

Z A K O N

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

Član 1.

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

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

Član 2.

U članu 2. stav 4. briše se.

Član 3.

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

Tač. 5) i 6) menjaju se i glase:

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

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

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

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

Tačka 15) briše se.

Član 4.

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

Stav 4. menja se i glasi:

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

Stav 10. briše se.

Član 5.

Član 5. menja se i glasi:

„Član 5.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Član 6.

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

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

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

Član 7.

U članu 7. stav 1. menja se i glasi:

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

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

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

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

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

Član 8.

U članu 8. stav 8. menja se i glasi:

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

Član 9.

Član 9. menja se i glasi:

„Član 9.

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

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

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

Rok za dostavljanje ponuda u postupku iz stava 2. ovog člana, ne može biti kraći od 15 dana od dana slanja na objavljivanje javnog poziva.

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

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

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

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

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

Član 10.

Član 10. menja se i glasi:

„Član 10.

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

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

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

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

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

Član 11.

Član 14. menja se i glasi:

„Član 14.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Član 12.

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

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

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

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

Član 13.

Član 19. menja se i glasi:

„Član 19.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Član 14.

Postupci koji do dana stupanja na snagu ovog zakona nisu okončani okončaće se po odredbama ovog zakona, osim postupaka za ostvarivanje prava na

kupovinu stana na pojedinačnoj lokaciji koji će se okončati po propisima po kojima su započeti.

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

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

Član 15.

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

Član 16.

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