

Z A K O N

O IZMENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O POSEBNIM USLOVIMA ZA REALIZACIJU PROJEKTA IZGRADNJE STANOVA ZA PRIPADNIKE SNAGA BEZBEDNOSTI

Član 1.

U Zakonu o posebnim uslovima za realizaciju projekta izgradnje stanova za pripadnike snaga bezbednosti („Službeni glasnik RS”, br. 41/18, 54/19 i 9/20), u članu 1. stav 2. menja se i glasi:

„Ako ovim zakonom nije drukčije određeno, primenjivaće se i odredbe zakona kojim se uređuje eksproprijacija, odredbe zakona kojim se uređuje planiranje i izgradnja, odredbe zakona kojim se uređuju javne nabavke, kao i odredbe zakona kojim se uređuje opšti upravni postupak.”.

Član 2.

U članu 2. stav 4. briše se.

Član 3.

U članu 3. stav 1. u tački 3), posle reči: „Republika Srbija” dodaju se reči: „ili privredno društvo koje osniva Republika Srbija”.

Tač. 5) i 6) menjaju se i glase:

„5) lice koje nema trajno rešenu stambenu potrebu je pripadnik snaga bezbednosti ili član njegovog porodičnog domaćinstva koje u svojini nema stan, odnosno deo stana, porodičnu stambenu zgradu, odnosno deo porodične stambene zgrade;

6) lice koje ima neodgovarajući stan je pripadnik snaga bezbednosti ili član njegovog porodičnog domaćinstva koje u svojini ima stan, odnosno deo stana, porodičnu stambenu zgradu, odnosno deo porodične stambene zgrade neodgovarajuće površine, kao i lice koje je od 1. juna 2018. godine, otuđilo stan, odnosno deo stana, porodičnu stambenu zgradu, odnosno deo porodične stambene zgrade neodgovarajuće površine;”.

U tački 11) reči: „tri sprata i potkrovljem ili povučenim spratom, bez podzemnih etaža”, zamenjuju se rečima: „četiri etaže”.

U tački 14) tačka zapeta na kraju zamenjuje se tačkom.

Tačka 15) briše se.

Član 4.

U članu 4. stav 3. posle reči: „Sredstva za” dodaju se reči: „projektovanje i”.

Stav 4. menja se i glasi:

„Sredstva za projektovanje i izgradnju stambenih zgrada za kolektivno stanovanje i izgradnju komunalne i ostale infrastrukture unutar stambenog kompleksa može obezbediti i finansirati i privredno društvo, ako je investitor u smislu ovog zakona.”

Stav 10. briše se.

Član 5.

Član 5. menja se i glasi:

„Član 5.

Pravo na kupovinu stana pod povoljnijim uslovima, u skladu sa odredbama ovog zakona, imaju pripadnici snaga bezbednosti koji ispunjavaju uslove iz ovog zakona i podzakonskih akata donetih na osnovu ovog zakona, koji nemaju trajno rešenu stambenu potrebu ili imaju neodgovarajući stan.

Pravo na kupovinu stana pod povoljnijim uslovima nema pripadnik snaga bezbednosti, kao ni članovi njegovog porodičnog domaćinstva, koji su od 1. juna 2018. godine otuđili nepokretnost – stan, odnosno deo stana, porodičnu stambenu zgradu odnosno deo porodične stambene zgrade odgovarajuće površine, koju su imali u svojinu na teritoriji Republike Srbije, kao i na teritoriji bivših republika SFRJ.

Prioritet za kupovinu stana pod povoljnijim uslovima na teritoriji grada Beograda ima zaposleni pripadnik snaga bezbednosti, kome je mesto zaposlenja u momentu podnošenja prijave na teritoriji grada Beograda, a za ostala lica iz člana 3. tač. 1) - 1v) ovog zakona, prioritet imaju lica koja imaju prijavljeno prebivalište na teritoriji grada Beograda pre stupanja na snagu Zakona o izmenama i dopunama Zakona o posebnim uslovima za realizaciju projekta izgradnje stanova za pripadnike snaga bezbednosti („Službeni glasnik RS”, broj 54/19).

Prioritet za kupovinu stana pod povoljnijim uslovima na teritoriji grada Novog Sada, ima zaposleni pripadnik snaga bezbednosti, kome je mesto zaposlenja na teritoriji Autonomne pokrajine Vojvodine u momentu podnošenja prijave, a za ostala lica iz člana 3. tač. 1) - 1v) ovog zakona, prioritet imaju lica koja imaju prijavljeno prebivalište na teritoriji Autonomne pokrajine Vojvodine pre stupanja na snagu ovog zakona.

Uslove, način i postupak za utvrđivanje ispunjenosti uslova za kupovinu stana pod povoljnijim uslovima Vlada će posebnim aktom bliže urediti.

Nakon donošenja akta iz stava 5. ovog člana, utvrđuje se spisak lica koja mogu ostvariti pravo na kupovinu stana pod povoljnijim uslovima, sa podacima o pripadniku snaga bezbednosti, u skladu sa ovim zakonom i podzakonskim aktima donetim na osnovu ovog zakona.

Spisak lica iz stava 6. ovog člana, zaključuje se danom objavljivanja javnog poziva za prodaju stanova u stambenim zgradama za kolektivno stanovanje.

Spisak lica sa podacima iz stava 6. ovog člana, vodi i redovno ažurira u jedinstvenom informacionom sistemu Generalni sekretarijat Vlade.

U jedinstvenom informacionom sistemu obrađuju se ime i prezime, jedinstveni matični broj građana, adresa prebivališta i drugi podaci o pripadniku snaga bezbednosti koji su od značaja za utvrđivanje spiska lica iz stava 6. ovog člana.

Način, postupak i procedure prodaje stanova i utvrđivanja redosleda lica koja ispunjavaju propisane uslove urediće se posebnim aktom Vlade.

Bitne promene, od značaja za postupak prodaje i utvrđivanja redosleda lica koja ispunjavaju propisane uslove za kupovinu stana pod povoljnijim uslovima moraju se prijaviti u roku od 15 dana od nastanka promene.

U slučaju da na pojedinačnoj lokaciji, posle sprovedenog postupka za kupovinu stana propisanog ovim zakonom, ostane neprodatih stanova, isti se mogu otuđiti i trećim licima.

Uslovi, način i postupak za otuđenje stanova iz stava 12. ovog člana, kao i krug lica koja mogu da ostvare pravo na kupovinu, utvrdiće se posebnim propisom Vlade.”

Član 6.

U članu 6. stav 2. reči: „odlukom iz člana 5. st. 5. i 6. ovog zakona”, zamenjuju se rečima: „podzakonskim aktom iz člana 5. stav 5. ovog zakona”.

Posle stava 6. dodaje se stav 7, koji glasi:

„Sredstva ostvarena od prodaje komercijalnog prostora i garaža predstavljaju prihod budžeta Republike Srbije, odnosno privrednog društva, zavisno od toga ko je investitor izgradnje na pojedinačnoj lokaciji.”.

Član 7.

U članu 7. stav 1. menja se i glasi:

„Stanovi u stambenim zgradama za kolektivno stanovanje projektuju se i grade sa površinom koja ne može biti manja od 46m², niti veća od 92m².”

Posle stava 1. dodaje se novi stav 2, koji glasi:

„Stanovi iz stava 1. ovog člana, projektuju se i grade sa prostorima i prostorijama u skladu sa podzakonskim aktom kojim se uređuju uslovi i normativi za projektovanje stambenih zgrada.”

U dosadašnjem stavu 2, koji postaje stav 3. reči: „+10%”, zamenjuju se rečima: „+15%”.

Dosadašnji st. 3 - 6. postaju st. 4 - 7.

Član 8.

U članu 8. stav 8. menja se i glasi:

„U slučaju kada je privredno društvo investitor izgradnje stambene zgrade za kolektivno stanovanje, po izdavanju upotrebne dozvole i upisu stambene zgrade i svih posebnih delova zgrade u katastar nepokretnosti i pravima na njima, odnosno po isteku roka od pet godina, propisanog podzakonskim aktom kojim se uređuje sadržina i način vršenja tehničkog pregleda objekta, sastav komisije, sadržina predloga komisije o utvrđivanju podobnosti objekta za upotrebu, osmatranje tla i objekta u toku građenja i upotrebe i minimalni garantni rokovi za pojedine vrste objekata, a koji počinje da teče od izdavanja potvrde o završetku radova, izdate od strane investitora izvođaču radova, to privredno društvo prestaje sa radom, a sva prava i obaveze privrednog društva prenose se na Republičku direkciju za imovinu Republike Srbije.”

Član 9.

Član 9. menja se i glasi:

„Član 9.

Naručilac javne nabavke, u smislu ovog zakona je investitor, odnosno lice kome investitor prenese ovlašćenje za vršenje investitorskih prava.

Na postupak za izbor upravljača Projekta, projektanta, vršioca tehničke kontrole, izvođača radova, vršioca projektantskog i stručnog nadzora, kao i vršioca tehničkog pregleda objekta, odnosno za potrebe projektnog finansiranja za izgradnju objekata u stambenom kompleksu i izgradnju potrebne infrastrukture, primenjuje se otvoreni postupak javne nabavke propisan zakonom kojim se uređuju javne nabavke.

Naručilac može da odluči da javnu nabavku iz stava 2. ovog člana, umesto u otvorenom postupku, sprovede primenom druge vrste postupka javne nabavke, ako su za njegovu primenu ispunjeni uslovi propisani zakonom kojim se uređuju javne nabavke.

Rok za dostavljanje ponuda u postupku iz stava 2. ovog člana, ne može biti kraći od petnaest dana od dana slanja na objavljivanje javnog poziva.

Naručilac će pre donošenja odluke, u postupku javne nabavke zahtevati od ponuđača, koji je dostavio ekonomski najpovoljniju ponudu da u primerenom roku, ne kraćem od dva radna dana, dostavi dokaze o ispunjenosti kriterijuma za kvalitativni izbor privrednog subjekta u neoverenim kopijama.

Republička komisija za zaštitu prava u postupcima javnih nabavki (u daljem tekstu: Republička komisija), dužna je da o zahtevu za zaštitu prava odluči rešenjem u roku od pet dana od dana prijema urednog zahteva, a o žalbi protiv zaključka naručioca u roku od tri dana od dana prijema žalbe.

Republička komisija je dužna da odluku iz stava 6. ovog člana, dostavi naručiocu, podnosiocu zahteva i izabranom ponuđaču, u roku od dva dana od dana donošenja.

Izbor najpovoljnijeg ponuđača vrši Vlada, na predlog komisije koja se obrazuje od predstavnika državnih organa iz člana 1. ovog zakona i ministarstva nadležnog za poslove građevinarstva, odnosno privrednog društva kada je investitor izgradnje stambene zgrade unutar stambenog kompleksa privredno društvo.

Na sva pitanja, koja nisu posebno uređena ovim zakonom, primenjuju se odredbe zakona kojim se uređuju javne nabavke.”

Član 10.

Član 10. menja se i glasi:

„Član 10.

Cena izgradnje stana određuje se po metru kvadratnom stana bruto građevinske površine, obračunate po SRPS U.C2.100:2002 standardu koji uređuje obračun površina i zapremine objekata, za svaku lokaciju pojedinačno.

Cena izgradnje komunalne i ostale infrastrukture unutar stambenog kompleksa određuje se za svaku lokaciju pojedinačno.

Cenu iz st. 1. i 2. ovog člana, na predlog ministra nadležnog za poslove građevinarstva i upravljača projektom, utvrđuje Komisija koju obrazuje Vlada.

Bitni elementi ugovora o izvođenju radova za izgradnju stambene zgrade za kolektivno stanovanje, pored uslova propisanih zakonom kojim se uređuju obligacioni odnosi jesu: ukupno ugovorena cena i rok građenja za obim i opis radova, definisan projektnom dokumentacijom navedenom pri objavljivanju poziva za podnošenje ponuda.

Kupoprodajnu cenu stana na svakoj pojedinačnoj lokaciji određuje Komisija koju obrazuje Vlada, a koja ne može biti određena u iznosu višem od 500 evra po metru kvadratnom stana u dinarskoj protivvrednosti po srednjem kursu Narodne banke Srbije na dan zaključenja ugovora o kupovini stana, bez poreza na dodatu vrednost.”

Član 11.

Član 14. menja se i glasi:

„Član 14.

Stambene lamele zgrada za kolektivno stanovanje projektuju se kao tipske, od minimum četiri do najviše devet etaža, u zavisnosti od konfiguracije terena i urbanističkih ograničenja, ali tako da visina pojedinačnog objekta ne pređe visinu propisanu za kategoriju visokih objekata, u smislu zakona o zaštiti od požara.

Odluku o izboru tipa stambene zgrade za kolektivno stanovanje na pojedinačnoj lokaciji, kao i odluku o vrsti i kvalitetu građevinskog materijala, opreme i instalacija koji se ugrađuju u stambenu zgradu iz stava 1. ovog člana donosi Komisija na predlog ministra nadležnog za poslove građevinarstva, u roku od 15 dana od dana stupanja na snagu ovog zakona.

Za izgradnju stambene zgrade za kolektivno stanovanje koriste se prvenstveno građevinski proizvodi, materijali, oprema i instalacije domaćih proizvođača, u učešću od najmanje 80% vrednosti od ukupno potrebnih građevinskih proizvoda, materijala, opreme i instalacija, prema specifikaciji sadržanoj u projektu za građevinsku dozvolu, odnosno projektu za izvođenje.

U prizemlju stambene zgrade iz stava 1. ovog člana, investitor izgradnje stambene zgrade za kolektivno stanovanje, može izgraditi i prostor namenjen za komercijalne delatnosti, sa sadržajima potrebnim stanovnicima budućeg stambenog naselja. O potrebi, broju i nameni komercijalnog prostora, na predlog ministra nadležnog za poslove građevinarstva i upravljača projektom, odluku donosi Komisija.

Za izgradnju komercijalnog prostora iz stava 4. ovog člana, ne primenjuju se odredbe čl. 23. i 24. ovog zakona, a svaki komercijalni prostor mora, zavisno od površine, da obezbedi najmanje jedno garažno mesto u tom stambenom kompleksu.

Investitor može, unutar stambenog kompleksa, da izgradi i podzemnu ili nadzemnu blokovsku garažu.

O potrebi izgradnje blokovske garaže iz stava 6. ovog člana, na predlog ministra nadležnog za poslove građevinarstva i upravljača projektom, odluku donosi Komisija.

Za izgradnju blokovske garaže ne primenjuju se odredbe čl. 23. i 24. ovog zakona, a prioritet za kupovinu garaže ima kupac stana u stambenom kompleksu.

Ukoliko nema zainteresovanih lica iz stava 8. ovog člana, prioritet za kupovinu garaže ima kupac komercijalnog prostora.

Komercijalni prostor i garažna mesta iz st. 4. i 6. ovog člana, investitor može otuđiti po tržišnim uslovima.”

Član 12.

U članu 16. dodaju se novi st. 1. i 2, koji glase:

„Žalba protiv rešenja o eksproprijaciji nepokretnosti ne sprečava izdavanje rešenja o građevinskoj dozvoli i prijavu radova pred organom nadležnim za izdavanje rešenja o građevinskoj dozvoli, ukoliko investitor u postupku izdavanja tog rešenja, odnosno prilikom prijave radova dostavi izjavu da prihvata rizik drukčijeg rešavanja u postupku eksproprijacije nepokretnosti.

Stranke u postupku mogu se odreći od prava na žalbu protiv rešenja o eksproprijaciji nepokretnosti, što organ koji vodi postupak konstatuje u izvorniku rešenja o eksproprijaciji. Danom odricanja od žalbe, rešenje o eksproprijaciji nepokretnosti postaje pravosnažno.”

Dosadašnji st. 1 - 7. postaju st. 3 - 9.

Član 13.

Član 19. menja se i glasi:

„Član 19.

Lokacijski uslovi, rešenje o građevinskoj dozvoli, prijava radova i rešenje o upotrebnoj dozvoli izdaju se investitoru, u skladu sa odredbama zakona kojim se uređuje izgradnja objekata, ako ovim zakonom nije drukčije propisano.

Ako u postupku izdavanja rešenja o građevinskoj dozvoli nadležni organ utvrdi da je katastarska parcela predmet restitucije, dužan je da bez odlaganja donese rešenje o prekidu postupka dok se pravnosnažno ne okonča postupak vraćanja oduzete imovine ili dok organ nadležan za vraćanje oduzete imovine ne donese pravnosnažno rešenje kojim je utvrđeno pravo na novčano obeštećenje ili izda potvrdu da nije moguće vraćanje nepokretnosti u naturalnom obliku, koju će organ nadležan za poslove vraćanja oduzete imovine izdati na zahtev zainteresovanog lica.

Dokazi navedeni u stavu 2. ovog člana organ nadležan za izdavanje rešenja o građevinskoj dozvoli prihvata kao dokaz o odgovarajućem pravu, u smislu zakona kojim se uređuje izgradnja objekata.

Rešenje o građevinskoj dozvoli izdaje se investitoru ili investitoru i finansijeru.

Formiranje katastarske parcele za redovnu upotrebu objekta, u smislu ovog zakona, sprovodi se u skladu sa odredbama zakona kojim se uređuje izgradnja objekata, pre izdavanja rešenja o upotrebnoj dozvoli za stambenu zgradu za kolektivno stanovanje.

Organ nadležan za izdavanje rešenja o građevinskoj dozvoli, pre formiranja katastarske parcele za redovnu upotrebu objekta može izdati građevinsku dozvolu na građevinsku parcelu koja predstavlja zemljište za redovnu upotrebu objekta u smislu člana 3. tačka 12) ovog zakona, sa obavezom formiranja katastarske parcele do izdavanja rešenja o upotrebnoj dozvoli. Površina građevinske parcele utvrđuje se na osnovu kopije plana parcele sa ucrtanom osnovom budućeg objekta.

Kada je investitor izgradnje privredno društvo, Vlada prenosi pravo svojine Republike Srbije na građevinskom zemljištu za redovnu upotrebu objekta i građevinsko zemljište unutar kompleksa na privredno društvo, bez naknade. Prenos prava svojine može se sprovesti i pre formiranja katastarske parcele, na način i u površini određenim ovim zakonom.

Po izgradnji objekta - stambene zgrade za kolektivno stanovanje i upisu prava svojine na objektu, svaki kupac posebnog dela stambene zgrade - stana, stiče pravo na upis prava svojine - udela na građevinskom zemljištu ispod objekta, u srazmeri sa površinom posebnog dela u odnosu na ukupnu površinu stambene zgrade.

Upisom prava svojine na svim posebnim delovima stambene zgrade - stanovima, investitoru prestaje pravo svojine na građevinskom zemljištu za redovnu upotrebu objekta.

Za upis prava svojine na posebnom delu zgrade - stanu i upis udela na građevinskom zemljištu ne plaćaju se takse i naknade organu nadležnom za poslove državnog premera i katastra.

Po izgradnji svih objekata, građevinsko zemljište u stambenom kompleksu, osim zemljišta za redovnu upotrebu objekata u smislu ovog zakona, prenosi se u javnu svojinu jedinice lokalne samouprave na čijoj teritoriji se nalazi, bez naknade.”

Član 14.

Postupci koji do dana stupanja na snagu ovog zakona nisu okončani okončaće se po odredbama ovog zakona, osim postupaka za ostvarivanje prava na kupovinu stana na pojedinačnoj lokaciji koji će se okončati po propisima po kojima su započeti.

Za sve ugovore koji su zaključeni sa izvođačem radova za svaku pojedinačnu lokaciju projekta, a gde postoji razlika u bitnim elementima ugovora iz člana 10. ovog zakona i Zakona o posebnim uslovima za realizaciju projekta izgradnje stanova za pripadnike snaga bezbednosti („Službeni glasnik RS”, br. 41/18, 54/19 i 9/20), biće zaključen aneks ugovora, u cilju ujednačavanja bitnih uslova za sve izvođače.

Odredbe člana 10. stav 4. ovog zakona, primenjuju se na sve ugovore o izvođenju radova koji su zaključeni u cilju realizacije ovog projekta, bez obzira na vreme zaključenja ugovora.

Član 15.

Podzakonski akti za sprovođenje ovog zakona doneće se u roku od 60 dana od dana stupanja na snagu ovog zakona.

Član 16.

Ovaj zakon stupa na snagu narednog dana od dana objavljivanja u „Službenom glasniku Republike Srbije”.

O B R A Z L O Ž E N J E

I. USTAVNI OSNOV

Ustavni osnov za donošenje ovog zakona sadržan je u članu 97. tačka 12. Ustava Republike Srbije, kojim se utvrđuje da Republika Srbija, između ostalog, uređuje i organizaciju i korišćenje prostora.

II. RAZLOZI ZA DONOŠENJE

Politika nacionalne bezbednosti predstavlja deo ukupne državne politike i sprovodi se kroz usklađen program mera i aktivnosti koje država preduzima radi dostizanja ciljeva politike nacionalne bezbednosti. Njenom realizacijom stvaraju se pretpostavke za politički, ekonomski, socijalni, kulturni i ukupni društveni razvoj Republike Srbije.

Imajući u vidu značaj i odgovornost posla koji pripadnici snaga bezbednosti obavljaju, i njihov značaj za bezbednost čitave države, kao i lica koja su ranijim ratnim dejstvima dala značajan doprinos bezbednosti, odbrani suvereniteta, nezavisnosti i teritorijalnoj celokupnosti države, a polazeći od toga da je najveći broj nerešenih stambenih potreba zaposlenih u državnim organima, upravo među pripadnicima snaga bezbednosti, koji decenijama nisu uspeli da trajno reše svoje stambeno pitanje, Republika Srbija je 2018. godine, donela Zakon kojim se uređuju uslovi, kriterijumi, način i postupak za realizaciju projekta izgradnje stanova za pripadnike Ministarstva odbrane, Vojske Srbije, Ministarstva unutrašnjih poslova, Bezbednosno-informativne agencije i Ministarstva pravde – Uprave za izvršenje krivičnih sankcija, kao i za lica, ranije pripadnike snaga bezbednosti koji su pravo na penziju ostvarili u jednom od ovih državnih organa, borce, porodice palih boraca, ratne vojne invalide i mirnodopske vojne invalide.

Ovim izmenama i dopunama Zakona, pored terminoloških usklađivanja, propisano je da u prizemlju stambene zgrade, investitor izgradnje stambene zgrade za kolektivno stanovanje, može izgraditi i prostor namenjen za komercijalne delatnosti, sa sadržajima potrebnim stanovnicima budućeg stambenog naselja. O potrebi, broju i nameni komercijalnog prostora, na predlog ministra nadležnog za poslove građevinarstva i upravljača projektom, odluku donosi komisija, te da svaki komercijalni prostor mora, zavisno od površine, da obezbedi najmanje jedno garažno mesto u tom stambenom kompleksu. Osim toga, investitor može, unutar stambenog kompleksa, da izgradi i podzemnu ili nadzemnu blokovsku garažu.

Razlog za ovakve norme, ogleda se u činjenici da ovim prostorijama investitor može komercijalno da raspolaze, te da se izgradnjom komercijalnog prostora, unutar stambenog kompleksa, omogućava ostvarivanje osnovnih životnih potreba lica koja tu žive, te olakšava obavljanje svakodnevnih aktivnosti, a istovremeno doprinosi većem interesovanju za kupovinom predmetnih stanova.

Takođe, precizirani su način i kriterijum prijave za kupovinu stanova na osnovu ovog zakona.

III. OBJAŠNJENJE OSNOVNIH PRAVNIH INSTITUTA I POJEDINAČNIH REŠENJA

Članom 1. Predloga zakona o izmenama i dopunama Zakona o posebnim uslovima za realizaciju projekta izgradnje stanova za pripadnike snaga bezbednosti (u daljem tekstu: Predlog zakona), izvršeno je usklađivanje pozivanja na relevantne zakone.

Članom 2. Predloga zakona, brisan je stav 4. u članu 2 Zakona.

Članom 3. Predloga zakona, izvršeno je dodatno preciziranje člana 3. na

način da je propisano da investitor komunalne infrastrukture može biti i privredno društvo koje osniva Republika Srbija. Takođe, precizirano je ko se smatra licem koje nema trajno rešenu stambenu potrebu, odnosno ko se smatra licem koje ima neodgovarajući stan i kao takvo može da ostvari pravo na kupovinu stana pod povoljnim uslovima u skladu sa odredbama ovog zakona, pri čemu je 1. jun 2018. godine vremenska odrednica koja predstavlja dan stupanja na snagu Zakona o posebnim uslovima za realizaciju projekta izgradnje stanova za pripadnike snaga bezbednosti („Službeni glasnik RS”, broj 41/18).

Članom 4. Predloga zakona, proširen je krug lica koja obezbeđuju sredstva za projektovanje i izgradnju.

Članom 5. Predloga zakona, u stavu 1. utvrđuje se koja lica mogu da ostvare pravo na kupovinu stana pod povoljnim uslovima, dok se u stavu 2. precizira koja lica nemaju pravo na kupovinu stana pod povoljnim uslovima u skladu sa odredbama ovog zakona, pri čemu je 1. jun 2018. godine vremenska odrednica koja predstavlja dan stupanja na snagu Zakona o posebnim uslovima za realizaciju projekta izgradnje stanova za pripadnike snaga bezbednosti. Takođe, precizirani su uslovi, način i postupak kupovine stana, a posebno u situacijama kada se nepokretnost nalazi u gradu Beogradu, odnosno u Novom Sadu.

Članom 6. Predloga zakona, određeno je da sredstva ostvarena od prodaje komercijalnog prostora i garaža predstavljaju prihod budžeta Republike Srbije, odnosno privrednog društva, zavisno od toga ko je investitor izgradnje na pojedinačnoj lokaciji.

Članom 7. Predloga zakona, izmenjena je kvadratura stanova koji se projektuju, kao i potencijalna odstupanja.

Članom 8. Predloga zakona, propisano je da u slučaju kada je privredno društvo investitor izgradnje stambene zgrade za kolektivno stanovanje, po izdavanju upotrebne dozvole i upisu stambene zgrade i svih posebnih delova zgrade u katastar nepokretnosti i pravima na njima, odnosno po isteku roka od pet godina, propisanog podzakonskim aktom kojim se uređuje sadržina i način vršenja tehničkog pregleda objekta, sastav komisije, sadržina predloga komisije o utvrđivanju podobnosti objekta za upotrebu, osmatranje tla i objekta u toku građenja i upotrebe i minimalni garantni rokovi za pojedine vrste objekata, a koji počinje da teče od izdavanja potvrde o završetku radova, izdate od strane investitora izvođaču radova, to privredno društvo prestaje sa radom, a sva prava i obaveze privrednog društva prenose se na Republičku direkciju za imovinu.

Članom 9. Predloga zakona, izmenjen je član 9. Zakona, na način da je dodatno preciziran postupak provođenja javne nabavke.

Članom 10. Predloga, izmenjen je član 10. Zakona, na način da je precizirana cena izgradnje stana i način utvrđivanja uslova za određivanje bitnih elementa ugovora sa izabranim ponuđačem za izgradnju stambenih zgrada i stanova

Članom 11. Predloga zakona preciziran je stav 1. člana 14. Zakona, i određeno da se stambene lamele zgrada za kolektivno stanovanje projektuju kao tipske, od minimum četiri do najviše devet etaža, u zavisnosti od konfiguracije terena i urbanističkih ograničenja, ali tako da visina pojedinačnog objekta ne pređe visinu propisanu za kategoriju visokih objekata, u smislu zakona o zaštiti od požara. Takođe, dodati su novi stavovi, kojima je propisano da investitor izgradnje stambene zgrade za kolektivno stanovanje, može izgraditi i prostor namenjen za komercijalne delatnosti, sa sadržajima potrebnim stanovnicima budućeg stambenog naselja, kao i uslovi za navedeno.

Članom 12. Predloga zakona, dodati su novi stavovi u član 16, kojima je propisano da žalba protiv rešenja o eksproprijaciji nepokretnosti ne sprečava izdavanje rešenja o građevinskoj dozvoli i prijavu radova pred organom nadležnim za izdavanje rešenja o građevinskoj dozvoli, ukoliko investitor u postupku izdavanja tog rešenja, odnosno prilikom prijave radova dostavi izjavu da prihvata rizik drukčijeg rešavanja u postupku eksproprijacije nepokretnosti.

Članom 13. Predloga zakona, u član 19. Zakona, dodati su novi stavovi, kojima je precizirano kako se postupa u slučaju restitucije na katastarskim parcelama koje su predmet izgradnje.

Čl. 14. i 15. Predloga zakona, uređene su prelazne i završne odredbe.

Članom 16. Predloga zakona, propisano je stupanje na snagu.

IV. FINANSIJSKA SREDSTVA POTREBNA ZA SPROVOĐENJE OVOG ZAKONA

Za sprovođenje ovog zakona nisu potrebna dodatna finansijska sredstva iz budžeta Republike Srbije.

V. RAZLOZI ZBOG KOJIH SE PREDLAŽE DA OVAJ ZAKON STUPI NA SNAGU NAREDNOG DANA OD DANA OBJAVLJIVANJA U „SLUŽBENOM GLASNIKU REPUBLIKE SRBIJE”

Predlaže se da ovaj zakon stupi na snagu narednog dana od dana objavljivanja u „Službenom glasniku Republike Srbije”, budući da za to postoje naročito opravdani razlozi koji se ogledaju u neophodnosti da ovaj zakon što pre stupi na snagu, kako bi se predložene izmene što pre primenjivale prilikom realizacije navedenog projekta.

VI. PREGLED ODREDBA KOJE SE MENJAJU, ODNOSNO DOPUNJUJU

1. Predmet uređivanja i opšti interes

Član 1

Ovim zakonom uređuju se uslovi, kriterijumi, način i postupak za realizaciju projekta izgradnje stanova za pripadnike Ministarstva odbrane, Vojske Srbije, Ministarstva unutrašnjih poslova, Bezbednosno-informativne agencije i Ministarstva pravde - Uprave za izvršenje krivičnih sankcija, kao i za lica, ranije pripadnike snaga bezbednosti koji su pravo na penziju ostvarili u jednom od ovih državnih organa, borbe, porodice palih boraca, ratne vojne invalide i mirnodopske vojne invalide (u daljem tekstu: pripadnici snaga bezbednosti), kao i druga pitanja od značaja za realizaciju navedenog projekta.

Ako ovim zakonom nije drukčije određeno, primenjivaće se i odredbe ~~Zakona o eksproprijaciji ("Službeni glasnik RS", br. 53/95, 23/01 - SUS, 20/09 i 55/13), Zakona o planiranju i izgradnji ("Službeni glasnik RS", br. 72/09, 81/09 - ispravka, 64/10 - US, 24/11, 121/12, 42/13 - US, 50/13 - US, 98/13 - US, 132/14 i 145/14), Zakona o javnim nabavkama ("Službeni glasnik RS", br. 124/12, 14/15 i 68/15) i Zakona o opštem upravnom postupku ("Službeni glasnik RS", broj 18/16).~~ AKO OVIM ZAKONOM NIJE DRUKČIJE ODREĐENO, PRIMENJIVAĆE SE I ODREDBE ZAKONA KOJIM SE UREĐUJE EKSPROPRIJACIJA, ODREDBE ZAKONA KOJIM SE UREĐUJE PLANIRANJE I IZGRADNJA, ODREDBE ZAKONA KOJIM SE UREĐUJU JAVNE NABAVKE, KAO I ODREDBE ZAKONA KOJIM SE UREĐUJE OPŠTI UPRAVNI POSTUPAK.

Donošenjem zakona obezbeđuje se sveukupni razvoj Republike Srbije.

Član 2

Realizacija projekta predstavlja opšti interes od značaja za jačanje Sistema nacionalne bezbednosti Republike Srbije.

Svi postupci koji se sprovode na osnovu ovog zakona smatraju se hitnim.

Projekat se realizuje po fazama.

~~Realizovanjem projekta obezbeđuje se sveukupni razvoj Republike Srbije.~~

2. Pojmovi

Član 3

Pojedini izrazi upotrebljeni u ovom zakonu imaju sledeće značenje:

1) pripadnik snaga bezbednosti je zaposleno lice na neodređeno vreme u državnom organu iz člana 1. ovog zakona, kao i lice, raniji pripadnik snaga bezbednosti koji je pravo na penziju ostvario u jednom od državnih organa iz člana 1. ovog zakona, koje može da ostvari pravo na kupovinu stana pod povoljnijim uslovima, uz ispunjenje uslova propisanih ovim zakonom i aktom koji donosi ministar, odnosno drugo ovlašćeno lice iz organa iz člana 1. ovog zakona (u daljem tekstu: pripadnik snaga bezbednosti);

1a) borac u smislu ovog zakona jeste: državljani Republike Srbije koji je kao pripadnik oružanih snaga Socijalističke Federativne Republike Jugoslavije (u daljem tekstu: SFRJ), vršio vojne dužnosti ili druge dužnosti za vojne ciljeve ili za druge ciljeve državne bezbednosti u oružanim akcijama radi odbrane suvereniteta, nezavisnosti i teritorijalne celokupnosti SFRJ u periodu od 17. avgusta 1990. godine do 27. aprila 1992. godine, a za pripadnike oružanih snaga SFRJ stacioniranih na teritoriji Bosne i Hercegovine do 19. maja 1992. godine; kao pripadnik oružanih snaga Savezne Republike Jugoslavije (u daljem tekstu: SRJ), Državne zajednice Srbija i Crna Gora (u daljem tekstu: DZSCG), odnosno Republike Srbije vršio vojne dužnosti ili druge dužnosti u oružanoj akciji preduzetoj za vreme mira radi odbrane suvereniteta, nezavisnosti i teritorijalne celokupnosti SRJ, DZSCG, odnosno Republike Srbije, u periodu posle 27. aprila 1992. godine; kao pripadnik oružanih snaga SRJ vršio vojne dužnosti ili druge dužnosti za vojne ciljeve ili za ciljeve državne bezbednosti radi odbrane suvereniteta, nezavisnosti i teritorijalne celokupnosti SRJ, od 24. marta 1999. do 26. juna 1999. godine, kao i lica iz člana 23a Zakona o odbrani ("Službeni glasnik RS", br. 116/07, 88/09, 88/09 - dr. zakon, 104/09 - dr. zakon, 10/15 i 36/18), odnosno i lica koje je dobrovoljno učestvovalo u ratu odnosno oružanim akcijama preduzetim u miru, ukoliko je bilo uključeno u sastav zvaničnih jedinica snaga bezbednosti SFRJ, SRJ, DZSCG, odnosno Republike Srbije;

1b) član porodice palog borca iz tačke 1a) ovog člana, jeste: supružnik ili lice koje je sa palim borcem živelo u vanbračnoj zajednici; dete rođeno u braku ili van braka i usvojeno dete, kao i pastorak koga je pali borac izdržavao; roditelj, očuh, maćeha ili usvojitelj, koji je palog borca izdržavao ili koga je pali borac izdržavao;

1v) ratni vojni invalid i mirnodopski vojni invalid su lica čiji je položaj određen propisima iz oblasti boračko-invalidske zaštite;

2) investitor izgradnje stambene zgrade za kolektivno stanovanje unutar stambenog kompleksa je Republika Srbija ili privredno društvo koje osniva Republika Srbija, koje ima prava i obaveze investitora u skladu sa odredbama ovog zakona i zakona kojim se uređuje izgradnja objekata, a koje se osniva za svaku pojedinačnu lokaciju (u daljem tekstu: privredno društvo);

3) investitor izgradnje komunalne i ostale infrastrukture unutar stambenog kompleksa je Republika Srbija ILI PRIVREDNO DRUŠTVO KOJE OSNIVA REPUBLIKA SRBIJA;

4) investitor izgradnje komunalne i ostale infrastrukture u funkciji stambenog kompleksa do granice kompleksa jeste jedinica lokalne samouprave na čijoj teritoriji se gradi stambeni kompleks;

~~5) lice koje nema trajno rešenu stambenu potrebu je pripadnik snaga bezbednosti ili član njegovog porodičnog domaćinstva koje u svojinu nema stan, odnosno porodičnu stambenu zgradu;~~

5) LICE KOJE NEMA TRAJNO REŠENU STAMBENU POTREBU JE PRIPADNIK SNAGA BEZBEDNOSTI ILI ČLAN NJEGOVOG PORODIČNOG DOMAĆINSTVA KOJE U SVOJINI NEMA STAN, ODNOSNO DEO STANA, PORODIČNU STAMBENU ZGRADU, ODNOSNO DEO PORODIČNE STAMBENE ZGRADE;

~~6) lice koje ima neodgovarajući stan je pripadnik snaga bezbednosti ili član njegovog porodičnog domaćinstva koje u svojoj ima stan, odnosno porodičnu stambenu zgradu neodgovarajuće površine i strukture;~~

6) LICE KOJE IMA NEODGOVARAJUĆI STAN JE PRIPADNIK SNAGA BEZBEDNOSTI ILI ČLAN NJEGOVOG PORODIČNOG DOMAĆINSTVA KOJE U SVOJINI IMA STAN, ODNOSNO DEO STANA, PORODIČNU STAMBENU ZGRADU, ODNOSNO DEO PORODIČNE STAMBENE ZGRADE NEODGOVARAJUĆE POVRŠINE, KAO I LICE KOJE JE OD 1. JUNA 2018. GODINE, OTUĐILO STAN, ODNOSNO DEO STANA, PORODIČNU STAMBENU ZGRADU, ODNOSNO DEO PORODIČNE STAMBENE ZGRADE NEODGOVARAJUĆE POVRŠINE;

7) Projekat u smislu ovog zakona jeste projekat koji obuhvata sve faze realizacije i sva prava i obaveze utvrđene ovim zakonom i odnosi se na projekat u celini i na pojedinačne lokacije koje su određene za realizaciju projekta;

8) upravljač Projekta je privredno društvo koje angažuje investitor i koje vrši savetodavne i konsultantske usluge u svim aspektima planiranja i izgradnje, upravlja projektovanjem i izvođenjem radova, vrši kontrolu dinamike napretka radova, po potrebi organizuje sastanke sa izvođačima i stručnim nadzorom, o čemu izveštava investitora, kao i predlaže sprovođenje eventualnih korektivnih aktivnosti;

9) pojedinačna lokacija jeste kompleks zemljišta na kome je planirana izgradnja stambenog kompleksa u cilju realizacije Projekta, koja je određena u skladu sa odredbama ovog zakona i koja se sastoji od jedne ili više katastarskih parcela;

10) stambeni kompleks u smislu ovog zakona jeste kompleks zemljišta sa jednom ili više stambenih zgrada za kolektivno stanovanje na pojedinačnoj lokaciji, koja je određena u skladu sa ovim zakonom i koji predstavlja otvoreni stambeni blok;

11) stambena zgrada za kolektivno stanovanje jeste stambena zgrada sa najmanje tri sprata i potkrovljem ili povučenim spratom, bez podzemnih etaža; ČETIRI ETAŽE;

12) zemljište za redovnu upotrebu objekta jeste građevinsko zemljište ispod objekta i zemljište širine jedan metar oko objekta, odnosno zemljište ispod objekta sa najviše pet metara oko objekta, u slučaju da nema tehničkih uslova za formiranje parcele sa jednim metrom oko objekta;

13) uslovi za projektovanje i izgradnju stambene zgrade za kolektivno stanovanje jesu uslovi određeni ovim zakonom i podzakonskim aktom donetim na osnovu ovog zakona i drugim posebnim propisima;

14) kupovina stana pod povoljnijim uslovima jeste mogućnost kupovine stana uređena ovim zakonom i aktima donetim na osnovu ovog zakona;

~~15) investicija u stanogradnju obezbeđuje sveukupni razvoj Republike Srbije.~~

3. Način obezbeđivanja finansijskih sredstava

Član 4

Sredstva za izradu nedostajućih planskih i urbanističko-tehničkih dokumenata može da obezbedi jedinica lokalne samouprave na čijoj teritoriji se Projekat realizuje, u skladu sa mogućnostima i dinamikom planiranja sredstava u budžetu jedinice lokalne samouprave i sa ovlašćenjem jedinica lokalne samouprave za donošenje nedostajućih planskih i urbanističko-tehničkih dokumenata.

Sredstva za izradu tehničke dokumentacije, kao i svih drugih pratećih, potrebnih tehničkih elaborata i analiza obezbeđuje Republika Srbija.

Sredstva za PROJEKTOVANJE I izgradnju stambenih zgrada za kolektivno stanovanje i izgradnju komunalne i ostale infrastrukture unutar stambenog kompleksa obezbeđuje i finansira Republika Srbija.

~~Sredstva za izgradnju stambenih zgrada za kolektivno stanovanje može obezbediti i finansirati i privredno društvo, a u toj situaciji Republika Srbija obezbeđuje sredstva za izgradnju komunalne i ostale infrastrukture unutar stambenog kompleksa.~~

SREDSTVA ZA PROJEKTOVANJE I IZGRADNjU STAMBENIH ZGRADA ZA KOLEKTIVNO STANOVANJE I IZGRADNjU KOMUNALNE I OSTALE INFRASTRUKTURE UNUTAR STAMBENOG KOMPLEKSA MOŽE OBEZBEDITI I FINANSIRATI I PRIVREDNO DRUŠTVO, AKO JE INVESTITOR U SMISLU OVOG ZAKONA.

Za lokacije koje nisu komunalno opremljene ili su delimično komunalno opremljene, izgradnju nedostajuće infrastrukture u funkciji stambenog kompleksa, do granice stambenog kompleksa, obezbeđuje i finansira jedinica lokalne samouprave na čijoj teritoriji se gradi stambeni kompleks.

Ukoliko je za rešavanje imovinsko pravnih odnosa unutar stambenog kompleksa ili za izgradnju komunalne i ostale infrastrukture u funkciji stambenog kompleksa izvan granica stambenog kompleksa potrebno izvršiti eksproprijaciju nepokretnosti, finansijska sredstva za isplatu tržišne vrednosti nepokretnosti obezbeđuje Republika Srbija.

Eksproprijacija iz stava 6. ovog člana vrši se u korist i za potrebe Republike Srbije, koju u postupku zastupa Državno pravobranilaštvo.

Republika Srbija ima sva prava, obaveze i odgovornosti korisnika eksproprijacije predviđene zakonom kojim se uređuje eksproprijacija i ovim zakonom.

Visina sredstava potrebna za izgradnju pojedinačnog stambenog kompleksa i izgradnju komunalne i ostale infrastrukture unutar stambenog kompleksa, kao i za izgradnju komunalne i ostale infrastrukture u funkciji stambenog kompleksa, biće precizno određena po izradi projekta za građevinsku dozvolu, odnosno projekta za izvođenje.

~~Realizovanje projekta stanogradnje obezbeđuje se sveukupni razvoj Republike Srbije.~~

4. Uslovi, način i postupak kupovine stana pod povoljnijim uslovima

Član 5

~~Pravo na kupovinu stana pod povoljnijim uslovima, u skladu sa odredbama ovog zakona, imaju pripadnici snaga bezbednosti koji ispunjavaju uslove iz ovog zakona, podzakonskih akata donetih na osnovu ovog zakona i odluke koju donosi ministar, odnosno drugo ovlašćeno lice iz državnog organa iz člana 1. ovog zakona, koja nemaju trajno rešenu stambenu potrebu ili imaju neodgovarajući stan.~~

~~Pravo na kupovinu stana pod povoljnijim uslovima nema pripadnik snaga bezbednosti, kao ni članovi njegovog porodičnog domaćinstva, koji su od dana stupanja na snagu ovog zakona otuđili nepokretnost – stan ili porodičnu stambenu zgradu koju su imali u svojini na teritoriji Republike Srbije, kao i na teritoriji bivših republika SFRJ.~~

~~Prioritet za kupovinu stana pod povoljnijim uslovima na teritoriji grada Beograda ima zaposleni pripadnik snaga bezbednosti, kome je mesto zaposlenja na teritoriji grada Beograda.~~

~~Odlukom o ispunjenosti uslova za kupovinu stana pod povoljnijim uslovima, koju donosi lice iz stava 1. ovog člana utvrđuju se uslovi, način i postupak za utvrđivanje ispunjenosti uslova.~~

~~Za lica iz člana 3. tač. 1a)-1v), odluku iz stava 4. ovog člana, donosi ministarstvo nadležno za boračka i socijalna pitanja.~~

~~Odluka iz st. 4. i 5. ovog člana donosi se najkasnije u roku od 30 dana od dana donošenja rešenja o građevinskoj dozvoli za izgradnju stambene zgrade unutar stambenog kompleksa.~~

~~Nakon donošenja odluke iz st. 4. i 5. ovog člana utvrđuje se spisak lica koja mogu ostvariti pravo na kupovinu stana pod povoljnijim uslovima, sa tačno navedenim podacima o pripadniku snaga bezbednosti, u skladu sa ovim zakonom i odlukom ministra, odnosno drugog ovlašćenog lica iz člana 1. ovog zakona, u roku od 30 dana od dana donošenja odluke.~~

~~Spisak lica iz stava 7. ovog člana, ažurira se dva puta godišnje i dostavlja se privrednom društvu.~~

PRAVO NA KUPOVINU STANA POD POVOLJNIJIM USLOVIMA, U SKLADU SA ODREDBAMA OVOG ZAKONA, IMAJU PRIPADNICI SNAGA BEZBEDNOSTI KOJI ISPUNJAVAJU USLOVE IZ OVOG ZAKONA I PODZAKONSKIH AKATA DONETIH NA OSNOVU OVOG ZAKONA, KOJI NEMAJU TRAJNO REŠENU STAMBENU POTREBU ILI IMAJU NEODGOVARAJUĆI STAN.

PRAVO NA KUPOVINU STANA POD POVOLJNIJIM USLOVIMA NEMA PRIPADNIK SNAGA BEZBEDNOSTI, KAO NI ČLANOVI NJEGOVOG PORODIČNOG DOMAĆINSTVA, KOJI SU OD 1. JUNA 2018. GODINE OTUĐILI NEPOKRETNOST – STAN, ODNOSNO DEO STANA, PORODIČNU STAMBENU ZGRADU ODNOSNO DEO PORODIČNE STAMBENE ZGRADE ODGOVARAJUĆE POVRŠINE, KOJU SU IMALI U SVOJINI NA TERITORIJU REPUBLIKE SRBIJE, KAO I NA TERITORIJU BIVŠIH REPUBLIKA SFRJ.

PRIORITET ZA KUPOVINU STANA POD POVOLJNIJIM USLOVIMA NA TERITORIJU GRADA BEOGRADA IMA ZAPOSLENI PRIPADNIK SNAGA

BEZBEDNOSTI, KOME JE MESTO ZAPOSLENJA U MOMENTU PODNOŠENJA PRIJAVE NA TERITORIJI GRADA BEOGRADA, A ZA OSTALA LICA IZ ČLANA 3. TAČ. 1) - 1V) OVOG ZAKONA, PRIORITET IMAJU LICA KOJA IMAJU PRIJAVLJENO PREBIVALIŠTE NA TERITORIJI GRADA BEOGRADA PRE STUPANJA NA SNAGU ZAKONA O IZMENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O POSEBNIM USLOVIMA ZA REALIZACIJU PROJEKTA IZGRADNJE STANOVA ZA PRIPADNIKE SNAGA BEZBEDNOSTI („SLUŽBENI GLASNIK RS”, BROJ 54/19).

PRIORITET ZA KUPOVINU STANA POD POVOLJNIJIM USLOVIMA NA TERITORIJI GRADA NOVOG SADA, IMA ZAPOSLENI PRIPADNIK SNAGA BEZBEDNOSTI, KOME JE MESTO ZAPOSLENJA NA TERITORIJI AUTONOMNE POKRAJINE VOJVODINE U MOMENTU PODNOŠENJA PRIJAVE, A ZA OSTALA LICA IZ ČLANA 3. TAČ. 1) - 1V) OVOG ZAKONA, PRIORITET IMAJU LICA KOJA IMAJU PRIJAVLJENO PREBIVALIŠTE NA TERITORIJI AUTONOMNE POKRAJINE VOJVODINE PRE STUPANJA NA SNAGU OVOG ZAKONA.

USLOVE, NAČIN I POSTUPAK ZA UTVRĐIVANJE ISPUNJENOSTI USLOVA ZA KUPOVINU STANA POD POVOLJNIJIM USLOVIMA VLADA ĆE POSEBNIM AKTOM BLIŽE UREDITI.

NAKON DONOŠENJA AKTA IZ STAVA 5. OVOG ČLANA, UTVRĐUJE SE SPISAK LICA KOJA MOGU OSTVARITI PRAVO NA KUPOVINU STANA POD POVOLJNIJIM USLOVIMA, SA PODACIMA O PRIPADNIKU SNAGA BEZBEDNOSTI, U SKLADU SA OVIM ZAKONOM I PODZAKONSKIM AKTIMA DONETIM NA OSNOVU OVOG ZAKONA.

SPISAK LICA IZ STAVA 6. OVOG ČLANA, ZAKLJUČUJE SE DANOM OBJAVLJIVANJA JAVNOG POZIVA ZA PRODAJU STANOVA U STAMBENIM ZGRADAMA ZA KOLEKTIVNO STANOVANJE.

SPISAK LICA SA PODACIMA IZ STAVA 6. OVOG ČLANA, VODI I REDOVNO AŽURIRA U JEDINSTVENOM INFORMACIONOM SISTEMU GENERALNI SEKRETARIJAT VLADE.

U JEDINSTVENOM INFORMACIONOM SISTEMU OBRADUJU SE IME I PREZIME, JEDINSTVENI MATIČNI BROJ GRAĐANA, ADRESA PREBIVALIŠTA I DRUGI PODACI O PRIPADNIKU SNAGA BEZBEDNOSTI KOJI SU OD ZNAČAJA ZA UTVRĐIVANJE SPISKA LICA IZ STAVA 6. OVOG ČLANA.

NAČIN, POSTUPAK I PROCEDURE PRODAJE STANOVA I UTVRĐIVANJA REDOSLEDA LICA KOJA ISPUNJAVAJU PROPISANE USLOVE UREDIĆE SE POSEBNIM AKTOM VLADE.

BITNE PROMENE, OD ZNAČAJA ZA POSTUPAK PRODAJE I UTVRĐIVANJA REDOSLEDA LICA KOJA ISPUNJAVAJU PROPISANE USLOVE ZA KUPOVINU STANA POD POVOLJNIJIM USLOVIMA MORAJU SE PRIJAVITI U ROKU OD 15 DANA OD NASTANKA PROMENE.

U SLUČAJU DA NA POJEDINAČNOJ LOKACIJI, POSLE SPROVEDENOG POSTUPKA ZA KUPOVINU STANA PROPISANOG OVIM ZAKONOM, OSTANE NEPRODANIH STANOVA, ISTI SE MOGU OTUĐITI I TREĆIM LICIMA.

USLOVI, NAČIN I POSTUPAK ZA OTUĐENJE STANOVA IZ STAVA 12. OVOG ČLANA, KAO I KRUG LICA KOJA MOGU DA OSTVARE PRAVO NA KUPOVINU, UTVRDIĆE SE POSEBNIM PROPISOM VLADE.

Član 6

Po pravnosnažnosti rešenja o građevinskoj dozvoli iz člana 19. ovog zakona, investitor raspisuje javni poziv za prodaju stanova u stambenim zgradama za kolektivno stanovanje.

Pravo učešća na javnom pozivu imaju pripadnici snaga bezbednosti kojima je utvrđeno pravo na kupovinu stana pod povoljnijim uslovima, u skladu sa ovim zakonom i odlukom iz člana 5. st. 5. i 6. ovog zakona. ~~PODZAKONSKIM AKTOM IZ ČLANA 5. STAV 5. OVOG ZAKONA.~~

Po utvrđivanju ispunjenosti uslova u skladu sa ovim zakonom, kao i utvrđivanju da pripadnik snaga bezbednosti ima obezbeđena sredstva za kupovinu stana, odnosno po utvrđivanju kreditne sposobnosti pripadnika snaga bezbednosti, investitor sa tim licem zaključuje ugovor o kupovini stana koji naročito sadrži:

- 1) mesto i datum zaključenja;
- 2) broj i datum odluke o utvrđivanju prava na kupovinu stana pod povoljnijim uslovima;
- 3) podatke o stanu koji je predmet kupovine;
- 4) način i rok isplate cene;
- 5) rok za predaju stana u posed;
- 6) ostale međusobne obaveze ugovornih strana.

Konačni obračun površine i vrednosti stana, vrši se po dobijanju upotrebne dozvole za stambenu zgradu za kolektivno stanovanje u kojoj se predmetni stan nalazi.

U slučaju da površina stana po konačnom obračunu odstupa od ugovorene površine stana do 1 m², ne vrši se korekcija ugovorene cene, a u evidenciju nepokretnosti i pravima na njima upisuje se površina stana utvrđena u rešenju o upotrebnoj dozvoli, bez izmene ugovora o kupovini stana.

Sredstva ostvarena od prodaje stanova predstavljaju prihod budžeta Republike Srbije, odnosno privrednog društva, zavisno od toga ko je investitor izgradnje na pojedinačnoj lokaciji.

SREDSTVA OSTVARENA OD PRODAJE KOMERCIJALNOG PROSTORA I GARAŽA PREDSTAVLJAJU PRIHOD BUDŽETA REPUBLIKE SRBIJE, ODNOSNO PRIVREDNOG DRUŠTVA, ZAVISNO OD TOGA KO JE INVESTITOR IZGRADNJE NA POJEDINAČNOJ LOKACIJI.

5. Struktura stana STAN U STAMBENOJ ZGRADI

Član 7

~~Stanovi u stambenim zgradama za kolektivno stanovanje projektuju se i grade sa sledećom površinom i strukturom:~~

- ~~1) garsonjera površine do 32 m²;~~
- ~~2) jednosoban stan površine do 36 m²;~~
- ~~3) jednoiposoban stan površine do 46 m²;~~

- 4) ~~dvosoban stan površine do 54 m²;~~
- 5) ~~dvoiposoban stan površine do 62 m²;~~
- 6) ~~trosoban stan površine do 70 m²;~~
- 7) ~~troiposoban stan površine do 83 m²;~~
- 8) ~~četvorosobni stan površine do 92 m².~~

STANOVIMA U STAMBENIM ZGRADAMA ZA KOLEKTIVNO STANOVANJE PROJEKTUJU SE I GRADE SA POVRŠINOM KOJA NE MOŽE BITI MANJA OD 46M², NITI VEĆA OD 92M².

STANOVIMA IZ STAVA 1. OVOG ČLANA PROJEKTUJU SE I GRADE SA PROSTORIMA I PROSTORIJAMA U SKLADU SA PODZAKONSKIM AKTOM KOJIM SE UREĐUJU USLOVI I NORMATIVI ZA PROJEKTOVANJE STAMBENIH ZGRADA.

Površina stanova iz stava 1. ovog člana može se prilikom projektovanja povećati/umanjiti za +-10%, +-15% ako je to neophodno zbog rasporeda stanova različitih struktura u pojedinačnoj stambenoj zgradi.

Pripadnik snaga bezbednosti može, na sopstveni zahtev, ostvariti pravo na kupovinu stana bilo koje površine ili strukture, uz ispunjenje uslova propisanih ovim zakonom, podzakonskim aktima donetim na osnovu ovog zakona i aktima ovlašćenog lica.

Prioritet za kupovinu stana u skladu sa odredbama ovog zakona ima lice koje nema trajno rešenu stambenu potrebu.

Pripadnik snaga bezbednosti koji ima neodgovarajući stan, može ostvariti pravo na kupovinu stana pod povoljnijim uslovima, pod uslovom da za kupovinu stana nije zainteresovan pripadnik snaga bezbednosti koji nema trajno rešenu stambenu potrebu.

Kupovinom stana pod povoljnijim uslovima, bez obzira na površinu i strukturu stana, smatra se da je trajno rešena stambena potreba pripadnika snaga bezbednosti, u smislu ovog zakona.

6. Obaveze lica koja ostvare pravo na kupovinu stana

Član 8

Pripadnik snaga bezbednosti koji je zaposleno lice i koji ostvari pravo na kupovinu stana u skladu sa ovim zakonom, u obavezi je da ostane u radnom odnosu u organu u kojem je ostvario pravo na kupovinu stana pod povoljnijim uslovima u narednih deset godina od dana zaključenja ugovora o kupovini stana, osim lica kome prestane radni odnos ostvarivanjem prava na penziju u tom vremenskom periodu i ne može otuđiti stan kupljen u skladu sa odredbama ovog zakona u roku od deset godina od dana zaključenja ugovora o kupovini stana pod povoljnijim uslovima.

Raniji pripadnik snaga bezbednosti, koji je pravo na penziju ostvario u jednom od državnih organa iz člana 1. ovog zakona, borac ili član porodice palog borca, ratni

vojni invalid i mirnodopski vojni invalid, koji ostvari pravo na kupovinu stana pod povoljnijim uslovima, ne može otuđiti stan kupljen u skladu sa odredbama ovog zakona u roku od deset godina od dana zaključenja ugovora o kupovini stana pod povoljnijim uslovima.

Zabrana otuđenja iz st. 1. i 2. ovog člana upisuje se u teretni G list lista nepokretnosti kod organa nadležnog za poslove državnog premera i katastra.

Ukoliko pripadnik snaga bezbednosti postupi suprotno odredbama iz st. 1. i 2. ovog člana, dužan je da isplati razliku između ugovorene cene i tržišne vrednosti stana.

Tržišnu cenu iz stava 4. ovog člana utvrđuje organ jedinice lokalne samouprave nadležan za utvrđivanje, naplatu i kontrolu prihoda jedinice lokalne samouprave.

Investitor izgradnje, odnosno prodavac stana u stambenoj zgradi za kolektivno stanovanje dužan je da ministarstvu nadležnom za poslove finansija, ministarstvu nadležnom za boračka i socijalna pitanja i državnom organu u kome je kupac stana zaposlen, odnosno u kome je ostvario pravo na penziju, dostavi sve zaključene kupoprodajne ugovore, kao i druge potrebne podatke, a dalju realizaciju svih zaključenih ugovora o kupovini stanova kontroliše ministarstvo nadležno za poslove finansija.

Ministarstvo nadležno za poslove finansija bliže propisuje uslove pod kojima se vrši raskid kupoprodajnog ugovora, kao i način utvrđivanja i isplate tržišne cene preostale vrednosti.

~~U slučaju kada je privredno društvo investitor izgradnje stambene zgrade za kolektivno stanovanje, po izdavanju upotrebne dozvole i upisu stambene zgrade i svih posebnih delova zgrade u evidenciju nepokretnosti i pravima na njima, to privredno društvo prestaje sa radom, a sva prava i obaveze privrednog društva prenose se na ministarstvo nadležno za poslove finansija.~~

U SLUČAJU KADA JE PRIVREDNO DRUŠTVO INVESTITOR IZGRADNJE STAMBENE ZGRADE ZA KOLEKTIVNO STANOVANJE, PO IZDAVANJU UPOTREBNE DOZVOLE I UPISU STAMBENE ZGRADE I SVIH POSEBNIH DELOVA ZGRADE U KATASTAR NEPOKRETNOSTI I PRAVIMA NA NJIMA, ODNOSNO PO ISTEKU ROKA OD PET GODINA, PROPISANOG PODZAKONSKIM AKTOM KOJIM SE UREĐUJE SADRŽINA I NAČIN VRŠENJA TEHNIČKOG PREGLEDA OBJEKTA, SASTAV KOMISIJE, SADRŽINA PREDLOGA KOMISIJE O UTVRĐIVANJU PODOBNOSTI OBJEKTA ZA UPOTREBU, OSMATRANJE TLA I OBJEKTA U TOKU GRAĐENJA I UPOTREBE I MINIMALNI GARANTNI ROKOVI ZA POJEDINE VRSTE OBJEKATA, A KOJI POČINJE DA TEČE OD IZDAVANJA POTVRDE O ZAVRŠETKU RADOVA, IZDATE OD STRANE INVESTITORA IZVOĐAČU RADOVA, TO PRIVREDNO DRUŠTVO PRESTAJE SA RADOM, A SVA PRAVA I OBAVEZE PRIVREDNOG DRUŠTVA PRENOSE SE NA REPUBLIČKU DIREKCIJU ZA IMOVINU REPUBLIKE SRBIJE.

7. Postupak sprovođenja javnih nabavki

Član 9

~~Naručilac javne nabavke, u smislu ovog zakona je investitor, odnosno lice kome investitor prenese ovlašćenje za vršenje investitorskih prava.~~

~~Na postupak za izbor upravljača Projekta, projektanta, vršioca tehničke kontrole, izvođača radova, vršioca projektantskog i stručnog nadzora, kao i vršioca tehničkog pregleda objekta, odnosno za potrebe projektnog finansiranja za izgradnju objekata u stambenom kompleksu i izgradnju potrebne infrastrukture, primenjuje se otvoreni postupak javne nabavke propisan zakonom kojim se uređuju javne nabavke.~~

~~Rok za dostavljanje ponuda u postupku iz stava 2. ovog člana ne može biti kraći od petnaest dana od dana objavljivanja poziva za donošenje ponuda na Portalu javnih nabavki.~~

~~Ispunjenost obaveznih i dodatnih uslova za učešće u postupku dokazuje se dostavljanjem izjave kojom ponuđač pod punom materijalnom i krivičnom odgovornošću potvrđuje da ispunjava uslove.~~

~~Naručilac pre donošenja odluke o dodeli ugovora može, od ponuđača čija je ponuda ocenjena kao najpovoljnija, zatražiti da dostavi kopiju zahtevanih dokaza o ispunjenosti uslova, a može i da zatraži na uvid original ili overenu kopiju svih ili pojedinih dokaza.~~

~~Zahtev za zaštitu prava ne zadržava dalje aktivnosti naručioca u postupku javne nabavke.~~

~~Republička komisija za zaštitu prava u postupcima javnih nabavki (u daljem tekstu: Republička komisija), dužna je da o zahtevu za zaštitu prava odluči rešenjem u roku od pet dana od dana prijema urednog zahteva, a o žalbi protiv zaključka naručioca u roku od tri dana od dana prijema žalbe.~~

~~Republička komisija je dužna da odluku iz stava 7. ovog člana dostavi naručiocu, podnosiocu zahteva i izabranom ponuđaču, u roku od dva dana od dana donošenja.~~

~~Naručilac može da odluči da javnu nabavku iz stava 2. ovog člana, umesto u otvorenom postupku, sprovede primenom druge vrste postupka javne nabavke, ako su za njegovu primenu ispunjeni uslovi propisani zakonom kojim se uređuju javne nabavke.~~

~~Ukoliko je, u smislu odredaba zakona kojim se uređuju javne nabavke, osnovana primena pregovaračkog postupka bez objavljivanja poziva za podnošenje ponuda, ne postoji obaveza pribavljanja mišljenja Uprave za javne nabavke o osnovanosti primene pregovaračkog postupka.~~

~~Izbor najpovoljnijeg ponuđača vrši Vlada, na predlog komisije koja se obrazuje od predstavnika državnih organa iz člana 1. ovog zakona i ministarstva nadležnog za poslove građevinarstva, odnosno privrednog društva kada je investitor izgradnje stambene zgrade unutar stambenog kompleksa privredno društvo.~~

~~Na sva pitanja koja nisu posebno uređena ovim zakonom, primenjuju se odredbe zakona kojim se uređuju javne nabavke.~~

NARUČILAC JAVNE NABAVKE, U SMISLU OVOG ZAKONA JE INVESTITOR, ODNOSNO LICE KOME INVESTITOR PRENESE OVLAŠĆENJE ZA VRŠENJE INVESTITORSKIH PRAVA.

NA POSTUPAK ZA IZBOR UPRAVLJAČA PROJEKTA, PROJEKTANTA, VRŠIOCA TEHNIČKE KONTROLE, IZVOĐAČA RADOVA, VRŠIOCA

PROJEKTANTSKOG I STRUČNOG NADZORA, KAO I VRŠIOCA TEHNIČKOG PREGLEDA OBJEKTA, ODNOSNO ZA POTREBE PROJEKTOG FINANSIRANJA ZA IZGRADNJU OBJEKATA U STAMBENOM KOMPLEKSU I IZGRADNJU POTREBNE INFRASTRUKTURE, PRIMENJUJE SE OTVORENI POSTUPAK JAVNE NABAVKE PROPISAN ZAKONOM KOJIM SE UREĐUJU JAVNE NABAVKE.

NARUČILAC MOŽE DA ODLUČI DA JAVNU NABAVKU IZ STAVA 2. OVOG ČLANA, UMEMTO U OTVORENOM POSTUPKU, SPROVEDE PRIMENOM DRUGE VRSTE POSTUPKA JAVNE NABAVKE, AKO SU ZA NJEGOVU PRIMENU ISPUNJENI USLOVI PROPISANI ZAKONOM KOJIM SE UREĐUJU JAVNE NABAVKE.

ROK ZA DOSTAVLJANJE PONUDA U POSTUPKU IZ STAVA 2. OVOG ČLANA, NE MOŽE BITI KRAĆI OD PETNAEST DANA OD DANA SLANJA NA OBJAVLJIVANJE JAVNOG POZIVA.

NARUČILAC ĆE PRE DONOŠENJA ODLUKE, U POSTUPKU JAVNE NABAVKE ZAHTEVATI OD PONUĐAČA, KOJI JE DOSTAVIO EKONOMSKI NAJPOVOLJNIJU PONUDU DA U PRIMERENOM ROKU, NE KRAĆEM OD DVA RADNA DANA, DOSTAVI DOKAZE O ISPUNJENOSTI KRITERIJUMA ZA KVALITATIVNI IZBOR PRIVREDNOG SUBJEKTA U NEOVERENIM KOPIJAMA.

REPUBLIČKA KOMISIJA ZA ZAŠTITU PRAVA U POSTUPCIMA JAVNIH NABAVKI (U DALJEM TEKSTU: REPUBLIČKA KOMISIJA), DUŽNA JE DA O ZAHTEVU ZA ZAŠTITU PRAVA ODLUČI REŠENJEM U ROKU OD PET DANA OD DANA PRIJEMA UREDNOG ZAHTEVA, A O ŽALBI PROTIV ZAKLJUČKA NARUČIOCA U ROKU OD TRI DANA OD DANA PRIJEMA ŽALBE.

REPUBLIČKA KOMISIJA JE DUŽNA DA ODLUKU IZ STAVA 6. OVOG ČLANA, DOSTAVI NARUČIOCU, PODNOSIOCU ZAHTEVA I IZABRANOM PONUĐAČU, U ROKU OD DVA DANA OD DANA DONOŠENJA.

IZBOR NAJPOVOLJNIJEG PONUĐAČA VRŠI VLADA, NA PREDLOG KOMISIJE KOJA SE OBRAZUJE OD PREDSTAVNIKA DRŽAVNIH ORGANA IZ ČLANA 1. OVOG ZAKONA I MINISTARSTVA NADLEŽNOG ZA POSLOVE GRAĐEVINARSTVA, ODNOSNO PRIVREDNOG DRUŠTVA KADA JE INVESTITOR IZGRADNJE STAMBENE ZGRADE UNUTAR STAMBENOG KOMPLEKSA PRIVREDNO DRUŠTVO.

NA SVA PITANJA, KOJA NISU POSEBNO UREĐENA OVIM ZAKONOM, PRIMENJUJU SE ODREDBE ZAKONA KOJIM SE UREĐUJU JAVNE NABAVKE.

8. Cena izgradnje stana i način utvrđivanja uslova za određivanje bitnih elementa ugovora sa izabranim ponuđačem za izgradnju stambenih zgrada i stanova

Član 10

~~Cena izgradnje stana određena je po metru kvadratnom stana i iznosi najviše 500 evra u dinarskoj protivvrednosti po srednjem kursu Narodne banke Srbije na dan zaključenja ugovora sa izabranim ponuđačem, bez poreza na dodatu vrednost.~~

~~Bitni elementi ugovora o izvođenju radova za izgradnju stambene zgrade za kolektivno stanovanje, pored uslova propisanih zakonom kojim se uređuju obligacioni odnosi jesu: cena, izgradnja po sistemu "ključ u ruke", rok izgradnje, odricanje od izmene cene i roka, kao i naknadnih i dopunskih radova, osim u slučaju više sile.~~

~~Kupoprodajnu cenu stana na svakoj pojedinačnoj lokaciji određuje investitor, odnosno prodavac stana u stambenoj zgradi za kolektivno stanovanje, a koja ne može biti određena u iznosu višem od iznosa propisanog u stavu 1. ovog člana.~~

CENA IZGRADNJE STANA ODREĐUJE SE PO METRU KVADRATNOM STANA BRUTO GRAĐEVINSKE POVRŠINE, OBRAČUNATE PO SRPS U.C2.100:2002 STANDARDU KOJI UREĐUJE OBRAČUN POVRŠINA I ZAPREMINE OBJEKATA, ZA SVAKU LOKACIJU POJEDINAČNO.

CENA IZGRADNJE KOMUNALNE I OSTALE INFRASTRUKTURE UNUTAR STAMBENOG KOMPLEKSA ODREĐUJE SE ZA SVAKU LOKACIJU POJEDINAČNO.

CENU IZ ST. 1. I 2. OVOG ČLANA, NA PREDLOG MINISTRA NADLEŽNOG ZA POSLOVE GRAĐEVINARSTVA I UPRAVLJAČA PROJEKTOM, UTVRĐUJE KOMISIJA KOJU OBRAZUJE VLADA.

BITNI ELEMENTI UGOVORA O IZVOĐENJU RADOVA ZA IZGRADNJU STAMBENE ZGRADE ZA KOLEKTIVNO STANOVANJE, PORED USLOVA PROPISANIH ZAKONOM KOJIM SE UREĐUJU OBLIGACIONI ODNOSI JESU: UKUPNO UGOVORENA CENA I ROK GRAĐENJA ZA OBIM I OPIS RADOVA, DEFINISAN PROJEKTNOM DOKUMENTACIJOM NAVEDENOM PRI OBJAVLJIVANJU POZIVA ZA PODNOŠENJE PONUDA.

KUPOPRODAJNU CENU STANA NA SVAKOJ POJEDINAČNOJ LOKACIJU ODREĐUJE KOMISIJA KOJU OBRAZUJE VLADA, A KOJA NE MOŽE BITI ODREĐENA U IZNOSU VIŠEM OD 500 EVRA PO METRU KVADRATNOM STANA U DINARSKOJ PROTIVVREDNOSTI PO SREDNJEM KURSU NARODNE BANKE SRBIJE NA DAN ZAKLJUČENJA UGOVORA O KUPOVINI STANA, BEZ POREZA NA DODATU VREDNOST.

12. Određivanje tipa stambene zgrade i stanova

Član 14

~~Stambena zgrada za kolektivno stanovanje projektuje se kao tipska, spratnosti P+3+Pk (Ps) do P+6+Pk (Ps), bez podzemnih etaža.~~

~~Odluku o izboru tipa stambene zgrade za kolektivno stanovanje na pojedinačnoj lokaciji, kao i odluku o vrsti i kvalitetu građevinskog materijala, opreme i instalacija koji se ugrađuju u stambenu zgradu iz stava 1. ovog člana donosi Komisija na predlog ministra nadležnog za poslove građevinarstva, u roku od 15 dana od dana stupanja na snagu ovog zakona.~~

~~Za izgradnju stambene zgrade za kolektivno stanovanje koriste se prvenstveno građevinski proizvodi, materijali, oprema i instalacije domaćih proizvođača, u učešću od najmanje 80% od ukupno potrebnih građevinskih proizvoda, materijala, opreme i instalacija, prema specifikaciji sadržanoj u projektu za građevinsku dozvolu, odnosno projektu za izvođenje.~~

STAMBENE LAMELE ZGRADA ZA KOLEKTIVNO STANOVANJE PROJEKTUJU SE KAO TIPSKE, OD MINIMUM ČETIRI DO NAJVIŠE DEVET ETAŽA, U ZAVISNOSTI OD KONFIGURACIJE TERENA I URBANISTIČKIH OGRANIČENJA, ALI TAKO DA VISINA POJEDINAČNOG OBJEKTA NE PREĐE VISINU PROPISANU ZA KATEGORIJU VISOKIH OBJEKATA, U SMISLU ZAKONA O ZAŠTITI OD POŽARA.

ODLUKU O IZBORU TIPA STAMBENE ZGRADE ZA KOLEKTIVNO STANOVANJE NA POJEDINAČNOJ LOKACIJI, KAO I ODLUKU O VRSTI I KVALITETU GRAĐEVINSKOG MATERIJALA, OPREME I INSTALACIJA KOJI SE UGRAĐUJU U STAMBENU ZGRADU IZ STAVA 1. OVOG ČLANA DONOSI KOMISIJA NA PREDLOG MINISTRA NADLEŽNOG ZA POSLOVE GRAĐEVINARSTVA, U ROKU OD 15 DANA OD DANA STUPANJA NA SNAGU OVOG ZAKONA.

ZA IZGRADNJU STAMBENE ZGRADE ZA KOLEKTIVNO STANOVANJE KORISTE SE PRVENSTVENO GRAĐEVINSKI PROIZVODI, MATERIJALI, OPREMA I INSTALACIJE DOMAĆIH PROIZVOĐAČA, U UČEŠĆU OD NAJMANJE 80% VREDNOSTI OD UKUPNO POTREBNIH GRAĐEVINSKIH PROIZVODA, MATERIJALA, OPREME I INSTALACIJA, PREMA SPECIFIKACIJI SADRŽANOJ U PROJEKTU ZA GRAĐEVINSKU DOZVOLU, ODNOSNO PROJEKTU ZA IZVOĐENJE.

U PRIZEMLJU STAMBENE ZGRADE IZ STAVA 1. OVOG ČLANA, INVESTITOR IZGRADNJE STAMBENE ZGRADE ZA KOLEKTIVNO STANOVANJE, MOŽE IZGRADITI I PROSTOR NAMENJEN ZA KOMERCIJALNE DELATNOSTI, SA SADRŽAJIMA POTREBNIM STANOVNICIMA BUDUĆEG STAMBENOG NASELJA. O POTREBI, BROJU I NAMENI KOMERCIJALNOG PROSTORA, NA PREDLOG MINISTRA NADLEŽNOG ZA POSLOVE GRAĐEVINARSTVA I UPRAVLJAČA PROJEKTOM, ODLUKU DONOSI KOMISIJA.

ZA IZGRADNJU KOMERCIJALNOG PROSTORA IZ STAVA 4. OVOG ČLANA, NE PRIMENJUJU SE ODREDBE ČL. 23. I 24. OVOG ZAKONA, A SVAKI KOMERCIJALNI PROSTOR MORA, ZAVISNO OD POVRŠINE, DA OBEZBEDI NAJMANJE JEDNO GARAŽNO MESTO U TOM STAMBENOM KOMPLEKSU.

INVESTITOR MOŽE, UNUTAR STAMBENOG KOMPLEKSA, DA IZGRADI I PODZEMNU ILI NADZEMNU BLOKOVSKU GARAŽU.

O POTREBI IZGRADNJE BLOKOVSKJE GARAŽE IZ STAVA 6. OVOG ČLANA, NA PREDLOG MINISTRA NADLEŽNOG ZA POSLOVE GRAĐEVINARSTVA I UPRAVLJAČA PROJEKTOM, ODLUKU DONOSI KOMISIJA.

ZA IZGRADNJU BLOKOVSKJE GARAŽE NE PRIMENJUJU SE ODREDBE ČL. 23. I 24. OVOG ZAKONA, A PRIORITET ZA KUPOVINU GARAŽE IMA KUPAC STANA U STAMBENOM KOMPLEKSU.

UKOLIKO NEMA ZAINTERESOVANIH LICA IZ STAVA 8. OVOG ČLANA, PRIORITET ZA KUPOVINU GARAŽE IMA KUPAC KOMERCIJALNOG PROSTORA.

KOMERCIJALNI PROSTOR I GARAŽNA MESTA IZ ST. 4. I 6. OVOG ČLANA, INVESTITOR MOŽE OTUĐITI PO TRŽIŠNIM USLOVIMA.

13. Eksproprijacija

Član 16

ŽALBA PROTIV REŠENJA O EKSPROPRIJACIJI NEPOKRETNOSTI NE SPREČAVA IZDAVANJE REŠENJA O GRAĐEVINSKOJ DOZVOLI I PRIJAVU RADOVA PRED ORGANOM NADLEŽNIM ZA IZDAVANJE REŠENJA O GRAĐEVINSKOJ DOZVOLI, UKOLIKO INVESTITOR U POSTUPKU IZDAVANJA TOG REŠENJA, ODNOSNO PRILIKOM PRIJAVE RADOVA DOSTAVI IZJAVU DA PRIHVATA RIZIK DRUČIJEG REŠAVANJA U POSTUPKU EKSPROPRIJACIJE NEPOKRETNOSTI.

STRANKE U POSTUPKU MOGU SE ODREĆI OD PRAVA NA ŽALBU PROTIV REŠENJA O EKSPROPRIJACIJI NEPOKRETNOSTI, ŠTO ORGAN KOJI VODI

POSTUPAK KONSTATUJE U IZVORNIKU REŠENJA O EKSPROPRIJACIJI. DANOM ODRICANJA OD ŽALBE, REŠENJE O EKSPROPRIJACIJI NEPOKRETNOSTI POSTAJE PRAVOSNAŽNO.

Po konačnosti, odnosno pravosnažnosti rešenja o eksproprijaciji, stiču se uslovi za pokretanje postupka za sporazumno određivanje naknade za ekspropriisanu nepokretnost, u skladu sa odredbama zakona kojim se uređuje eksproprijacija.

Od dana podnošenja predloga za eksproprijaciju do donošenja rešenja o eksproprijaciji, stranke se mogu sporazumevati o oblicima i visini naknade i van postupka propisanog ovim zakonom.

Sporazum iz stava 2. ovog člana zaključuje se u pisanoj formi ili pred nadležnim organom na zapisnik, a obavezni deo sporazuma je i klauzula o isplati naknade ili davanju druge nepokretnosti u svojinu ili zakup, po pravosnažnosti rešenja o eksproprijaciji.

Ako stranke postignu sporazum o naknadi pre donošenja rešenja o eksproprijaciji, rešenje o eksproprijaciji obavezno sadrži i konstataciju da je sporazum zaključen, kao i uslove za izvršenje sporazuma.

Procenu tržišne vrednosti građevinskog zemljišta i objekata vrši organ nadležan za utvrđivanje poreza na prenos apsolutnih prava.

Kada je predmet eksproprijacije zemljište sa biljnim zasadima, procenu vrednosti vrši veštak odgovarajuće struke, sa spiska stalnih sudskih veštaka.

Troškove postupka sporazumnog određivanja naknade za ekspropriisanu nepokretnost snosi korisnik eksproprijacije.

14. Izgradnja objekta

Član 19

~~Lokacijski uslovi, rešenje o građevinskoj dozvoli, prijava radova i rešenje o upotrebnoj dozvoli izdaju se investitoru, u skladu sa odredbama zakona kojim se uređuje izgradnja objekata, ako ovim zakonom nije drukčije propisano.~~

~~Rešenje o građevinskoj dozvoli izdaje se investitoru ili investitoru i finansijeru.~~

~~Kada je investitor izgradnje stambene zgrade za kolektivno stanovanje privredno društvo, kao dokaz o odgovarajućem pravu na građevinskom zemljištu dostavlja se dokaz o pravu svojine na građevinskom zemljištu za redovnu upotrebu objekta u smislu ovog zakona.~~

~~Formiranje katastarske parcele iz stava 3. ovog člana sprovodi se u skladu sa odredbama zakona kojim se uređuje izgradnja objekata, pre izdavanja rešenja o upotrebnoj dozvoli za stambenu zgradu za kolektivno stanovanje.~~

~~Organ nadležan za izdavanje rešenja o građevinskoj dozvoli, pre formiranja katastarske parcele za redovnu upotrebu objekta može izdati građevinsku dozvolu na građevinsku parcelu koja predstavlja zemljište za redovnu upotrebu objekta u smislu člana 3. tačka 12) ovog zakona, sa obavezom formiranja katastarske parcele do izdavanja rešenja o upotrebnoj dozvoli. Površina građevinske parcele utvrđuje se na osnovu kopije plana parcele sa ucrtanom osnovom budućeg objekta.~~

~~Vlada prenosi pravo svojine Republike Srbije na građevinskom zemljištu za redovnu upotrebu objekta na privredno društvo, bez naknade. Prenos prava svojine može se sprovesti i pre formiranja katastarske parcele, na način i u površini određenim ovim zakonom.~~

~~Po izgradnji objekta – stambene zgrade za kolektivno stanovanje i upisu prava svojine na objektu, svaki kupac posebnog dela stambene zgrade – stana, stiče pravo na upis prava svojine – udela na građevinskom zemljištu ispod objekta, u srazmeri sa površinom posebnog dela u odnosu na ukupnu površinu stambene zgrade.~~

~~Upisom prava svojine na svim posebnim delovima stambene zgrade – stanovima, investitoru prestaje pravo svojine na građevinskom zemljištu za redovnu upotrebu objekta.~~

~~Za upis prava svojine na posebnom delu zgrade – stanu i upis udela na građevinskom zemljištu ne plaćaju se takse i naknade organu nadležnom za poslove državnog premera i katastra.~~

LOKACIJSKI USLOVI, REŠENJE O GRAĐEVINSKOJ DOZVOLI, PRIJAVA RADOVA I REŠENJE O UPOTREBNOJ DOZVOLI IZDAJU SE INVESTITORU, U SKLADU SA ODREDBAMA ZAKONA KOJIM SE UREĐUJE IZGRADNJA OBJEKATA, AKO OVIM ZAKONOM NIJE DRUKČIJE PROPISANO.

AKO U POSTUPKU IZDAVANJA REŠENJA O GRAĐEVINSKOJ DOZVOLI NADLEŽNI ORGAN UTVRDI DA JE KATASTARSKA PARCELA PREDMET RESTITUCIJE, DUŽAN JE DA BEZ ODLAGANJA DONESE REŠENJE O PREKIDU POSTUPKA DOK SE PRAVOSNAŽNO NE OKONČA POSTUPAK VRAĆANJA ODUZETE IMOVINE ILI DOK ORGAN NADLEŽAN ZA VRAĆANJE ODUZETE IMOVINE NE DONESE PRAVOSNAŽNO REŠENJE KOJIM JE UTVRĐENO PRAVO NA NOVČANO OBEŠTEĆENJE ILI IZDA POTVRDU DA NIJE MOGUĆE VRAĆANJE NEPOKRETNOSTI U NATURALNOM OBLIKU, KOJU ĆE ORGAN NADLEŽAN ZA POSLOVE VRAĆANJA ODUZETE IMOVINE IZDATI NA ZAHTEV ZAINTERESOVANOG LICA.

DOKAZI NAVEDENI U STAVU 2. OVOG ČLANA ORGAN NADLEŽAN ZA IZDAVANJE REŠENJA O GRAĐEVINSKOJ DOZVOLI PRIHVATA KAO DOKAZ O ODGOVARAJUĆEM PRAVU, U SMISLU ZAKONA KOJIM SE UREĐUJE IZGRADNJA OBJEKATA.

REŠENJE O GRAĐEVINSKOJ DOZVOLI IZDAJE SE INVESTITORU ILI INVESTITORU I FINANSIJERU.

FORMIRANJE KATASTARSKE PARCELE ZA REDOVNU UPOTREBU OBJEKTA, U SMISLU OVOG ZAKONA, SPROVODI SE U SKLADU SA ODREDBAMA ZAKONA KOJIM SE UREĐUJE IZGRADNJA OBJEKATA, PRE IZDAVANJA REŠENJA O UPOTREBNOJ DOZVOLI ZA STAMBENU ZGRADU ZA KOLEKTIVNO STANOVANJE.

ORGAN NADLEŽAN ZA IZDAVANJE REŠENJA O GRAĐEVINSKOJ DOZVOLI, PRE FORMIRANJA KATASTARSKE PARCELE ZA REDOVNU UPOTREBU OBJEKTA MOŽE IZDATI GRAĐEVINSKU DOZVOLU NA GRAĐEVINSKU PARCELU KOJA PREDSTAVLJA ZEMLJIŠTE ZA REDOVNU UPOTREBU OBJEKTA U SMISLU ČLANA 3. TAČKA 12) OVOG ZAKONA, SA OBAVEZOM FORMIRANJA KATASTARSKE PARCELE DO IZDAVANJA REŠENJA O UPOTREBNOJ DOZVOLI. POVRŠINA GRAĐEVINSKE PARCELE UTVRĐUJE SE NA OSNOVU KOPIJE PLANA PARCELE SA UCRTANOM OSNOVOM BUDUĆEG OBJEKTA.

KADA JE INVESTITOR IZGRADNJE PRIVREDNO DRUŠTVO, VLADA PRENOSI PRAVO SVOJINE REPUBLIKE SRBIJE NA GRAĐEVINSKOM

ZEMLJIŠTU ZA REDOVNU UPOTREBU OBJEKTA I GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE UNUTAR KOMPLEKSA NA PRIVREDNO DRUŠTVO, BEZ NAKNADE. PRENOS PRAVA SVOJINE MOŽE SE SPROVESTI I PRE FORMIRANJA KATASTARSKE PARCELE, NA NAČIN I U POVRŠINI ODREĐENIM OVIM ZAKONOM.

PO IZGRADNJI OBJEKTA - STAMBENE ZGRADE ZA KOLEKTIVNO STANOVANJE I UPISU PRAVA SVOJINE NA OBJEKTU, SVAKI KUPAC POSEBNOG DELA STAMBENE ZGRADE - STANA, STIČE PRAVO NA UPIS PRAVA SVOJINE - UDELA NA GRAĐEVINSKOM ZEMLJIŠTU ISPOD OBJEKTA, U SRAZMERI SA POVRŠINOM POSEBNOG DELA U ODNOSU NA UKUPNU POVRŠINU STAMBENE ZGRADE.

UPISOM PRAVA SVOJINE NA SVIM POSEBNIM DELOVIMA STAMBENE ZGRADE - STANOVIMA, INVESTITORU PRESTAJE PRAVO SVOJINE NA GRAĐEVINSKOM ZEMLJIŠTU ZA REDOVNU UPOTREBU OBJEKTA.

ZA UPIS PRAVA SVOJINE NA POSEBNOM DELU ZGRADE - STANU I UPIS UDELA NA GRAĐEVINSKOM ZEMLJIŠTU NE PLAĆAJU SE TAKSE I NAKNADE ORGANU NADLEŽNOM ZA POSLOVE DRŽAVNOG PREMIERA I KATASTRA.

PO IZGRADNJI SVIH OBJEKATA, GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE U STAMBENOM KOMPLEKSU, OSIM ZEMLJIŠTA ZA REDOVNU UPOTREBU OBJEKATA U SMISLU OVOG ZAKONA, PRENOSI SE U JAVNU SVOJINU JEDINICE LOKALNE SAMOUPRAVE NA ČIJOJ TERITORIJI SE NALAZI, BEZ NAKNADE.

SAMOSTALNI ČLANOVI PREDLOGA ZAKONA

ČLAN 14.

POSTUPCI KOJI DO DANA STUPANJA NA SNAGU OVOG ZAKONA NISU OKONČANI OKONČAĆE SE PO ODREDBAMA OVOG ZAKONA, OSIM POSTUPAKA ZA OSTVARIVANJE PRAVA NA KUPOVINU STANA NA POJEDINAČNOJ LOKACIJI KOJI ĆE SE OKONČATI PO PROPISIMA PO KOJIMA SU ZAPOČETI.

ZA SVE UGOVORE KOJI SU ZAKLJUČENI SA IZVOĐAČEM RADOVA ZA SVAKU POJEDINAČNU LOKACIJU PROJEKTA, A GDE POSTOJI RAZLIKA U BITNIM ELEMENTIMA UGOVORA IZ ČLANA 10. OVOG ZAKONA I ZAKONA O POSEBNIM USLOVIMA ZA REALIZACIJU PROJEKTA IZGRADNJE STANOVA ZA PRIPADNIKE SNAGA BEZBEDNOSTI („SLUŽBENI GLASNIK RS”, BR. 41/18, 54/19 I 9/20), BIĆE ZAKLJUČEN ANEKS UGOVORA, U CILJU UJEDNAČAVANJA BITNIH USLOVA ZA SVE IZVOĐAČE.

ODREDBE ČLANA 10. STAV 4. OVOG ZAKONA, PRIMENJUJU SE NA SVE UGOVORE O IZVOĐENJU RADOVA KOJI SU ZAKLJUČENI U CILJU REALIZACIJE OVOG PROJEKTA, BEZ OBZIRA NA VREME ZAKLJUČENJA UGOVORA.

ČLAN 15.

PODZAKONSKI AKTI ZA SPROVOĐENJE OVOG ZAKONA DONEĆE SE U ROKU OD 60 DANA OD DANA STUPANJA NA SNAGU OVOG ZAKONA.

ČLAN 16.

OVAJ ZAKON STUPA NA SNAGU NAREDNOG DANA OD DANA OBJAVLJIVANJA U „SLUŽBENOM GLASNIKU REPUBLIKE SRBIJE”.

IZJAVA
O USKLAĐENOSTI PREDLOGA ZAKONA
O IZMENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O POSEBNIM USLOVIMA ZA
REALIZACIJU PROJEKTA IZGRADNJE STANOVA ZA PRIPADNIKE SNAGA
BEZBEDNOSTI SA PROPISIMA EVROPSKE UNIJE

1. Ovlašćeni predlagač propisa – Vlada
 Obrađivač – Ministarstvo građevinarstva, saobraćaja i infrastrukture

2. Naziv propisa
 Predlog zakona o izmenama i dopunama Zakona o posebnim uslovima za realizaciju projekta izgradnje stanova za pripadnike snaga bezbednosti

3. Usklađenost propisa s odredbama Sporazuma o stabilizaciji i pridruživanju između Evropskih zajednica i njihovih država članica, sa jedne strane, i Republike Srbije sa druge strane („Službeni glasnik RS”, broj 83/08) (u daljem tekstu: Sporazum), odnosno s odredbama Prelaznog sporazuma o trgovini i trgovinskim pitanjima između Evropske zajednice, sa jedne strane, i Republike Srbije, sa druge strane („Službeni glasnik RS”, broj 83/08) (u daljem tekstu: Prelazni sporazum):
 - a) Odredba Sporazuma i Prelaznog sporazuma koja se odnose na normativnu sadržinu propisa,
 Nema
 - b) Prelazni rok za usklađivanje zakonodavstva prema odredbama Sporazuma i Prelaznog sporazuma,
 Nema
 - v) Ocena ispunjenosti obaveze koje proizlaze iz navedene odredbe Sporazuma i Prelaznog sporazuma,
 Nema
 - g) Razlozi za delimično ispunjavanje, odnosno neispunjavanje obaveza koje proizlaze iz navedene odredbe Sporazuma i Prelaznog sporazuma,
 Nema
 - d) Veza sa Nacionalnim programom za usvajanje pravnih tekovina Evropske unije,
 Nema.

4. Usklađenost propisa sa propisima Evropske unije:
 - a) Navođenje odredbi primarnih izvora prava Evropske unije i ocene usklađenosti sa njima,
 Nema
 - b) Navođenje sekundarnih izvora prava Evropske unije i ocene usklađenosti sa njima,
 Nema
 - v) Navođenje ostalih izvora prava Evropske unije i usklađenost sa njima,
 Nema

g) Razlozi za delimičnu usklađenost, odnosno neusklađenost,
Nema

d) Rok u kojem je predviđeno postizanje potpune usklađenosti propisa sa propisima
Evropske unije,
Nema.

5. Ukoliko ne postoje odgovarajuće nadležnosti Evropske unije u materiji koju reguliše propis, i/ili ne postoje odgovarajući sekundarni izvori prava Evropske unije sa kojima je potrebno obezbediti usklađenost, potrebno je obrazložiti tu činjenicu. U ovom slučaju, nije potrebno popunjavati Tabelu usklađenosti propisa. Tabelu usklađenosti nije potrebno popunjavati i ukoliko se domaćim propisom ne vrši prenos odredbi sekundarnog izvora prava Evropske unije već se isključivo vrši primena ili sprovođenje nekog zahteva koji proizilazi iz odredbe sekundarnog izvora prava (npr. Predlogom odluke o izradi strateške procene uticaja biće sprovedena obaveza iz člana 4. Direktive 2001/42/EZ, ali se ne vrši i prenos te odredbe Direktive).

Ne postoje odgovarajući sekundarni izvori prava Evropske unije sa kojima je potrebno obezbediti usklađenost.

6. Da li su prethodno navedeni izvori prava Evropske unije prevedeni na srpski jezik?
/

7. Da li je propis preveden na neki službeni jezik Evropske unije?
Ne

8. Učešće konsultanata u izradi propisa i njihovo mišljenje o usklađenosti

U izradi ovog zakona nisu učestvovali konsultanti.