

ZAKON

O POSEBNIM USLOVIMA ZA REALIZACIJU PROJEKTA IZGRADNJE STANOVA ZA PRIPADNIKE SNAGA BEZBEDNOSTI

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 (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).

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);

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;

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;

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

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;

12) zemljište za redovnu upotrebu objekta jeste građevinsko zemljište ispod objekta i zemljište širine jedan metar 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 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.

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.

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.

Odluka iz stava 3. 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 stava 3. 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 sedam dana od dana donošenja odluke.

Spisak lica iz stava 5. ovog člana, ažurira se dva puta godišnje i dostavlja se privrednom društvu.

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. stav 3. 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.

5. Struktura stana

Član 7.

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

- 1) garsonjera površine do 32m²;
- 2) jednosoban stan površine do 36m²;
- 3) jednoiposoban stan površine do 46m²;
- 4) dvosoban stan površine do 54m²;
- 5) dvoiposoban stan površine do 62m²;
- 6) trosoban stan površine do 70m²;
- 7) troiposoban stan površine do 83m²;
- 8) četvorosobni stan površine do 92m².

Površina stanova iz stava 1. ovog člana može se prilikom projektovanja povećati/umanjiti za +/-10%, 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 zaposlenog lica, kao i lica, ranijih pripadnika snaga bezbednosti koji su pravo na penziju ostvarili u jednom od državnih organa iz člana 1. 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.

Pripadnik snaga bezbednosti koji je lice - raniji pripadnik snaga bezbednosti, koji je pravo na penziju ostvario u jednom od državnih organa iz člana 1. ovog zakona i 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 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.

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.

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.

9. Izbor lokacija za izgradnju stambenog kompleksa

Član 11.

Odluku o izboru pojedinačnih lokacija za izgradnju stambenog kompleksa donosi Vlada na predlog komisije koju obrazuje Vlada i koju čine predsednik i neparan broj članova (u daljem tekstu: Komisija).

Predsednik Komisije je po funkciji predsednik Vlade, a članovi komisije po funkciji su ministri i ovlašćena lica državnih organa iz člana 1. ovog zakona, ministar nadležan za poslove građevinarstva, ministar nadležan za poslove finansija i guverner Narodne banke Srbije. Članovi Komisije mogu biti i druga lica koje imenuje Vlada.

Komisija donosi poslovnik o radu.

Odluka iz stava 1. ovog člana sadrži i sve druge bitne elemente potrebne za utvrđivanje prava i obaveza učesnika u realizaciji Projekta.

Danom donošenja odluke iz stava 1. ovog člana, za sve učesnike u postupku počinju da teku rokovi za realizaciju.

10. Planski i urbanističko-tehnički dokumenti

Član 12.

Jedinica lokalne samouprave na čijoj teritoriji je planirana izgradnja stambenog kompleksa, dužna je da obezbedi planski dokument, odnosno drugi urbanističko-tehnički dokument, na osnovu koga se mogu izdati lokacijski uslovi i rešenje o građevinskoj dozvoli.

U slučaju da ne postoji planski dokument za deo teritorije koja je određena kao pojedinačna lokacija ili u važećem planskom dokumentu nema elemenata za njegovu direktnu primenu, jedinica lokalne samouprave će po hitnom postupku doneti odluku o donošenju, odnosno o izmeni važećeg planskog dokumenta i utvrditi obim i sadržinu planirane izmene.

Postupak izrade ili izmene planskog dokumenta se sprovodi u skladu sa odredbama Zakona o planiranju i izgradnji, osim obaveze ranog javnog uvida.

11. Bliža razrada planskog dokumenta

Član 13.

Ukoliko je planskim dokumentom za lokaciju na kojoj je planirana izgradnja stambenog kompleksa predviđena bliža razrada kroz izradu planskog dokumenta

užeg područja, umesto izrade tog planskog dokumenta može se izraditi i urbanistički projekat, koji će sadržati elemente plana detaljne regulacije, u skladu sa zakonom kojim se uređuje planiranje i izgradnja, po postupku propisanom za potvrđivanje urbanističkog projekta.

Na osnovu potvrđenog urbanističkog projekta iz stava 1. ovog člana može se utvrditi i javni interes za eksproprijaciju radi izgradnje u skladu sa odredbama ovog zakona.

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.

13. Eksproprijacija

Član 15.

Utvrđuje se javni interes za eksproprijaciju nepokretnosti za realizaciju projekta izgradnje stanova za pripadnike snaga bezbednosti.

Korisnik eksproprijacije je Republika Srbija.

Visina naknade u postupcima eksproprijacije određuje se u visini tržišne vrednosti nepokretnosti, u skladu sa odredbama zakona kojim se uređuje eksproprijacija.

Kada je predmet eksproprijacije građevinsko zemljište na kome je izgrađen objekat suprotno zakonu, vlasnik takvog objekta ima pravo na naknadu za izgrađeni objekat u visini procenjene građevinske vrednosti tog objekta.

Kada je na građevinskom zemljištu (izgrađenom i neizgrađenom), kao nosilac prava korišćenja upisano lice iz člana 1. Zakona o pretvaranju prava korišćenja na građevinskom zemljištu u pravo svojine uz naknadu („Službeni glasnik RS”, broj 64/15), postupak eksproprijacije se sprovodi u odnosu na titulara prava svojine na tom zemljištu, odnosno vlasnika objekta.

Član 16.

Po konačnosti, odnosno pravnosnažnosti rešenja o eksproprijaciji, stiču se uslovi za pokretanje postupka za sporazumno određivanje naknade za eksproprijisanu 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 pravnosnažnosti 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.

Član 17.

Na zahtev korisnika eksproprijacije, ministarstvo nadležno za poslove finansija može odlučiti da se korisniku eksproprijacije nepokretnost preda pre pravnosnažnosti odluke o naknadi za ekspropriisanu nepokretnost, odnosno pre dana zaključenja sporazuma o naknadi za ekspropriisanu nepokretnost, ali ne pre donošenja drugostepenog rešenja povodom žalbe protiv rešenja o eksproprijaciji, ako oceni da je to neophodno zbog hitnosti izgradnje određenog objekta ili izvođenja radova.

Član 18.

U postupku eksproprijacije i određivanja naknade za ekspropriisane nepokretnosti svi podnesci i odluke su oslobođeni plaćanja svih taksi.

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 redovno korišćenje objekta može izdati građevinsku dozvolu na građevinsku parcelu koja predstavlja zemljište ispod objekta sa jednim metrom oko objekta, 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.

Član 20.

Pre izdavanja rešenja o građevinskoj dozvoli za objekte visokogradnje u obuhvatu stambenog kompleksa, po zahtevu investitora može se izdati i rešenje o posebnoj građevinskoj dozvoli za izvođenje pripremnih radova.

Pripremnii radovi, u smislu ovog zakona, jesu: rušenje postojećih objekata na parceli, izmeštanje postojeće infrastrukture na parceli, raščišćavanje terena na parceli, obezbeđenje prostora za dopremu i smeštaj građevinskog materijala i opreme, građenje i postavljanje objekata i instalacija privremenog karaktera za potrebe izvođenja radova (postavljanje gradilišne ograde, kontejnera i sl.), zemljani radovi, radovi kojima se obezbeđuje sigurnost susednih objekata, sigurnost i stabilnost terena (šipovi, dijafragme, potporni zidovi i sl.), postavljanje i izvođenje ispitnih šipova, sondiranje terena u svrhu geotehničkih ispitivanja i drugi istražni radovi.

Uz zahtev za izdavanje rešenja iz stava 1. ovog člana, prilažu se lokacijski uslovi za pripremnii radove, dokaz o odgovarajućem pravu na građevinskom zemljištu i projekat za izvođenje pripremnii radova.

Na osnovu konačnog rešenja kojim se odobrava izvođenje pripremnii radova, može se započeti izvođenje radova.

Protiv rešenja iz stava 1. ovog člana može se u roku od osam dana od dana dostavljanja tužbom pokrenuti upravni spor.

Projekat za izvođenje pripremnii radova podleže tehničkoj kontroli.

15. Nadležnost i postupak za izdavanje građevinske dozvole

Član 21.

Sva akta potrebna za izgradnju objekata, uključujući i izgradnju komunalne i ostale infrastrukture u funkciji stambenog kompleksa, unutar stambenog kompleksa donosi ministarstvo nadležno za poslove građevinarstva.

Poverava se jedinici lokalne samouprave izdavanje rešenja o građevinskoj dozvoli za izgradnju objekata, javnih površina i komunalne i ostale infrastrukture u funkciji stambenog kompleksa, izvan obuhvata stambenog kompleksa, osim za objekte iz člana 133. Zakona o planiranju i izgradnji.

U postupku koji prethodi izdavanju rešenja o građevinskoj dozvoli za izgradnju objekata u obuhvatu stambenog kompleksa ne sprovodi se stručna kontrola idejnog projekta, odnosno ne pribavlja se izveštaj Revizione komisije, u skladu sa odredbama zakona kojim se uređuje izgradnja objekata, niti privredno društvo iz člana 9. stav 2. ovog zakona mora posedovati rešenje o ispunjenosti uslova za projektovanje, stručni nadzor i izvođenje radova za izgradnju objekata iz člana 133. Zakona o planiranju i izgradnji.

Rešenje o građevinskoj dozvoli za sve radove unutar stambenog kompleksa je konačno danom donošenja, a prijava radova se može podneti osam dana pre početka izvođenja radova na osnovu konačnog rešenja o građevinskoj dozvoli.

Član 22.

Odlukom jedinice lokalne samouprave na čijoj teritoriji se gradi stambeni kompleks može se predvideti mogućnost obezbeđenja parking mesta u javnim garažama, odnosno na javnim površinama u blizini stambenog kompleksa.

U slučaju iz stava 1. ovog člana, za izgradnju stambenih zgrada unutar stambenog kompleksa ne primenjuju se uslovi propisani važećim planskim dokumentom koji se odnose na obavezu obezbeđivanja parkiranja unutar objekta, odnosno na katastarskoj parceli na kojoj je objekat sagrađen.

Član 23.

Doprinos za uređivanje građevinskog zemljišta plaća investitor.

Odlukom jedinice lokalne samouprave na čijoj teritoriji se gradi stambeni kompleks investitor se može osloboditi plaćanja doprinosa ili mu se doprinos može umanjiti.

Uz zahtev za izdavanje prijave radova investitor dostavlja dokaz o regulisanju obaveze u pogledu doprinosa za uređivanje građevinskog zemljišta.

Član 24.

U postupku izdavanja potrebnih akata za izgradnju objekata u stambenom kompleksu ne plaća se naknada za prenamenu poljoprivrednog ili šumskog zemljišta u građevinsko zemljište.

Svi podnesci u postupcima koji se sprovode u realizaciji Projekta oslobođeni su plaćanja taksi i naknada, po bilo kom osnovu.

Investitor izgradnje ne plaća naknade, uključujući i plaćanja imaocima javnih ovlašćenja u objedinjenoj proceduri, kao i posebne naknade za priključenje stambene zgrade na komunalnu i ostalu infrastrukturu.

Član 25.

Nadzor nad primenom odredaba ovog zakona vrši ministarstvo nadležno za poslove građevinarstva.

16. Prelazne i završne odredbe**Član 26.**

Podzakonski akt iz člana 8. stav 7. ovog zakona biće donet u roku od 30 dana od dana stupanja na snagu ovog zakona.

Jedinica lokalne samouprave doneće odluku iz člana 23. stav 2. ovog zakona u roku od 30 dana od dana stupanja na snagu ovog zakona.

Član 27.

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