

# **ЗАКОН**

## **О ИЗМЕНАМА И ДОПУНАМА ЗАКОНА О ПОСЕБНИМ УСЛОВИМА ЗА РЕАЛИЗАЦИЈУ ПРОЈЕКТА ИЗГРАДЊЕ СТАНОВА ЗА ПРИПАДНИКЕ СНАГА БЕЗБЕДНОСТИ**

### **Члан 1.**

У Закону о посебним условима за реализацију пројекта изградње станова за припаднике снага безбедности („Службени гласник РС”, бр. 41/18, 54/19 и 9/20), у члану 1. став 2. мења се и гласи:

„Ако овим законом није друкчије одређено, примењиваће се и одредбе закона којим се уређује експропријација, одредбе закона којим се уређује планирање и изградња, одредбе закона којим се уређују јавне набавке, као и одредбе закона којим се уређује општи управни поступак.”.

### **Члан 2.**

У члану 2. став 4. брише се.

### **Члан 3.**

У члану 3. став 1. у тачки 3), после речи: „Република Србија” додају се речи: „или привредно друштво које оснива Република Србија”.

Тач. 5) и 6) мењају се и гласе:

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

6) лице које има неодговарајући стан је припадник снага безбедности или члан његовог породичног домаћинства које у својини има стан, односно део стана, породичну стамбену зграду, односно део породичне стамбене зграде неодговарајуће површине, као и лице које је од 1. јуна 2018. године, отуђило стан, односно део стана, породичну стамбену зграду, односно део породичне стамбене зграде неодговарајуће површине;”.

У тачки 11) речи: „три спрата и поткровљем или повученим спратом, без подземних етажа”, замењују се речима: „четири етаже”.

У тачки 14) тачка запета на крају замењује се тачком.

Тачка 15) брише се.

### **Члан 4.**

У члану 4. став 3. после речи: „Средства за” додају се речи: „пројектовање и”.

Став 4. мења се и гласи:

„Средства за пројектовање и изградњу стамбених зграда за колективно становање и изградњу комуналне и остале инфраструктуре унутар стамбеног комплекса може обезбедити и финансирати и привредно друштво, ако је инвеститор у смислу овог закона.”

Став 10. брише се.

## Члан 5.

Члан 5. мења се и гласи:

„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 и подзаконских аката донетих на основу овог закона, који 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 1. јуна 2018. године отуђили непокретност – стан, односно део стана, породичну стамбену зграду односно део породичне стамбене зграде одговарајуће површине, коју су имали у својини на територији Републике Србије, као и на територији бивших република СФРЈ.

Приоритет за куповину стана под повољнијим условима на територији града Београда има запослени припадник снага безбедности, коме је место запослења у моменту подношења пријаве на територији града Београда, а за остала лица из члана 3. тач. 1) - 1в) овог закона, приоритет имају лица која имају пријављено пребивалиште на територији града Београда пре ступања на снагу Закона о изменама и допунама Закона о посебним условима за реализацију пројекта изградње станова за припаднике снага безбедности („Службени гласник РС”, број 54/19).

Приоритет за куповину стана под повољнијим условима на територији града Новог Сада, има запослени припадник снага безбедности, коме је место запослења на територији Аутономне покрајине Војводине у моменту подношења пријаве, а за остала лица из члана 3. тач. 1) - 1в) овог закона, приоритет имају лица која имају пријављено пребивалиште на територији Аутономне покрајине Војводине пре ступања на снагу овог закона.

Услове, начин и поступак за утврђивање испуњености услова за куповину стана под повољнијим условима Влада ће посебним актом ближе уредити.

Након доношења акта из става 5. овог члана, утврђује се списак лица која могу остварити право на куповину стана под повољнијим условима, са подацима о припаднику снага безбедности, у складу са овим законом и подзаконским актима донетим на основу овог закона.

Списак лица из става 6. овог члана, закључује се даном објављивања јавног позива за продају станова у стамбеним зградама за колективно становање.

Списак лица са подацима из става 6. овог члана, води и редовно ажурира у јединственом информационом систему Генерални секретаријат Владе.

У јединственом информационом систему обрађују се име и презиме, јединствени матични број грађана, адреса пребивалишта и други подаци о припаднику снага безбедности који су од значаја за утврђивање списка лица из става 6. овог члана.

Начин, поступак и процедуре продаје станова и утврђивања редоследа лица која испуњавају прописане услове уредиће се посебним актом Владе.

Битне промене, од значаја за поступак продаје и утврђивања редоследа лица која испуњавају прописане услове за куповину стана под повољнијим условима морају се пријавити у року од 15 дана од настанка промене.

У случају да на појединачној локацији, после спроведеног поступка за куповину стана прописаног овим законом, остане непродатих станова, исти се могу отуђити и трећим лицима.

Услови, начин и поступак за отуђење станова из става 12. овог члана, као и круг лица која могу да остваре право на куповину, утврдиће се посебним прописом Владе.”

#### **Члан 6.**

У члану 6. став 2. речи: „одлуком из члана 5. ст. 5. и 6. овог закона”, замењују се речима: „подзаконским актом из члана 5. став 5. овог закона”.

После става 6. додаје се став 7, који гласи:

„Средства остварена од продаје комерцијалног простора и гаража представљају приход буџета Републике Србије, односно привредног друштва, зависно од тога ко је инвеститор изградње на појединачној локацији.”.

#### **Члан 7.**

У члану 7. став 1. мења се и гласи:

„Станови у стамбеним зградама за колективно становање пројектују се и граде са површином која не може бити мања од 46m<sup>2</sup>, нити већа од 92m<sup>2</sup>.”

После става 1. додаје се нови став 2, који гласи:

„Станови из става 1. овог члана, пројектују се и граде са просторима и просторијама у складу са подзаконским актом којим се уређују услови и нормативи за пројектовање стамбених зграда.”

У досадашњем ставу 2, који постаје став 3. речи: „+10%”, замењују се речима: „+15%”.

Досадашњи ст. 3 - 6. постају ст. 4 - 7.

#### **Члан 8.**

У члану 8. став 8. мења се и гласи:

„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 катастар непокретности и правима на њима, односно по истеку рока од пет година, прописаног подзаконским актом којим се уређује садржина и начин вршења техничког прегледа објекта, састав комисије, садржина предлога комисије о утврђивању подобности објекта за употребу, осматрање тла и објекта у току грађења и употребе и минимални гарантни рокови за поједине врсте објекта, а који почиње да тече од издавања потврде о завршетку радова, издате од стране инвеститора извођачу радова, то привредно друштво престаје са радом, а сва права и обавезе привредног друштва преносе се на Републичку дирекцију за имовину Републике Србије.”

**Члан 9.**

Члан 9. мења се и гласи:

„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 објеката у стамбеном комплексу и изградњу потребне инфраструктуре, примењује се отворени поступак јавне набавке прописан законом којим се уређују јавне набавке.

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.

Рок за достављање понуда у поступку из става 2. овог члана, не може бити краћи од 15 дана од дана слања на објављивање јавног позива.

Наручилац ће пре доношења одлуке, у поступку јавне набавке захтевати од понуђача, који је доставио економски најповољнију понуду да у примереном року, не краћем од два радна дана, достави доказе о испуњености критеријума за квалитативни избор привредног субјекта у неовереним копијама.

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 6. овог члана, достави наручиоцу, подносиоцу захтева и изабраном понуђачу, у року од два дана од дана доношења.

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.”

**Члан 10.**

Члан 10. мења се и гласи:

„Члан 10.

Цена изградње стана одређује се по метру квадратном стана бруто грађевинске површине, обрачунате по SRPS U.C2.100:2002 стандарду који уређује обрачун површина и запремине објеката, за сваку локацију појединачно.

Цена изградње комуналне и остале инфраструктуре унутар стамбеног комплекса одређује се за сваку локацију појединачно.

Цену из ст. 1. и 2. овог члана, на предлог министра надлежног за послове грађевинарства и управљача пројектом, утврђује Комисија коју образује Влада.

Битни елементи уговора о извођењу радова за изградњу стамбене зграде за колективно становање, поред услова прописаних законом којим се уређују облигациони односи јесу: укупно уговорена цена и рок грађења за обим и опис радова, дефинисан пројектном документацијом наведеном при објављивању позива за подношење понуда.

Купопродајну цену стана на свакој појединачној локацији одређује Комисија коју образује Влада, а која не може бити одређена у износу вишем од 500 евра по метру квадратном стана у динарској противвредности по средњем курсу Народне банке Србије на дан закључења уговора о куповини стана, без пореза на додату вредност.”

#### **Члан 11.**

Члан 14. мења се и гласи:

#### **„Члан 14.**

Стамбене ламеле зграда за колективно становање пројектују се као типске, од минимум четири до највише девет етажа, у зависности од конфигурације терена и урбанистичких ограничења, али тако да висина појединачног објекта не пређе висину прописану за категорију високих објеката, у смислу закона о заштити од пожара.

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% вредности од укупно потребних грађевинских производа, материјала, опреме и инсталација, према спецификацији садржаној у пројекту за грађевинску дозволу, односно пројекту за извођење.

У приземљу стамбене зграде из става 1. овог члана, инвеститор изградње стамбене зграде за колективно становање, може изградити и простор намењен за комерцијалне делатности, са садржајима потребним становницима будућег стамбеног насеља. О потреби, броју и намени комерцијалног простора, на предлог министра надлежног за послове грађевинарства и управљача пројектом, одлуку доноси Комисија.

За изградњу комерцијалног простора из става 4. овог члана, не примењују се одредбе чл. 23. и 24. овог закона, а сваки комерцијални простор мора, зависно од површине, да обезбеди најмање једно гаражно место у том стамбеном комплексу.

Инвеститор може, унутар стамбеног комплекса, да изгради и подземну или надземну блоковску гаражу.

О потреби изградње блоковске гараже из става 6. овог члана, на предлог министра надлежног за послове грађевинарства и управљача пројектом, одлуку доноси Комисија.

За изградњу блоковске гараже не примењују се одредбе чл. 23. и 24. овог закона, а приоритет за куповину гараже има купац стана у стамбеном комплексу.

Уколико нема заинтересованих лица из става 8. овог члана, приоритет за куповину гараже има купац комерцијалног простора.

Комерцијални простор и гаражна места из ст. 4. и 6. овог члана, инвеститор може отуђити по тржишним условима.”

#### **Члан 12.**

У члану 16. додају се нови ст. 1. и 2, који гласе:

„Жалба против решења о експропријацији непокретности не спречава издавање решења о грађевинској дозволи и пријаву радова пред органом надлежним за издавање решења о грађевинској дозволи, уколико инвеститор у поступку издавања тог решења, односно приликом пријаве радова достави изјаву да прихвата ризик друкчијег решавања у поступку експропријације непокретности.

Странке у поступку могу се одрећи од права на жалбу против решења о експропријацији непокретности, што орган који води поступак констатује у изворнику решења о експропријацији. Даном одрицања од жалбе, решење о експропријацији непокретности постаје правноснажно.”

Досадашњи ст. 1 - 7. постају ст. 3 - 9.

#### **Члан 13.**

Члан 19. мења се и гласи:

#### **„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.

Ако у поступку издавања решења о грађевинској дозволи надлежни орган утврди да је катастарска парцела предмет реституције, дужан је да без одлагања донесе решење о прекиду поступка док се правноснажно не оконча поступак враћања одузете имовине или док орган надлежан за враћање одузете имовине не донесе правноснажно решење којим је утврђено право на новчано обештећење или изда потврду да није могуће враћање непокретности у натуралном облику, коју ће орган надлежан за послове враћања одузете имовине издати на захтев заинтересованог лица.

Докази наведени у ставу 2. овог члана орган надлежан за издавање решења о грађевинској дозволи прихвата као доказ о одговарајућем праву, у смислу закона којим се уређује изградња објеката.

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

Формирање катастарске парцеле за редовну употребу објекта, у смислу овог закона, спроводи се у складу са одредбама закона којим се уређује изградња објеката, 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 редовну употребу објекта може издати грађевинску дозволу на грађевинску парцелу која представља земљиште за редовну употребу објекта у смислу члана 3. тачка 12) овог закона, са обавезом формирања катастарске парцеле до издавања решења о употребној дозволи. Површина грађевинске парцеле утврђује се на основу копије плана парцеле са учтаном основом будућег објекта.

Када је инвеститор изградње привредно друштво, Влада преноси право својине Републике Србије на грађевинском земљишту за редовну употребу објекта и грађевинско земљиште унутар комплекса 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.

По изградњи свих објеката, грађевинско земљиште у стамбеном комплексу, осим земљишта за редовну употребу објекта у смислу овог закона, преноси се у јавну својину јединице локалне самоуправе на чијој територији се налази, без накнаде.”

#### **Члан 14.**

Поступци који до дана ступања на снагу овог закона нису окончани окончаће се по одредбама овог закона, осим поступака за остваривање права на куповину стана на појединачној локацији који ће се окончати по прописима по којима су започети.

За све уговоре који су закључени са извођачем радова за сваку појединачну локацију пројекта, а где постоји разлика у битним елементима уговора из члана 10. овог закона и Закона о посебним условима за реализацију пројекта изградње станова за припаднике снага безбедности („Службени гласник РС”, бр. 41/18, 54/19 и 9/20), биће закључен анекс уговора, у циљу уједначавања битних услова за све извођаче.

Одредбе члана 10. став 4. овог закона, примењују се на све уговоре о извођењу радова који су закључени у циљу реализације овог пројекта, без обзира на време закључења уговора.

#### **Члан 15.**

Подзаконски акти за спровођење овог закона донеће се у року од 60 дана од дана ступања на снагу овог закона.

#### **Члан 16.**

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