништву Републике Српске (“Службени гласник Републике Српске”, број 28/13) и члана 43. став 2. Закона о Влади Републике Српске (“Службени гласник Републике Српске”, број 118/08), Влада Републике Српске, на 74. сједници, одржаној 21.08.2014. године, д о н о с и

УРЕДБУ

О НАЧИНУ ПРОЦЈЕНЕ, УСЛОВИМА И НАЧИНУ ПРОДАЈЕ И ДАВАЊА У ЗАКУП НЕКРЕТНИНА И НАПЛАТИ ПОТРАЖИВАЊА КОЈИМ УПРАВЉА ФОНД ЗА УПРАВЉАЊЕ НЕКРЕТНИНАМА И ПОТРАЖИВАЊИМА У ВЛАСНИШТВУ РЕПУБЛИКЕ СРПСКЕ

I - ОСНОВНЕ ОДРЕДБЕ

Члан 1.

Овом уредбом уређују се начин процјене, услови и начин продаје, давања у закуп некретнина и наплата потраживања којима управља Фонд за управљање некретнинама и потраживањима у власништву Републике Српске, као и трошкови поступка.

Члан 2.

Продаја и давање у закуп некретнина којима управља Фонд за управљање некретнинама и потраживањима у власништву Републике Српске (у даљем тексту: Фонд) врши се јавно, на начин који обезбјеђује најбољу заштиту интереса Републике Српске и Фонда, као и пуну информисаност потенцијалних купаца, у складу са законом и овом уредбом.

Члан 3.

Инвестиционо-развојна банка Републике Српске а.д. Бања Лука (у даљем тексту: Банка) управља Фондом и овлашћени је продавац некретнина.

Члан 4.

(1) На основу акта Владе Републике Српске (у даљем тексту: Влада) којим се преноси некретнина на Републику Српску и прикупљене документације о некретнинама (земљишнокњижни подаци, лист непокретности, посједовни лист, копија плана, купопродајни уговори, пресуде, рјешења и друге одлуке и документација у вези са некретнинама) одлуку о продаји некретнине доноси Управа Банке.

(2) Одлука о продаји некретнине садржи: податке о некретнини, почетну продајну цијену утврђену у складу са овом уредбом, елементе за вредновање понуде и друге податке од значаја за продају.

(3) Влада даје сагласност на одлуку из става 2. овог члана.

Члан 5.

(1) Процјену вриједности некретнине врши овлашћени процјенитељ.

(2) Процјену вриједности некретнине овлашћени процјенитељ врши у складу са правилима струке и међународним стандардима.

(3) Избор процјенитеља Банка врши у складу са прописом којим се уређује поступак јавне набавке.

Члан 6.

Правно лице које је некретнину која је предмет продаје исказало у пасивном подбилансу има право прече куповине те некретнине, по највишој понуђеној цијени на јавном позиву.

Члан 7.

- (1) Право учешћа путем јавног позива имају домаћа и страна физичка и правна лица.
- (2) Лице из става 1. овог члана стиче својство учесника у куповини некретнине подношењем понуде за куповину.
- (3) Понуда се подноси на једном од писама и језика који су у службеној употреби у Републици Српској.
- (4) Купац некретнине је понуђач који достави понуду са највишом цијеном, ако правно лице из члана 6. ове уредбе не користи право прече куповине.

II - ПОСТУПАК ПРОДАЈЕ НЕКРЕТНИНА

Члан 8.

- (1) Јавни позив објављује се у дневном листу који се дистрибуира на цијелој територији државе у којој се некретнина налази и у дневном листу који се дистрибуира на територији Босне и Херцеговине.
- (2) Јавни позив објављује се и на интернет-страници Банке.

Члан 9.

Јавни позив садржи:

- 1) ознаку јавног позива,
- 2) вријеме трајања јавног позива,
- 3) предмет продаје (врста, адреса и ознака некретнине),
- 4) почетну продајну цијену изражену у конвертибилним маркама и еврима,
- 5) мјесто и рок за подношење понуда,
- 6) назнаку да се понуда подноси на обрасцу који је доступан у сједишту Банке и на њеној интернет страници,
- 7) назнаку да се понуда подноси у затвореној коверти, са знаком на коверти: “понуда за куповину некретнине – не отварај”,
- 8) вријеме, начин разгледања некретнине, увид у документацију о некретнини и податке о контакт лицу,
- 9) обавјештење да је јавни позив објављен на интернет страници Банке,
- 10) износ депозита и број жиро рачуна за уплату, са знаком да у моменту отварања понуда уплата депозита буде регистрована на рачуну Банке,
- 11) назнаку о праву прече куповине,
- 12) датум и вријеме отварања понуда и
- 13) остале податке битне за продају.

Члан 10.

- (1) Понуда се подноси на обрасцу који се може преузети у сједишту Банке или на интернет страници Банке.
- (2) Понуђач је обавезан да попуни образац понуде у своје име и изврши уплату депозита са свог рачуна у пословној банци.

Члан 11.

- (1) Висина депозита за сваку некретнину одређује се у износу од 10% од почетне продајне цијене објављене у јавном позиву, а која може бити највише до 100.000 КМ.
- (2) Депозит који је уплатио понуђач урачунава се у купопродајну цијену, а на уплаћени депозит не обрачунава се камата.
- (3) Трошкове преноса депозита сноси понуђач.

Члан 12.

- (1) Понуда за куповину некретнине подноси се непосредно у сједишту Банке до рока назначеног у јавном позиву.
- (2) Уз понуду се подноси и доказ о извршеној уплати депозита.
- (3) Понуде се отварају у вријеме назначено у јавном позиву.

Члан 13.

- (1) Управа Банке именује комисију, која се састоји од три члана, од којих је један предсједник, а који одређује записничара.
- (2) Комисија врши отварање, рангирање понуда и предлаже најповољнијег понуђача, а у свом раду одлуке доноси већином гласова њених чланова.
- (3) Комисија о спроведеном поступку продаје некретнине сачињава записник, који потписују чланови комисије и записничар.
- (4) Комисија о спроведеном поступку продаје некретнине сачињава и Извјештај о резултатима јавног позива (у даљем тексту: Извјештај), који доставља Управи Банке.

Члан 14.

- (1) Понуда се подноси у затвореној коверти, са назнаком на коверти: “понуда за куповину некретнине – не отварај”.
- (2) Ако је у тексту јавног позива наведено више некретнина које су предмет продаје, понуда се подноси за сваку некретнину појединачно, а на ковертама се означава и редни број некретнине из јавног позива.
- (3) Подношењем понуде понуђач прихвата све елементе, односно критеријуме садржане у јавном позиву.
- (4) Понуда се може повући на писмени захтјев понуђача најкасније до истека рока за подношење понуда из јавног позива.
- (5) Банка врши поврат депозита у року од пет дана од дана повлачења понуде.

Члан 15.

- (1) Понуда за понуђача који је физичко лице садржи: ознаку јавног позива, мјесто, ознаку некретнине, адресу некретнине, презиме, име једног родитеља, име, документ за

идентификацију (лична карта, пасош), назнаку да дјелује у своје име, податке о уплати депозита, број рачуна за поврат депозита и понуђену цијену.

(2) Понуда за понуђача који је правно лице садржи: ознаку јавног позива, мјесто, ознаку некретнине, адресу некретнине, пословно име, сједиште и адресу правног лица, матични број, податке о лицу овлашћеном за заступање (презиме, име једног родитеља, име, адресу), документ за идентификацију (лична карта, пасош), назнаку да дјелује у име правног лица, податке о уплати депозита, број рачуна за поврат депозита, потпис лица овлашћеног за заступање, овјерен печатом правног лица, и понуђену цијену.

(3) Уз понуду из става 2. овог члана домаће правно лице прилаже овјерену фото-копију рјешења о регистрацији или актуелни извод из регистра привредних субјеката, а страна правно лице прилаже фото-копију документа којим је извршен упис у регистар надлежног органа који идентификује страна правно лице са овјереним преводом на једном од писама и језика који су у службеној употреби у Републици Српској.

Члан 16.

По истеку рока за подношење понуда, у вријеме назначено у јавном позиву, комисија спроводи поступак јавног отварања и провјере формалне исправности понуда на начин да:

- 1) констатује присутне чланове комисије и записничара,
- 2) евидентира присутне понуђаче и констатује присуство трећих лица,
- 3) утврди за сваку некретнину број приспјелих понуда,
- 4) утврди да ли су понуде запримљене у назначеном року и да ли је депозит регистрован на рачуну Банке,
- 5) отвори благовремено достављене понуде означене у складу са чланом 14. ове уредбе,
- 6) утврди да ли понуде садрже све податке из члана 9. ове уредбе и прилоге тражене у јавном позиву и
- 7) јавно саопшти износе понуда.

Члан 17.

(1) Понуде које нису означене у складу са чланом 14. ове уредбе, неблаговремене понуде и понуде за које комисија утврди да не садрже документацију и податке тражене у јавном позиву не узимају се у разматрање.

(2) У случају да за понуђену некретнину не пристигне ниједна понуда или се утврди да све достављене понуде садрже недостатке наведене у ставу 1. овог члана, комисија сачињава Извјештај, на основу којег управа Банке доноси одлуку о проглашењу продаје некретнине неуспјелом.

Члан 18.

(1) Најповољнијом понудом сматра се понуда која садржи највиши износ цијене.

(2) Када за некретнину буде запримљено више ваљаних понуда које садрже исти износ цијене, најповољнијом понудом сматра се понуда која је временски раније запримљена код Банке.

Члан 19.

(1) Након што сачини ранг-листу понуђача према висини понуђене цијене, комисија упућује позив правном лицу из члана 6. ове уредбе за коришћење права прече куповине по највишој цијени понуђеној на јавном позиву.

(2) Уз позив правном лицу из члана 6. ове уредбе доставља се образац на којем се подноси понуда, а у њему се наводе износ депозита, те начин његове уплате, као и списак документације коју је потребно приложити уз понуду у случају коришћења права прече куповине.

(3) Рок за достављање понуде по праву прече куповине не може бити дужи од 15 дана од дана пријема позива из става 1. овог члана.

Члан 20.

(1) До протеча рока за достављање понуде по праву прече куповине поступак по јавном позиву мирује.

(2) Комисија обавјештава све учеснике у јавном позиву о праву прече куповине, а понуђачима који нису прворангирани врши поврат депозита у року од пет дана од дана сачињавања ранг-листе.

Члан 21.

(1) Ако правно лице из члана 6. ове уредбе у остављеном року достави понуду за куповину некретнине по праву прече куповине са траженом документацијом и доказом о уплаћеном депозиту, комисија сачињава Извјештај и доставља га Управи Банке, чиме се активности комисије на спровођењу јавног позива завршавају.

(2) Управа Банке, на основу Извјештаја комисије, доноси одлуку о праву прече куповине, на основу које Банка позива правно лице из члана 6. ове уредбе на закључење уговора о купопродаји.

(3) О прихваћеном праву прече куповине Банка писмено обавјештава прворангираног понуђача, уз достављање одлуке из става 2. овог члана, у року од три дана од дана њеног доношења, а у року од пет дана врши и поврат депозита.

Члан 22.

(1) Ако правно лице из члана 6. ове уредбе у остављеном року не достави понуду по праву прече куповине са траженом документацијом и са доказом о уплаћеном депозиту или писмено обавијести Банку да неће користити право прече куповине, комисија сачињава Извјештај, у којем предлаже да се са прворанганим понуђачем закључи уговор о купопродаји некретнине.

(2) Извјештај из става 1. овог члана комисија доставља Управи Банке, чиме се активности комисије на спровођењу јавног позива завршавају.

(3) Управа Банке, на основу Извјештаја комисије, доноси одлуку о најповољнијем понуђачу, о чему Банка обавјештава прворангираног понуђача у року од три дана од дана доношења одлуке и позива га на закључење уговора о купопродаји.

Члан 23.

(1) Купац и Банка закључују уговор о купопродаји у року од 15 дана од дана достављања обавјештења.

(2) Када купац не закључи уговор о купопродаји у року из става 1. овог члана или не изврши плаћање купопродајне цијене у уговореном року, сматра се да је одустао од куповине и губи право на поврат депозита, а Управа Банке доноси одлуку о проглашењу продаје неуспјелом.

Члан 24.

Уговор о купопродаји некретнине у име Фонда, којим управља Банка, потписују директор Банке, земљишно-књижни власник, односно корисник и изабрани купац.

Члан 25.

- (1) Купац је дужан да купопродајну цијену из уговора о купопродаји уплати Фонду у року од 15 дана од дана закључења уговора.
- (2) Табуларна изјава, која је саставни дио уговора о купопродаји, производи правно дејство након издавања потврде Банке о извршеној уплати купопродајне цијене од купца.
- (3) Трошкове сачињавања, потписивања и овјере уговора, укњижбе права власништва, као и пореза и других накнада који су у вези са некретнином сноси купац.

Члан 26.

Када се на два јавна позива узастопно не пријави ниједан понуђач, управа Банке доноси одлуку да се некретнина по праву прече куповине понуди правном лицу из члана 6. ове уредбе по процијењеној вриједности.

III - ДАВАЊЕ У ЗАКУП НЕКРЕТНИНА

Члан 27.

- (1) Одлуку о покретању поступка за давање некретнине у закуп доноси Управа Банке.
- (2) Некретнине се дају у закуп путем јавног позива за подношење понуда за закуп некретнина (у даљем тексту: јавни позив за закуп).

Члан 28.

Почетну цијену закупа некретнине на мјесеченом нивоу утврђује Управа Банке, анализом прикупљених података о висини закупа за сличне некретнине, које су у власништву других лица и налазе се на локацији некретнине која се даје у закуп.

Члан 29.

За сваку некретнину која се даје у закуп Управа Банке именује комисију по поступку и на начин прописан чланом 13. ове уредбе.

Члан 30.

- (1) Јавни позив за закуп објављује се у дневном листу који се дистрибуира на цијелој територији државе у којој се некретнина налази и у дневним листу који се дистрибуира на територији Босне и Херцеговине.
- (2) Јавни позив за закуп објављује се и на интернет-страници Банке.

Члан 31.

- (1) Комисија отвара запримљене понуде најкасније пет дана по истеку јавног позива и врши њихово рангирање.
- (2) Прворанжираним понуђачем проглашава се понуђач који достави понуду за закуп некретнине са највишом цијеном.
- (3) Када за некретнину која се даје у закуп комисија утврди више ваљаних понуда са истом понуђеном цијеном, најповољнијом понудом сматра се понуда која је временски раније запримљена код Банке.

Члан 32.

Одредбе ове уредбе које се односе на поступак продаје некретнина сходно се примјењују и на поступак давања у закуп некретнина.

Члан 33.

- (1) Уговор о закупу некретнине престаје истеком уговореног рока и у случајевима и по поступку који је прописан Законом о облигационим односима.
- (2) Закупопримцу који извршава обавезе може се продужити уговор о закупу на период на који је био закључен ако за то постоје услови, уз корекцију цијене, а на основу претходне провјере цијене закупа, на начин прописан чланом 28. ове уредбе.
- (3) Ако закупопримац не прихвати понуду у року од 15 дана од дана достављања понуде, расписује се јавни позив за закуп некретнине, у којем се као почетни износ закупнине наводи износ који је понуђен закупопримцу.

IV - НАПЛАТА ПОТРАЖИВАЊА

Члан 34.

Предмет наплате потраживања су потраживања из члана 4. Закона о имовини и потраживањима којима управља Фонд за управљање некретнинама и потраживањима Републике Српске ("Службени гласник Републике Српске", број 29/10).

Члан 35.

- (1) Наплата потраживања врши се након усаглашавања потраживања између правног лица које је потраживање исказало у пасивном подбилансу, односно његовог правног сљедника или Фонда и лица које има својство дужника, односно његовог правног сљедника.
- (2) Управа Банке предлаже Влади доношење акта којим се преносе усаглашена потраживања на Републику Српску.

V - ТРОШКОВИ И ЗАВРШНА ОДРЕДБА

Члан 36.

- (1) Трошкове који настану у вези са продајом или давањем у закуп некретнине или наплатом потраживања сноси Фонд.
- (2) Трошкове који настану за правно лице чија се некретнина из пасивног подбиланса продаје, даје у закуп или се наплаћују потраживања сноси Фонд ако су трошкови адекватно документовани и оправдани.
- (3) Оправданим трошковима сматрају се:
 - 1) трошкови прибављања имовинско-правне документације, земљишнокњижних, катастарских и других података о некретнини, као и таксе које се за њих наплаћују,
 - 2) судске и административне таксе настале у вези са предметним некретнинама и потраживањима,
 - 3) адвокатске и нотарске услуге и услуге вјештака, преводилаца и друге услуге које су у вези са предметним некретнинама и потраживањима у циљу продаје, давања у закуп или наплате потраживања (фотокопирање, овјера, објављивање огласа у дневним новинама и други трошкови) и
 - 4) трошкови које оствари стечајни, односно ликвидациони управник или од њега овлашћено лице у вези са купопродајом некретнина и наплатом потраживања (дневнице за службена

путовања, трошкови смјештаја до висине цијене смјештаја у једнокреветној соби хотела до четири звјездице, путарина, употреба властитог аутомобила, горива, паркинга и слично).

Члан 37.

(1) Трошкове из члана 36. ове уредбе који за правно лице у стечају или ликвидацији настану у вези са продајом некретнине или наплатом потраживања из пасивног подбиланса у складу са прописом којим се уређује стечајни или ликвидациони поступак сноси Фонд.

(2) Накнада за рад стечајног или ликвидационог управника, за период када се стечајни или ликвидациони поступак не могу закључити до окончања продаје некретнине из пасивног подбиланса, одређује се једнократно у висини утврђене мјесечне накнаде за рад у поступку стечаја или ликвидације.

Члан 38.

Ова уредба ступа на снагу осмог дана од дана објављивања у “Службеном гласнику Републике Српске”.

Број: 04/1-012-2-1885/14

21. августа 2014. године

Бања Лука

Предсједница

Владе,

Жељка Цвијановић, с.р.