

# ЗАКОН

## О ПОСЕБНИМ УСЛОВИМА ЗА РЕАЛИЗАЦИЈУ ПРОЈЕКТА ИЗГРАДЊЕ СТАНОВА ЗА ПРИПАДНИКЕ СНАГА БЕЗБЕДНОСТИ

### 1. Предмет уређивања и јавни интерес

#### Члан 1.

Овим законом уређују се услови, критеријуми, начин и поступак за реализацију пројекта изградње станова за припаднике Министарства одбране, Војске Србије, Министарства унутрашњих послова, Безбедносно-информативне агенције и Министарства правде-Управе за извршење кривичних санкција, као и за лица, раније припаднике снага безбедности који су право на пензију остварили у једном од ових државних органа (у даљем тексту: припадници снага безбедности), као и друга питања од значаја за реализацију наведеног пројекта.

Ако овим законом није друкчије одређено, примењиваће се и одредбе Закона о експропријацији („Службени гласник РС”, бр. 53/95, 23/01 - СУС, 20/09 и 55/13), Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, бр. 72/09, 81/09 - исправка, 64/10 - УС, 24/11, 121/12, 42/13 - УС, 50/13 - УС, 98/13 - УС, 132/14 и 145/14), Закона о јавним набавкама („Службени гласник РС”, бр. 124/12, 14/15 и 68/15) и Закона о општем управном поступку („Службени гласник РС”, број 18/16).

#### Члан 2.

Реализација пројекта представља општи интерес од значаја за јачање Система националне безбедности Републике Србије.

Сви поступци који се спроводе на основу овог закона сматрају се хитним.

Пројекат се реализује по фазама.

### 2. Појмови

#### Члан 3.

Поједини изрази употребљени у овом закону имају следеће значење:

1) припадник снага безбедности је запослено лице на неодређено време у државном органу из члана 1. овог закона, као и лице, ранији припадник снага безбедности који је право на пензију остварио у једном од државних органа из члана 1. овог закона, које може да оствари право на куповину стана под повољнијим условима, уз испуњење услова прописаних овим законом и актом који доноси министар, односно друго овлашћено лице из органа из члана 1. овог закона (у даљем тексту: припадник снага безбедности);

2) инвеститор изградње стамбене зграде за колективно становање унутар стамбеног комплекса је Република Србија или привредно друштво које оснива Република Србија, које има права и обавезе инвеститора у складу са одредбама овог закона и закона којим се уређује изградња објеката, а које се оснива за сваку појединачну локацију (у даљем тексту: привредно друштво);

3) инвеститор изградње комуналне и остале инфраструктуре унутар стамбеног комплекса је Република Србија;

4) инвеститор изградње комуналне и остале инфраструктуре у функцији стамбеног комплекса до границе комплекса јесте јединица локалне самоуправе на чијој територији се гради стамбени комплекс;

5) лице које нема трајно решену стамбену потребу је припадник снага безбедности или члан његовог породичног домаћинства које у својини нема стан, односно породичну стамбену зграду;

6) лице које има неодговарајући стан је припадник снага безбедности или члан његовог породичног домаћинства које у својини има стан, односно породичну стамбену зграду неодговарајуће површине и структуре;

7) Пројекат у смислу овог закона јесте пројекат који обухвата све фазе реализације и сва права и обавезе утврђене овим законом и односи се на пројекат у целини и на појединачне локације које су одређене за реализацију пројекта;

8) управљач Пројекта је привредно друштво које ангажује инвеститор и које врши саветодавне и консултантске услуге у свим аспектима планирања и изградње, управља пројектовањем и извођењем радова, врши контролу динамике напретка радова, по потреби организује састанке са извођачима и стручним надзором, о чему извештава инвеститора, као и предлаже спровођење евентуалних корективних активности;

9) појединачна локација јесте комплекс земљишта на коме је планирана изградња стамбеног комплекса у циљу реализације Пројекта, која је одређена у складу са одредбама овог закона и која се састоји од једне или више катастарских парцела;

10) стамбени комплекс у смислу овог закона јесте комплекс земљишта са једном или више стамбених зграда за колективно становање на појединачној локацији, која је одређена у складу са овим законом и који представља отворени стамбени блок;

11) стамбена зграда за колективно становање јесте стамбена зграда са најмање три спрата и поткровљем или повученим спратом, без подземних етажа;

12) земљиште за редовну употребу објекта јесте грађевинско земљиште испод објекта и земљиште ширине један метар око објекта;

13) услови за пројектовање и изградњу стамбене зграде за колективно становање јесу услови одређени овим законом и подзаконским актом донетим на основу овог закона и другим посебним прописима;

14) куповина стана под повољнијим условима јесте могућност куповине стана уређена овим законом и актима донетим на основу овог закона.

### **3. Начин обезбеђивања финансијских средстава**

#### **Члан 4.**

Средства за израду недостајућих планских и урбанистичко-техничких докумената може да обезбеди јединица локалне самоуправе на чијој територији се Пројекат реализује, у складу са могућностима и динамиком планирања средстава у буџету јединице локалне самоуправе и са овлашћењем јединица локалне самоуправе за доношење недостајућих планских и урбанистичко-техничких докумената.

Средства за израду техничке документације, као и свих других пратећих, потребних техничких елабората и анализа обезбеђује Република Србија.

Средства за изградњу стамбених зграда за колективно становање и изградњу комуналне и остале инфраструктуре унутар стамбеног комплекса обезбеђује и финансира Република Србија.

Средства за изградњу стамбених зграда за колективно становање може обезбедити и финансирати и привредно друштво, а у тој ситуацији Република Србија обезбеђује средства за изградњу комуналне и остале инфраструктуре унутар стамбеног комплекса.

Средства за изградњу комуналне и остале потребне инфраструктуре унутар стамбеног комплекса обезбеђује и финансира Република Србија.

За локације које нису комунално опремљене или су делимично комунално опремљене, изградњу недостајуће инфраструктуре у функцији стамбеног комплекса, до границе стамбеног комплекса, обезбеђује и финансира јединица локалне самоуправе на чијој територији се гради стамбени комплекс.

Уколико је за решавање имовинско правних односа унутар стамбеног комплекса или за изградњу комуналне и остале инфраструктуре у функцији стамбеног комплекса изван граница стамбеног комплекса потребно извршити експропријацију непокретности, финансијска средства за исплату тржишне вредности непокретности обезбеђује Република Србија.

Експропријација из става 7. овог члана врши се у корист и за потребе Републике Србије, коју у поступку заступа Државно правобранилаштво.

Република Србија има сва права, обавезе и одговорности корисника експропријације предвиђене законом којим се уређује експропријација и овим законом.

Висина средстава потребна за изградњу појединачног стамбеног комплекса, као и за изградњу комуналне и остале инфраструктуре у функцији стамбеног комплекса, биће прецизно одређена по изради пројекта за грађевинску дозволу, односно пројекта за извођење.

#### **4. Услови, начин и поступак куповине стана под повољнијим условима**

##### **Члан 5.**

Право на куповину стана под повољнијим условима, у складу са одредбама овог закона, имају припадници снага безбедности који испуњавају услове из овог закона, подзаконских аката донетих на основу овог закона и одлуке коју доноси министар, односно друго овлашћено лице из државног органа из члана 1. овог закона, која немају трајно решену стамбену потребу или имају неодговарајући стан.

Право на куповину стана под повољнијим условима нема припадник снага безбедности, као ни чланови његовог породичног домаћинства, који су од дана ступања на снагу овог закона отуђили непокретност-стан или породичну стамбену зграду коју су имали у својини на територији Републике Србије, као и на територији бивших република СФРЈ.

Одлуком о испуњености услова за куповину стана под повољнијим условима, коју доноси лице из става 1. овог члана утврђују се услови, начин и поступак за утврђивање испуњености услова.

Одлука из става 3. овог члана доноси се најкасније у року од 30 дана од дана доношења решења о грађевинској дозволи за изградњу стамбене зграде унутар стамбеног комплекса.

Након доношења одлуке из става 3. овог члана утврђује се списак лица која могу остварити право на куповину стана под повољнијим условима, са тачно наведеним подацима о припаднику снага безбедности, у складу са овим законом и одлуком министра, односно другог овлашћеног лица из члана 1. овог закона, у року од седам дана од дана доношења одлуке.

Списак лица из става 5. овог члана, ажурира се два пута годишње и доставља се привредном друштву.

### **Члан 6.**

По правноснажности решења о грађевинској дозволи из члана 19. овог закона, инвеститор расписује јавни позив за продају станова у стамбеним зградама за колективно становање.

Право учешћа на јавном позиву имају припадници снага безбедности којима је утврђено право на куповину стана под повољнијим условима, у складу са овим законом и одлуком из члана 5. став 3. овог закона.

По утврђивању испуњености услова у складу са овим законом, као и утврђивању да припадник снага безбедности има обезбеђена средства за куповину стана, односно по утврђивању кредитне способности припадника снага безбедности, инвеститор са тим лицем закључује уговор о куповини стана који нарочито садржи:

- 1) место и датум закључења;
- 2) број и датум одлуке о утврђивању права на куповину стана под повољнијим условима;
- 3) податке о стану који је предмет куповине;
- 4) начин и рок исплате цене;
- 5) рок за предају стана у посед;
- 6) остале међусобне обавезе уговорних страна.

Коначни обрачун површине и вредности стана, врши се по добијању употребне дозволе за стамбену зграду за колективно становање у којој се предметни стан налази.

У случају да површина стана по коначном обрачуну одступа од уговорене површине стана до 1 м<sup>2</sup>, не врши се корекција уговорене цене, а у евиденцију непокретности и правима на њима уписује се површина стана утврђена у решењу о употребној дозволи, без измене уговора о куповини стана.

Средства остварена од продаје станова представљају приход буџета Републике Србије, односно привредног друштва, зависно од тога ко је инвеститор изградње на појединачној локацији.

## **5. Структура стана**

### **Члан 7.**

Станови у стамбеним зградама за колективно становање пројектују се и граде са следећом површином и структуром:

- 1) гарсоњера површине до 32м<sup>2</sup>;
- 2) једноособан стан површине до 36м<sup>2</sup>;
- 3) једноипособан стан површине до 46м<sup>2</sup>;
- 4) двособан стан површине до 54м<sup>2</sup>;

- 5) двоипособан стан површине до 62м<sup>2</sup>;
- 6) трособан стан површине до 70м<sup>2</sup>;
- 7) троипособан стан површине до 83м<sup>2</sup>;
- 8) четворособни стан површине до 92м<sup>2</sup>.

Површина станова из става 1. овог члана може се приликом пројектовања повећати/умањити за  $\pm 10\%$ , ако је то неопходно због распореда станова различитих структура у појединачној стамбеној згради.

Припадник снага безбедности може, на сопствени захтев, остварити право на куповину стана било које површине или структуре, уз испуњење услова прописаних овим законом, подзаконским актима донетим на основу овог закона и актима овлашћеног лица.

Приоритет за куповину стана у складу са одредбама овог закона има лице које нема трајно решену стамбену потребу.

Припадник снага безбедности који има неодговарајући стан, може остварити право на куповину стана под повољнијим условима, под условом да за куповину стана није заинтересован припадник снага безбедности који нема трајно решену стамбену потребу .

Куповином стана под повољнијим условима, без обзира на површину и структуру стана, сматра се да је трајно решена стамбена потреба запосленог лица.

## **6. Обавезе запослених лица која остваре право на куповину стана**

### **Члан 8.**

Припадник снага безбедности које је запослено лице и које оствари право на куповину стана у складу са овим законом, у обавези је да остане у радном односу у органу у којем је остварио право на куповину стана под повољнијим условима у наредних десет година од дана закључења уговора о куповини стана, осим лица коме престане радни однос остваривањем права на пензију у том временском периоду и не може отуђити стан купљен у складу са одредбама овог закона у року од десет година од дана закључења уговора о куповини стана под повољнијим условима.

Припадник снага безбедности који је лице-ранији припадник снага безбедности, који је право на пензију остварио у једном од државних органа из члана 1. овог закона и који оствари право на куповину стана под повољнијим условима, не може отуђити стан купљен у складу са одредбама овог закона у року од десет година од дана закључења уговора о куповини стана под повољнијим условима.

Забрана отуђења из ст. 1. и 2. овог члана уписује се у теретни Г лист листа непокретности код органа надлежног за послове државног премера и катастра.

Уколико припадник снага безбедности поступи супротно одредбама из ст. 1. и 2. овог члана, дужан је да исплати разлику између уговорене цене и тржишне вредности стана.

Тржишну цену из става 4. овог члана утврђује орган јединице локалне самоуправе надлежан за утврђивање, наплату и контролу прихода јединице локалне самоуправе.

Инвеститор изградње, односно продавац стана у стамбеној згради за колективно становање дужан је да министарству надлежном за послове финансија и државном органу у коме је купац стана запослен, односно у коме је остварио право на пензију, достави све закључене купопродајне уговоре, као и друге потребне податке, а даљу реализацију свих закључених уговора о куповини станова контролише министарство надлежно за послове финансија.

Министарство надлежно за послове финансија ближе прописује услове под којима се врши раскид купопродајног уговора, као и начин утврђивања и исплате тржишне цене преостале вредности.

У случају када је привредно друштво инвеститор изградње стамбене зграде за колективно становање, по издавању употребне дозволе и упису стамбене зграде и свих посебних делова зграде у евиденцију непокретности и правима на њима, то привредно друштво престаје са радом, а сва права и обавезе привредног друштва преносе се на министарство надлежно за послове финансија.

## **7. Поступак спровођења јавних набавки**

### **Члан 9.**

Наручилац јавне набавке, у смислу овог закона је инвеститор, односно лице коме инвеститор пренесе овлашћење за вршење инвеститорских права.

На поступак за избор управљача Пројекта, пројектанта, вршиоца техничке контроле, извођача радова, вршиоца пројектантског и стручног надзора, као и вршиоца техничког прегледа објекта, односно за потребе пројектног финансирања за изградњу објекта у стамбеном комплексу и изградњу потребне инфраструктуре, примењује се отворени поступак јавне набавке прописан законом којим се уређују јавне набавке.

Рок за достављање понуда у поступку из става 2. овог члана не може бити краћи од петнаест дана од дана објављивања позива за доношење понуда на Порталу јавних набавки.

Испуњеност обавезних и додатних услова за учешће у поступку доказује се достављањем изјаве којом понуђач под пуном материјалном и кривичном одговорношћу потврђује да испуњава услове.

Наручилац пре доношења одлуке о додели уговора може, од понуђача чија је понуда оцењена као најповољнија, затражити да достави копију захтеваних доказа о испуњености услова, а може и да затражи на увид оригинал или оверену копију свих или појединих доказа.

Захтев за заштиту права на задржава даље активности наручиоца у поступку јавне набавке.

Републичка комисија за заштиту права у поступцима јавних набавки (у даљем тексту: Републичка комисија), дужна је да о захтеву за заштиту права одлучи решењем у року од пет дана од дана пријема уредног захтева, а о жалби против закључка наручиоца у року од три дана од дана пријема жалбе.

Републичка комисија је дужна да одлуку из става 7. овог члана доставити наручиоцу, подносиоцу захтева и изабраном понуђачу, у року од два дана од дана доношења.

Наручилац може да одлучи да јавну набавку из става 2. овог члана, уместо у отвореном поступку, спроведе применом друге врсте поступка јавне набавке, ако су за његову примену испуњени услови прописани законом којим се уређују јавне набавке.

Уколико је, у смислу одредаба закона којим се уређују јавне набавке, основана примена преговарачког поступка без објављивања позива за подношење понуда, не постоји обавеза прибављања мишљења Управе за јавне набавке о основаности примене преговарачког поступка.

Избор најповољнијег понуђача врши Влада, на предлог комисије која се образује од представника државних органа из члана 1. овог закона и министарства надлежног за послове грађевинарства, односно привредног друштва када је инвеститор изградње стамбене зграде унутар стамбеног комплекса привредно друштво.

На сва питања која нису посебно уређена овим законом, примењују се одредбе закона којим се уређују јавне набавке.

## **8. Цена изградње стана и начин утврђивања услова за одређивање битних елемената уговора са изабраним понуђачем за изградњу стамбених зграда и станова**

### **Члан 10.**

Цена изградње стана одређена је по метру квадратном стана и износи највише 500 евра у динарској противвредности на дан закључења уговора са изабраним понуђачем, без пореза на додату вредност.

Битни елементи уговора о извођењу радова за изградњу стамбене зграде за колективно становање, поред услова прописаних законом којим се уређују облигациони односи јесу: цена, изградња по систему „кључ у руке”, рок изградње, одрицање од измене цене и рока, као и накнадних и допунских радова, осим у случају више силе.

Купопродајну цену стана на свакој појединачној локацији одређује инвеститор, односно продавац стана у стамбеној згради за колективно становање, а која не може бити одређена у износу вишем од износа прописаног у ставу 1. овог члана.

## **9. Избор локација за изградњу стамбеног комплекса**

### **Члан 11.**

Одлуку о избору појединачних локација за изградњу стамбеног комплекса доноси Влада на предлог комисије коју образује Влада и коју чине председник и непаран број чланова (у даљем тексту: Комисија).

Председник Комисије је по функцији председник Владе, а чланови комисије по функцији су министри и овлашћена лица државних органа из члана 1. овог закона, министар надлежан за послове грађевинарства, министар надлежан за послове финансија и гувернер Народне банке Србије. Чланови Комисије могу бити и друга лица које именује Влада.

Комисија доноси пословник о раду.

Одлука из става 1. овог члана садржи и све друге битне елементе потребне за утврђивање права и обавеза учесника у реализацији Пројекта.

Даном доношења одлуке из става 1. овог члана, за све учеснике у поступку почињу да теку рокови за реализацију.

## **10. Плански и урбанистичко-технички документи**

### **Члан 12.**

Јединица локалне самоуправе на чијој територији је планирана изградња стамбеног комплекса, дужна је да обезбеди плански документ,

односно други урбанистичко-технички документ, на основу кога се могу издати локацијски услови и решење о грађевинској дозволи.

У случају да не постоји плански документ за део територије која је одређена као појединачна локација или у важећем планском документу нема елемената за његову директну примену, јединица локалне самоуправе ће по хитном поступку донети одлуку о доношењу, односно о измени важећег планског документа и утврдити обим и садржину планиране измене.

Поступак израде или измене планског документа се спроводи у складу са одредбама Закона о планирању и изградњи, осим обавезе раног јавног увида.

### **Члан 13.**

Уколико је планским документом за локацију на којој је планирана изградња стамбеног комплекса предвиђена ближа разрада кроз израду планског документа ужег подручја, уместо израде тог планског документа може се израдити и урбанистички пројекат, који ће садржати елементе плана детаљне регулације, у складу са законом којим се уређује планирање и изградња, по поступку прописаном за потврђивање урбанистичког пројекта.

На основу потврђеног урбанистичког пројекта из става 1. овог члана може се утврдити и јавни интерес за експропријацију ради изградње у складу са одредбама овог закона.

## **11. Одређивање типа стамбене зграде и станова**

### **Члан 14.**

Стамбена зграда за колективно становање пројектује се као типска, спратности П+З+Пк (Пс) до П+6+Пк(Пс), без подземних етажа.

Одлуку о избору типа стамбене зграде за колективно становање на појединачној локацији, као и одлуку о врсти и квалитету грађевинског материјала, опреме и инсталација који се уграђују у стамбену зграду из става 1. овог члана доноси Комисија на предлог министра надлежног за послове грађевинарства, у року од 15 дана од дана ступања на снагу овог закона.

За изградњу стамбене зграде за колективно становање користе се првенствено грађевински производи, материјали, опрема и инсталације домаћих произвођача, у учешћу од најмање 80% од укупно потребних грађевинских производа, материјала, опреме и инсталација, према спецификацији садржаној у пројекту за грађевинску дозволу, односно пројекту за извођење.

## **12. Експропријација**

### **Члан 15.**

Утврђује се јавни интерес за експропријацију непокретности за реализацију пројекта изградње станова за припаднике снага безбедности.

Корисник експропријације је Република Србија.

Висина накнаде у поступцима експропријације одређује се у висини тржишне вредности непокретности, у складу са одредбама закона којим се уређује експропријација.

Када је предмет експропријације грађевинско земљиште на коме је изграђен објекат супротно закону, власник таквог објекта има право на накнаду за изграђени објекат у висини процењене грађевинске вредности тог објекта.



Када је на грађевинском земљишту (изграђеном и неизграђеном), као носилац права коришћења уписано лице из члана 1. Закона о претварању права коришћења на грађевинском земљишту у право својине уз накнаду („Службени гласник РС”, број 64/15), поступак експропријације се спроводи у односу на титулара права својине на том земљишту, односно власника објекта.

#### **Члан 16.**

По коначности, односно правноснажности решења о експропријацији, стичу се услови за покретање поступка за споразумно одређивање накнаде за експроприсану непокретност, у складу са одредбама закона којим се уређује експропријација.

Од дана подношења предлога за експропријацију до доношења решења о експропријацији, странке се могу споразумевати о облицима и висини накнаде и ван поступка прописаног овим законом.

Споразум из става 2. овог члана закључује се у писаној форми или пред надлежним органом на записник, а обавезни део споразума је и клаузула о исплати накнаде или давању друге непокретности у својину или закуп, по правноснажности решења о експропријацији.

Ако странке постигну споразум о накнади пре доношења решења о експропријацији, решење о експропријацији обавезно садржи и констатацију да је споразум закључен, као и услове за извршење споразума.

Процену тржишне вредности грађевинског земљишта и објеката врши орган надлежан за утврђивање пореза на пренос апсолутних права.

Када је предмет експропријације земљиште са биљним засадама, процену вредности врши вештак одговарајуће струке, са списка сталних судских вештака.

Трошкове поступка споразумног одређивања накнаде за експроприсану непокретност сноси корисник експропријације.

#### **Члан 17.**

На захтев корисника експропријације, министарство надлежно за послове финансија може одлучити да се кориснику експропријације непокретност преда пре правноснажности одлуке о накнади за експроприсану непокретност, односно пре дана закључења споразума о накнади за експроприсану непокретност, али не пре доношења другостепеног решења поводом жалбе против решења о експропријацији, ако оцени да је то неопходно због хитности изградње одређеног објекта или извођења радова.

#### **Члан 18.**

У поступку експропријације и одређивања накнаде за експроприсане непокретности сви поднесци и одлуке су ослобођени плаћања свих такси.

### **13. Изградња објекта**

#### **Члан 19.**

Локацијски услови, решење о грађевинској дозволи, пријава радова и решење о употребној дозволи издају се инвеститору, у складу са одредбама закона којим се уређује изградња објеката, ако овим законом није друкчије прописано.

Решење о грађевинској дозволи издаје се инвеститору или инвеститору и финансијеру.

Када је инвеститор изградње стамбене зграде за колективно становање привредно друштво, као доказ о одговарајућем праву на грађевинском земљишту доставља се доказ о праву својине на грађевинском земљишту за редовну употребу објекта у смислу овог закона.

Формирање катастарске парцеле из става 3. овог члана спроводи се у складу са одредбама закона којим се уређује изградња објекта, пре издавања решења о употребној дозволи за стамбену зграду за колективно становање.

Орган надлежан за издавање решења о грађевинској дозволи, пре формирања катастарске парцеле за редовно коришћење објекта може издати грађевинску дозволу на грађевинску парцелу која представља земљиште испод објекта са једним метром око објекта, са обавезом формирања катастарске парцеле до издавања решења о употребној дозволи. Површина грађевинске парцеле утврђује се на основу копије плана парцеле са уцртаном основом будућег објекта.

Влада преноси право својине Републике Србије на грађевинском земљишту за редовну употребу објекта на привредно друштво, без накнаде. Пренос права својине може се спровести и пре формирања катастарске парцеле, на начин и у површини одређеним овим законом.

По изградњи објекта-стамбене зграде за колективно становање и упису права својине на објекту, сваки купац посебног дела стамбене зграде-стана, стиче право на упис права својине-удела на грађевинском земљишту испод објекта, у сразмери са површином посебног дела у односу на укупну површину стамбене зграде.

Уписом права својине на свим посебним деловима стамбене зграде-становима, инвеститору престаје право својине на грађевинском земљишту за редовну употребу објекта.

За упис права својине на посебном делу зграде-стану и упис удела на грађевинском земљишту не плаћају се таксе и накнаде органу надлежном за послове државног премера и катастра.

## **Члан 20.**

Пре издавања решења о грађевинској дозволи за објекте високоградње у обухвату стамбеног комплекса, по захтеву инвеститора може се издати и решење о посебној грађевинској дозволи за извођење припремних радова.

Припремни радови, у смислу овог закона, јесу: рушење постојећих објеката на парцели, измештање постојеће инфраструктуре на парцели, рашчишћавање терена на парцели, обезбеђење простора за допрему и смештај грађевинског материјала и опреме, грађење и постављање објеката и инсталација привременог карактера за потребе извођења радова (постављање градилишне ограде, контејнера и сл.), земљани радови, радови којима се обезбеђује сигурност суседних објеката, сигурност и стабилност терена (шипови, дијафрагме, потпорни зидови и сл.), постављање и извођење испитних шипова, сондирање терена у сврху геотехничких испитивања и други истражни радови.

Уз захтев за издавање решења из става 1. овог члана, прилажу се локацијски услови за припремне радове, доказ о одговарајућем праву на грађевинском земљишту и пројекат за извођење припремних радова.

На основу коначног решења којим се одобрава извођење припремних радова, може се започети извођење радова.

Против решења из става 1. овог члана може се у року од осам дана од дана достављања тужбом покренути управни спор.

Пројекат за извођење припремних радова подлеже техничкој контроли.

#### **14. Надлежност и поступак за издавање грађевинске дозволе**

##### **Члан 21.**

Сва акта потребна за изградњу објеката, укључујући и изградњу комуналне и остале инфраструктуре у функцији стамбеног комплекса, унутар стамбеног комплекса доноси министарство надлежно за послове грађевинарства.

Поверава се јединици локалне самоуправе издавање решења о грађевинској дозволи за изградњу објеката, јавних површина и комуналне и остале инфраструктуре у функцији стамбеног комплекса, изван обухвата стамбеног комплекса, осим за објекте из члана 133. Закона о планирању и изградњи.

У поступку који претходи издавању решења о грађевинској дозволи за изградњу објеката у обухвату стамбеног комплекса не спроводи се стручна контрола идејног пројекта, односно не прибавља се извештај Ревизионе комисије, у складу са одредбама закона којим се уређује изградња објеката, нити привредно друштво из члана 9. став 2. овог закона мора поседовати решење о испуњености услова за пројектовање, стручни надзор и извођење радова за изградњу објеката из члана 133. Закона о планирању и изградњи.

Решење о грађевинској дозволи за све радове унутар стамбеног комплекса је коначно даном доношења, а пријава радова се може поднети осам дана пре почетка извођења радова на основу коначног решења о грађевинској дозволи.

##### **Члан 22.**

Одлуком јединице локалне самоуправе на чијој територији се гради стамбени комплекс може се предвидети могућност обезбеђења паркинг места у јавним гаражама, односно на јавним површинама у близини стамбеног комплекса.

У случају из става 1. овог члана, за изградњу стамбених зграда унутар стамбеног комплекса не примењују се услови прописани важећим планским документом који се односе на обавезу обезбеђивања паркирања унутар објекта, односно на катастарској парцели на којој је објекат саграђен.

##### **Члан 23.**

Допринос за уређивање грађевинског земљишта плаћа инвеститор.

Одлуком јединице локалне самоуправе на чијој територији се гради стамбени комплекс инвеститор се може ослободити плаћања доприноса или му се допринос може умањити.

Уз захтев за издавање пријаве радова инвеститор доставља доказ о регулисању обавезе у погледу доприноса за уређивање грађевинског земљишта.

##### **Члан 24.**

У поступку издавања потребних аката за изградњу објеката у стамбеном комплексу не плаћа се накнада за пренамену пољопривредног или шумског земљишта у грађевинско земљиште.

Сви поднесци у поступцима који се спроводе у реализацији Пројекта ослобођени су плаћања такси и накнада, по било ком основу.

Инвеститор изградње не плаћа накнаде, укључујући и плаћања имаоцима јавних овлашћења у обједињеној процедури, као и посебне накнаде за прикључење стамбене зграде на комуналну и осталу инфраструктуру.

#### **Члан 25.**

Надзор над применом одредаба овог закона врши министарство надлежно за послове грађевинарства.

### **15. Прелазне и завршне одредбе**

#### **Члан 26.**

Подзаконски акт из члана 8. став 7. овог закона биће донет у року од 30 дана од дана ступања на снагу овог закона.

Јединица локалне самоуправе донеће одлуку из члана 23. став 2. овог закона у року од 30 дана од дана ступања на снагу овог закона.

#### **Члан 27.**

Овај закон ступа на снагу наредног дана од дана објављивања у „Службеном гласнику Републике Србије”.

## О Б Р А З Л О Ж Е Њ Е

### I. УСТАВНИ ОСНОВ

Уставни основ за доношење овог закона садржан је у одредбама члана 97. тачка 12. Устава Републике Србије, којима се утврђује да Република Србија, између осталог, уређује и организацију и коришћење простора.

### II. РАЗЛОЗИ ЗА ДОНОШЕЊЕ

Политика националне безбедности представља део укупне државне политике и спроводи се кроз усклађен програм мера и активности које држава предузима ради достизања циљева политике националне безбедности. Њеном реализацијом стварају се претпоставке за политички, економски, социјални, културни и укупни друштвени развој Републике Србије.

Имајући у виду значај и одговорност посла који припадници снага безбедности обављају, као и њихов значај за безбедност читаве државе, а полазећи од тога да је највећи број нерешених стамбених потреба запослених у државним органима, управо међу припадницима снага безбедности, који деценијама нису успели да трајно реше своје стамбено питање, одлучено је да се исто системски реши.

Дана 11. децембра 2017. године, у палати Србија у Београду, одржан је први састанак владине Комисије за припрему Предлога програма изградње станова за припаднике снага безбедности (Војске Србије, Полиције, Управе за извршење кривичних санкција и Безбедносно-информативне агенције). Владина комисија је формирана на основу предлога Савета за националну безбедност са седнице одржане 16. новембра 2011. године и Закључка Владе од 20. новембра 2017. године.

Један од закључака Владине комисије је да је неопходно ради брже и ефикасније реализације потребно израдити и посебан закон којим ће се уредити услови, критеријуми, начин и поступак за реализацију Пројекта изградње станова за припаднике Министарства одбране, Војске Србије, Полиције, Безбедносно-информативне агенције и Управе за извршење кривичних санкција (у даљем тексту: припадници снага безбедности), а нарочито: утврдити јавни интерес, уредити поступак експропријације; прописати обавезе учесника у поступку доношења или измене планских докумената; одредити начин за уређивање обавеза за уређивање грађевинског земљишта; одређује инвеститор изградње; уређује поступак прибављања недостајућег грађевинског земљишта и решавања имовинско правних односа на земљишту унутар стамбеног комплекса и изван стамбеног комплекса у функцији стамбеног комплекса; уређује поступак прибављања свих аката за изградњу објеката унутар стамбеног комплекса; одређује врста поступка који се примењује за избор пројектанта, вршиоца техничке контроле, извођача радова, вршиоца пројектантског и стручног надзора и вршиоца техничког прегледа објекта; одређује начин финансирања изградње стамбених објеката и комуналне и остале инфраструктуре; одређују услови и критеријуми за изградњу и куповину станова за потребе припаднике снага безбедности; одређује највиша продајна цена стана по метру квадратном; прописују услови за одређивање битних елемената Уговора са изабраним извођачем радова, односно сва друга питања

од значаја за реализацију Пројекта изградње станова за припаднике снага безбедности.

Наиме, неопходност за доношење посебног закона огледа се у томе да се са реализацијом Пројекта почиње истовремено на више различитих локација у више различитих градова, што захтева системско решавање свих питања и превазилажење свих евентуалних проблема који се могу јавити у самој реализацији.

Препознавши значај решавања стамбених потреба припадника снага безбедности, те препознавши потенцијалне потешкоће које се могу јавити при самој реализацији, приступило се изради посебног закона, који за циљ има успешну и ефикасну реализацију самог пројекта.

Имајући у виду одредбе Устава Републике Србије правно је могуће доношење овог посебног закона, којим би реализација пројекта била уређена на делимично другачији начин од општих прописа, а без нарушавања основних принципа прописаних другим законима и законитости. Напомене ради, при реализацији других значајних пројеката за Републику Србију, већ се приступало оваквим и сличним решењима (Пројекат „Београд на води”). Са аспекта уставности, доношење оваквог закона, који је по својој правној природи *lex specialis* у односу на друге законе, је могуће будући да је ово пројекат од значаја за националну безбедност републике, а притом се доношењем истог није одступило од основног уставног начела о заштити имовине, које је прописано чланом 58. Устава Републике Србије.

Осим тога, битно је напоменути да ће се реализацијом пројекта утицати на раст БДП-а у области грађевинарства, упошљавање домаће грађевинске индустрије и раст запослености, будући да је одредбама овог закона одређена обавезност учешћа домаћих привредних субјеката.

### **III. ОБЈАШЊЕЊЕ ОСНОВНИХ ПРАВНИХ ИНСТИТУТА И ПОЈЕДИНАЧНИХ РЕШЕЊА**

Чланом 1. прописани су услови, критеријуми, начин и поступак за реализацију Пројекта изградње станова за припаднике снага безбедности, а нарочито утврђује јавни интерес као и поступак експропријације, прописују обавезе учесника у поступку доношења или измене планских докумената; одређује начин за уређивање обавеза за уређивање грађевинског земљишта; одређује инвеститор изградње; уређује поступак прибављања недостајућег грађевинског земљишта и решавања имовинско правних односа на земљишту унутар стамбеног комплекса и изван стамбеног комплекса у функцији стамбеног комплекса,

Чланом 2. утврђен је јавни интерес реализације пројекта, као и хитност у поступању у поступцима који су предвиђени овим законом.

Чланом 3. објашњени су поједини изрази употребљени у закону.

Чланом 4. прописан је начин обезбеђивања финансијских средстава.

Чланом 5. прописани су услови, начин и поступак куповине стана под повољнијим условима.

Чланом 6. прописана је услови закључења и битни елементни уговора о купопродаји стана.

Чланом 7. прописана је структура стана, стамбених зграда за колективно становање

Чланом 8. прописане су обавезе и услови запослених лица која остваре право на куповину стана.

Чланом 9. прописан је поступак спровођења јавних набавки.

Чланом 10. прописана је цена изградње стана и начин утврђивања услова за одређивање битних елемената уговора са изабраним понуђачем за изградњу стамбених зграда и станова.

Чланом 11. прописан је начин избор за локацију за изградњу стамбеног комплекса.

Чланом 12. прописана је израда планских документа и урбанистичко-техничких докумената.

Чланом 13. прописује израду урбанистичког пројекта.

Чланом 14. прописан је тип стамбене зграде и станова.

Чланом 15. прописан је поступак експропријације.

Чланом 16. прописан је поступак одређивања накнаде за експроприсану непокретност.

Чланом 17. прописано је да експроприсана непокретност може предати кориснику пре правноснажности решења.

Чланом 18. прописана је обавеза ослобађања плаћања такси.

Чланом 19. прописује изградњу објекта.

Чланом 20. прописан је поступак изградње објекта.

Чланом 21. прописана је надлежност и поступак за издавање грађевинске дозволе.

Чланом 22. прописано је обезбеђивања паркинг места.

Чланом 23. прописан је допринос за уређивање грађевинског земљишта.

Чланом 24. прописана је пренамена пољопривредног из шумског у грађевинско земљиште.

Чланом 25. прописан је надзор над вршењем закона.

Чланом 26. прописано је рок за доношење подзаконских аката.

Чланом 27. прописано је да закон ступа на снагу наредног дана од дана објављивања у „Службеном гласнику Републике Србије”.

#### **IV. ФИНАНСИЈСКА СРЕДСТВА ПОТРЕБНА ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ОВОГ ЗАКОНА**

На седници владине Комисије која је задужена за реализацију овог Пројекта одлучено је да у првој фази на изабраним локацијама у предложених шест градова буде укупно изграђено 1.578 станова и то у граду Београду 400 станова, у граду Новом Саду 400 станова у граду Нишу 188 станова, у граду Врању 190 станова, у граду Краљеву 200 станова и у граду Крагујевцу 200 станова. Процењена финансијска средства неопходна за изградњу првих 1.578 станова су 64.355.716,00 евра. Овај износ је исказан без ПДВ-а. У ова процењена финансијска средства укључени су трошкови комуналног опремања предложених локација односно изградња недостајуће инфраструктуре.

Тачан износ неопходних финансијских средстава неопходних за спровођење овог закона биће утврђен након израде Пројекта за грађевинску дозволу.

#### **V. РАЗЛОЗИ ЗА ДОНОШЕЊЕ ЗАКОНА ПО ХИТНОМ ПОСТУПКУ**

Предлаже се доношење овог закона по хитном поступку, сагласно члану 167. Пословника Народне скупштине („Службени гласник РС”, број 20/12-пречишћен текст), с обзиром на неопходност што хитније реализације овог пројекта.

## **VI. РАЗЛОЗИ ЗБОГ КОЈИХ СЕ ПРЕДЛАЖЕ ДА ЗАКОН СТУПИ НА СНАГУ ПРЕ ОСМОГ ДАНА ОД ДАНА ОБЈАВЉИВАЊА У „СЛУЖБЕНОМ ГЛАСНИКУ РЕПУБЛИКЕ СРБИЈЕ”**

Предлаже се да овај закон ступи на снагу наредног дана од дана објављивања у „Службеном гласнику Републике Србије”, будући да за то постоје нарочито оправдани разлози који се огледају у неопходности да закон што пре ступи на снагу, како би се одмах отпочело са реализацијом Пројекта.

## **VII. АНАЛИЗА ЕФЕКТА**

Контекст:

Увидела се потреба да се без одлагања успоставе неопходни правни и економски механизми како би се реализовао овај Пројекат. Подједнако значајно, оцењено је да постоји значајан простор за поједностављивање административних захтева у ситуацији када је јавни сектор инвеститор. Тиме се посредно стварају услови за лакшу, бржу и једноставнију реализацију Пројекта.

### **1. Одређење проблема које закон треба да реши.**

Овим законом настоји се решити највећи број нерешених стамбених потреба запослених у службама безбедности који деценијама нису успели да реше своје стамбено питање. Решавање овог проблема представља јавни интерес Републике Србије од значаја за јачање система националне безбедности Републике Србије. Могућност давања и куповине станова за припаднике снага безбедности уређена је различито. На једној страни постоје прописи које примењује Министарство одбране и Војска Србије и прописи који се примењују на припаднике снага безбедности у смислу овог закона, који су запослени или су право на пензију остварили у једном од тих државних органа. Како се овим законом уређује положај припадника снага безбедности свих наведених државних органа у циљу уједначавања поступака и процедура, предложена су решења као у нацрту.

### **2. Циљеви који се доношењем закона постижу**

Доношењем овог закона, осим што се настоји решити највећи број нерешених стамбених потреба запослених у службама безбедности значајно ће се допринети и:

- расту БДП-а у области грађевинарства;
- упошљавању домаће грађевинске индустрије и расту запослености;
- расту прихода од ПДВ-а по разним основама;
- порасту прихода од пореза на имовину;
- скраћењу времена потребног за завршетак административних поступака;
- умањењу административног оптерећења

### **3. Друге могућности за решавање проблема**

Разматране су могућности примене постојећих закона или доношење посебног закона којим ће реализација овог Пројекта бити брже и



ефикасније урађена, будући да ће истим детаљно бити уређени услови, критеријуми, начин као и поступак реализације Пројекта.

С тим у вези одлучено је да се приступи изради новог закона како би реализација овог Пројекта започела у што краћем року.

#### **4. Зашто је доношење закона најбоље за решавање проблема**

Доношењем посебног закона за реализација овог пројекта биће унифицирани услови и поступци под којима ће Пројекат бити започет будући да услови, начин и сама реализација започињу на различитим локацијама у исто време. Такође, доношењем посебног закона убрзаће се процедура издавања аката за грађење, поступак јавних набавки, поступак експропријације земљишта.

#### **5. На кога ће и како утицати предложена решења**

По својој природи одредбе закона имају ефекат на, пре свега домаћа али и страна привредна друштва као и предузетнике, односно на органе јавне власти, као и на банке и друге финансијске институције. Предложена решења ће имати непосредан ефекат на:

- Привредна друштва
- Предузетнике
- Државне органе Републике Србије, органе аутономне покрајине и јединица локалне самоуправе
- Низ других заинтересованих лица.

На припаднике снага безбедности утицаће тако да ће сви под једнаким условима моћи да трајно реше своју стамбену потребу уз испуњење прописаних услова. На Републику Србију која треба да реши стамбену потребу запослених у државним органима, утицаће на начин да што већи број запослених оствари право на куповину стана под повољним условима, с обзиром на то да давање стана на коришћење више није могуће, али ће утицати и на начин да ће се интензивирати станоградња, чиме ће бити активирани и друге привредне делатности, које су у непосредној вези са сектором грађевинарства. На јединице локалне самоуправе, на чијим територијама ће се градити ти станови утицаће тако што ће имати приход од пореза на имовину када станови буду изграђени, као и решену стамбену потребу лица на тој територији и изградња јавних објеката који ће бити у функцији и корисника и свих грађана са територије јединице локалне самоуправе. Такође, доћи ће до повећања привредне активности за све категорије наведене у овом закону-од управљача пројекта до вршиоца техничке контроле.

## **6. Трошкови које ће примена закона изазвати код грађана и привреде, посебно малих и средњих предузећа**

Процењено је да ће у првој фази реализације овог Пројекта, која подразумева изградњу првих 1.578 станова на предложеним локацијама укупни трошкови изградње станова и недостајуће инфраструктуре износити 64.355.716,00 евра од чега су трошкови пројектовања предвиђени за 2018. годину износе 1.095.760,50 евра, у 2018. години су предвиђени укупни трошкови изградње зграда, трошкови на парцели и трошкови партиципација од 1.519.524,23 евра, у 2019. години су предвиђени укупни трошкови изградње зграда, трошкови на парцели и трошкови партиципација и трошкови изградње спољне инфраструктуре од 49.745.388,00 евра и у 2020. години су предвиђени укупни трошкови изградње зграда, трошкови на парцели и трошкови партиципација и трошкови изградње спољне инфраструктуре од 11.995.042,64 евра.

Претходно исказани износи су исказани без ПДВ-а.

Тачан износ неопходних финансијских средстава неопходних за спровођење овог закона биће утврђен након израде Пројекта за грађевинску дозволу.

## **7. Да ли позитивни ефекти оправдавају трошкове?**

Доношењем овог закона који омогућава реализацију Пројекта изградње станова за припаднике снага безбедности Републике Србије ствара се основа за решавање стамбеног питања запослених у Војсци Републике Србије и Министарству одбране, Министарству унутрашњих послова, Безбедоносно-информационој агенцији и Управи за извршење кривичних санкција. Осим тога, на реализацији овог пројекта биће ангажована домаћа грађевинска предузећа а усвојена Вендор листа, односно списак материјала који ће бити кориштени за изградњу стамбених зграда у највећој мери су домаће производње тако да очекујемо позитиван ефекат реализације овог пројекта на грађевинску оперативу Републике Србије.

Истовремено, један од позитивних ефеката доношења овог закона је и неминовно повећање кредитне активности у оквиру банкарског сектора будући да су очекивања да ће највећи број припадника снага безбедности куповину станова реализовати путем кредитног задужења што ће, свакако, имати мултипликован финансијски ефекат на привреду у целини.

Због централизованог решавања у министарству надлежном за послове грађевинарства и предложеног скраћења рока који се иначе примењују у редовним поступцима сматрамо да су позитивни ефекти већи од трошкова.

**8. Да ли акт стимулише појаву нових привредних субјеката на тржишту и тржишну конкуренцију**

Очекује се велики број домаћих привредних субјеката који ће бити формиран, њихово удруживање у конзорцијум или самостално наступање у циљу реализације овог пројекта а самим тим и већу тржишну конкуренцију.

**9. Да ли су заинтересоване стране имале прилику да изнесу своје ставове**

Јавне расправе у вези са Нацртом закона о посебним условима за реализацију Пројекта изградње станова за припаднике снага безбедности нису спроведене, будући да сам Нацрт закона садржи податке у вези са подацима који су од интереса за Републику Србију, а чијим би откривањем настала потенцијална штета за националну безбедност Републике Србије, јавну безбедност, односно за безбедносне и обавештајне послове органа јавне власти.

**10. Које ће мере бити предузете да би се остварили разлози доношења закона**

Биће донети сви подзаконски акти и други акти који ће допринети ефикаснијем спровођењу закона и именована сва тела за спровођење поступка:

-Подзаконски акт којим се ближе прописује ситуацију уколико припадник снага безбедности поступи супротно одредби из члана 8. ст. 1. и 2. овог закона;

**ИЗЈАВА**  
**О УСКЛАЂЕНОСТИ НАЦРТА ЗАКОНА О ПОСЕБНИМ УСЛОВИМА ЗА**  
**РЕАЛИЗАЦИЈУ ПРОЈЕКТА ИЗГРАДЊЕ СТАНОВА ЗА ПРИПАДНИКЕ СНАГА**  
**БЕЗБЕДНОСТИ**

**1. Орган државне управе, односно други овлашћени предлагач прописа -**  
**Влада**

**Обрађивач** - Министарство грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре

**2. Назив прописа**

Предлог закона о посебним условима за реализацију пројекта изградње станова за припаднике снага безбедности

Draft Law on Special Conditions for Realization of the Project for Building Apartments for Security Forces

**3. Усклађеност прописа с одредбама Споразума о стабилизацији и придруживању између Европских заједница и њихових држава чланица, са једне стране, и Републике Србије са друге стране („Службени гласник РС”, број 83/08) (у даљем тексту: Споразум):**

**а) Одредба Споразума која се односе на нормативну садржину прописа**

Нема

**б) Прелазни рок за усклађивање законодавства према одредбама Споразума**

Нема

**в) Оцена испуњености обавезе које произлазе из наведене одредбе Споразума**

Нема

**г) Разлози за делимично испуњавање, односно неиспуњавање обавеза које произлазе из наведене одредбе Споразума**

Нема

**д) Веза са Националним програмом за усвајање правних тековина Европске уније**

Нема

**4. Усклађеност прописа са прописима Европске уније:**

**а) Навођење одредби примарних извора права Европске уније и оцене усклађености са њима**

Нема

**б) Навођење секундарних извора права Европске уније и оцене усклађености са њима**

Нема

**в) Навођење осталих извора права Европске уније и усклађеност са њима**

Нема

г) Разлози за делимичну усклађеност, односно неусклађеност

Нема

д) Рок у којем је предвиђено постизање потпуне усклађености прописа са прописима Европске уније

Нема

5. Уколико не постоје одговарајуће надлежности Европске уније у материји коју регулише пропис, и/или не постоје одговарајући секундарни извори права Европске уније са којима је потребно обезбедити усклађеност, потребно је образложити ту чињеницу. У овом случају, није потребно попуњавати Табелу усклађености прописа. Табелу усклађености није потребно попуњавати и уколико се домаћим прописом не врши пренос одредби секундарног извора права Европске уније већ се искључиво врши примена или спровођење неког захтева који произилази из одредбе секундарног извора права (нпр. Предлогом одлуке о изради стратешке процене утицаја биће спроведена обавеза из члана 4. Директиве 2001/42/ЕЗ, али се не врши и пренос те одредбе директиве).

Не постоје одговарајући секундарни извори права Европске уније са којима је потребно обезбедити усклађеност.

6. Да ли су претходно наведени извори права Европске уније преведени на српски језик?

/

7. Да ли је пропис преведен на неки службени језик Европске уније?

Не

8. Сарадња са Европском унијом и учешће консултаната у изради прописа и њихово мишљење о усклађености.

У изради Предлога закона нису учествовали консултанати.