



Република Српска
Град Бања Лука
Градonaчелник
Трг српских владара 1, Бања Лука

На основу члана 348. став (7) и (9) Закона о стварним правима („Службени гласник Републике Српске“, бр. 124/08, 3/09, 58/09, 95/11, 60/15, 18/16, Одлука УС 107/19, Одлука УС 1/21, Одлука УС 119/21 и Одлука УС 21/26), члана 39. став 2. тачка 13) Закона о локалној самоуправи, („Службени гласник Републике Српске“, бр. 97/16, 36/19, 61/21, 100/25 и 114/25), члана 2. Правилника о условима и начину отуђења непокретности у „Пословној зони Рамићи“ и зони за пословање код „Јелшинграда“ у циљу реализације инвестиционог пројекта од посебног значаја за локални економски развој Града Бања Лука („Службени гласник Града Бања Лука“, бр. 14/26), члана 6. и члана 7. 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) и тачке VIII Одлуке о начину и условима продаје, односно оптерећења правом грађења непокретности, начину и условима продаје покретности, и давања у закуп непокретности у Пословној зони „Рамићи“ и зони за пословање на локацији код „Јелшинграда“ („Службени гласник Града Бањалука“ бр. 14/26), Град Бања Лука **р а с п и с у ј е:**

ЈАВНИ КОНКУРС

за продају непокретности у циљу реализације инвестиционог пројекта од посебног интереса за локални економски развој Града Бања Лука

I Предмет продаје

Град Бања Лука продаје производну халу са припадајућим земљиштем и опремом (у даљем тексту: непокретности), испод тржишне вриједности, а у циљу реализације инвестиционог пројекта који је од посебног интереса за локални економски развој Града Бања Лука.

Инвестиционим пројектом који је од посебног интереса за локални економски развој Града Бања Лука (у даљем тексту: инвестициони пројекат) сматра се свака инвестиција која за циљ има изградњу и стављање у функцију привредног објекта:

- 1) Чија укупна вриједност инвестиције износи 5 и више милиона КМ,
- 2) Чији рок стављања у функцију није дужи од 4 године од дана увођења инвеститора у посјед непокретности,
- 3) Запошљава 30 и више новозапослених радника, у периоду од 4 године од дана стављања изграђеног привредног објекта у функцију.

Продаја непокретности испод тржишне вриједности може се одобрити само у циљу реализације инвестиционог пројекта, на начин да се тржишна вриједност непокретности умањује за 50%.

Непокретности које су предмет продаје, налазе се у Пословној зони „Рамићи“ и означене су као:



Број парцеле на којој се налази објекат и земљиште	Назив и спратност објекта	Површина објекта (брuto површина)	Укупна површина грађевинске парцеле	Процијењена тржишна вриједност непокретности
к.ч.бр.1283/8 к.о. Рамићи	Производна хала спратности II са припадајућим земљиштем и припадајућом електро-машинском опремом	30.413,00 m ²	50.812,00 m ²	4.508.340,00 KM

Непокретности су уписане у лист непокретности број 302 к.о. Рамићи, права својине Град Бања Лука са 1/1 дијела.

Процијењена тржишна вриједност непокретности утврђена је Елаборатом о процјени тржишне вриједности имовине у Пословној зони „Рамићи-Бања Лука“, урађеном од стране правног лица овлашћеног за вршење послова вјештачења „ASV INŽENJERING“ д.о.о. Бања Лука, од 14.11.2025. године.

II Право учешћа на јавном конкурсy

Право учествовања на овом јавном конкурсy, имају домаћа и страна правна лица (у даљем тексту: инвеститори).

III Пријава на јавни конкурс

Као пријаву инвеститори достављају Писмо намјере.

IV Поступак утврђивања постојања посебног интереса за локални економски развој

Писмо намјере мора да садржи сљедеће прилоге:

- 1) Пословну документацију инвеститора,
- 2) Приједлог инвестиционог пројекта.

Пословна документација коју инвеститор доставља уз Писмо намјере је:

- 1) Рјешење о регистрацији надлежног органа;
- 2) Увјерење о непостојању доспјелих, а неизмирених обавеза према Управи за индиректно опорезивање БиХ и Пореској управи Републике Српске уколико се ради о инвеститору регистрованом на територији Републике Српске/БиХ.
Уколико се ради о страном инвеститору, еквивалент горе наведених докумената, којим доказује испуњеност овог услова;
- 3) Биланс стања и биланс успјеха за последње 3 (три) године;
Уколико инвеститор послује у периоду крајем од 3 (три) године, дужан је доставити биланс стања и биланс успјеха за период у којем обавља дјелатност те биланс стања и биланс успјеха за последње 3 (три) године од предузећа која су његови оснивачи.
- 4) Увјерење да се не води поступак ликвидације и/или стечаја.
- 5) Увјерење да нема неизвршених и/или неизмирених уговорених обавеза према Граду Бања Лука.



Пословна документација не може бити старија од 30 дана од дана пријаве на јавни конкурс.

Приједлог инвестиционог пројекта треба да испуњава следеће критеријуме:

- 1) Укупна вриједност инвестиције износи 5 и више милиона КМ,
- 2) Рок стављања у функцију није дужи од 4 године од дана увођења инвеститора у посјед непокретности,
- 3) Запошљава 30 и више новозапослених радника, у периоду од 4 године од дана стављања инвестиционог пројекта у функцију.

Приједлог инвестиционог пројекта треба да садржи:

- 1) Информације о инвеститору;
- 2) Циљ инвестирања;
- 3) Опис пројекта;
- 4) Анализу локације и инфраструктуре;
- 5) Техничко-технолошку документација пројекта;
- 6) Идејно рјешење привредног објекта који ће се градити или санације /реконструкције постојећег објекта;
- 7) Планирану динамику изградње привредног објекта и његовог стављања у функцију;
- 8) Економско-финансијску пројекцију пројекта;
- 9) Анализу економске оправданости пројекта;
- 10) План запошљавања нових радника.

Приједлози инвестиционих пројеката неће бити разматрани ако инвеститор није доставио пословну документацију.

V Оцјена инвестиционих пројеката

Анализу инвестиционог пројекта проводи Комисија, а коју именује Скупштина Града Бања Лука на приједлог градоначелника.

У поступку вредновања и оцјене инвестиционих пројеката, Комисија ће примјењивати следеће критеријуме:

Ред бр	Критеријуми	Опис	Број бодова
1	Подручје дјелатности	Подручје Ц – прерађивачка индустрија	10
		Остала подручја дјелатности	5
2	Технолошки ниво инвестиција	Савремена и аутоматизована опрема која задовољава важеће техничке стандарде	10
		Дјелимично модернизована опрема. Комбинација савремених и старијих технологија са ограниченом аутоматизацијом	5
		Застарјела опрема – минимална аутоматизација или без аутоматизације	1
3	Вриједност улагања у привредни објекат и опрему	5,0 милиона до 5,5 милиона КМ	5
		Од 5,5 милиона до 10,0 милиона КМ	7

		Преко 10,0 милиона КМ	10
4	Еколошки утицај на животну средину	Чиста индустрија. Инвеститор може да оствари бодове по овом критеријуму, ако докаже да је његова дјелатност потврђена као чиста индустрија. Министарство за просторно уређење, грађевинарство и екологију Републике Српске је надлежно за доношење акта којим се потврђује да је ријеч о чистој индустрији.	10
5	Број новозапослених радника у периоду од 4 (четири) године од дана стављања инвестиционог пројекта у функцију	30 новозапослених радника	5
		Од 31 до 60 новозапослених радника	10
		61 и више новозапослених радника	15
6	Рок завршетка инвестиције	До 2 (двје) године од дана увођења у посјед инвеститора	10
		Од 2 (двје) до 3 (три) године од дана увођења у посјед инвеститора	7
		До 4 (четири) године	5
	Укупно (максималан број бодова)		65



Комисија има задатак да оцијени пристигле приједлоге инвестиционих пројеката у складу са напријед наведеним критеријумима те да сачини приједлог ранг листе.

Сагласност на ранг листу даје градоначелник.

Након добијене сагласности на ранг листу, Одјељење за привреду и локални економски развој ће припремити приједлог Одлуке о утврђивању посебног интереса и провести процедуру у складу са чланом 8. и 9. Правилника о условима и начину отуђења непокретности у „Пословној зони Рамићи“ и зони за пословање код „Јелшпинграда“ у циљу реализације инвестиционог пројекта од посебног значаја за локални економски развој Града Бања Лука („Службени гласник Града Бања Лука“, бр. 14/26).

Одлуку о утврђивању посебног интереса на приједлог градоначелника доноси Скупштина града Бања Лука.

VI Пријава

Сви заинтересовани инвеститори могу доставити у затвореној коверти, Писмо намјере са прилозима наведеним под тачком IV овог Јавног конкурса, у року од 30 дана од дана његовог објављивања.

На коверти је неопходно навести:

НАЗИВ ПРАВНОГ ЛИЦА – ИНВЕСТИТОРА

АДРЕСА ПРАВНОГ ЛИЦА – ИНВЕСТИТОРА

Уз обавезну назнаку на коверти:

ОДЈЕЉЕЊЕ ЗА ПРИВРЕДУ И ЛОКАЛНИ ЕКОНОМСКИ РАЗВОЈ



ПРИЈАВА НА ЈАВНИ КОНКУРС за продају непокретности у циљу реализације инвестиционог пројекта од посебног значаја за локални економски развој Града Бања Лука - НЕ ОТВАРАЈ“.

Неблаговремена, непотпуна Писма намјере као и Писма намјере поднесена од стране неовлаштеног лица, Комисија ће одбацити.

VII Кауција

Инвеститори су дужни уплатити кауцију на име учешћа на јавном огласу, у износу од 50.000,00 КМ, са назнаком парцеле на којој се налази хала, а које су предмет огласа, на жиро-рачун, број: 551-790-22206572-52, код „Unicredit Bank“ А.Д. Бањалука.

VIII Разгледање непокретности које је предмет продаје и увид у документацију

Прије достављања Писма намјере са припадајућом документацијом, Одјељење за привреду и локални економски развој ће омогућити свим заинтересованим инвеститорима, уз предходну најаву, сваког радног дана у периоду од 11:00 до 15:00 часова, обилазак непокретности која је предмет продаје ради увида у стање исте на предметној локацији те увид у важећа документа просторног уређења, увид у изводе из јавних евиденција, увид у процјену тржишне вриједности непокретности коју је сачинио овлаштени судски вјештак и која није старија од годину дана од дана објављивања огласа.

Контакт особа:

Милојко Шева, координатор Пословне зоне „Раићи-Бањалука“,
телефон: 051/490-413, моб: 065/ 540-952.

IX Начин и услови плаћања купопродајне цијене, пореза, трошкова и такси

У складу са Одлуком о утврђивању посебног интереса, градоначелник ће у име Града Бања Лука закључити уговор о продаји непокретности, са најбоље ранжираним инвеститором, којим ће бити регулисана међусобна права и обавезе.

Осталим инвеститорима биће враћена уплаћена кауција у року од 30 дана од дана ступања на снагу Одлуке о утврђивању посебног интереса.

Инвеститор купује непокретност у виђеном стању.

Прије закључења уговора, инвеститор је дужан обезбиједити банкарску гаранцију за уредно извршење уговора у износу од 10% од процијењене тржишне вриједности непокретности са периодом трајања, до стављања у функцију инвестиционог пројекта.

Инвеститор је дужан исплатити Граду Бања Лука купопродајну цијену у цијелости, а она износи 50% од њене процијењене тржишне вриједности – 2.254.170,00 КМ, у року од 60 дана од дана закључивања уговора. Инвеститору ће се у купопродајну цијену урачунати уплаћени износ кауције.

Инвеститор се не може укњижити у јавним евиденцијама као власник непокретности док не исплати купопродајну цијену у цијелости.

Град Бања Лука је дужан у року од 30 дана од исплате купопродајне цијене да уведе инвеститора у посјед, о чему се сачињава посебан записник о примопредаји. Записник о примопредаји мора да садржи детаљне податке о непокретности. Трошкове израде нотарске исправе и накнаде за укњижбу у јавним евиденцијама сноси инвеститор.

Број:11-Г- 3622 /26

Дана: 06 . 08 .2026. године

Градоначелник:



Драшко Станивуковић