

Z A K O N

O IZMENI 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, 9/20, 52/21 i 62/23), član 8. menja se i glasi:

„Član 8.

Pripadnik snaga bezbednosti koji je zaposleno lice i koje 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, izdavati stan u zakup, odnosno koristiti stan za obavljanje poslovne delatnosti ili omogućiti korišćenje stana licima koja nisu članovi porodičnog domaćinstva vlasnika stana u smislu ovog zakona u roku od deset godina od dana zaključenja ugovora o kupovini stana pod povoljnijim uslovima.

Raniji pripadnik snaga bezbednosti, koji je pravo na penziju ostvario u jednom od državnih organa iz člana 1. ovog zakona, borac ili član porodice palog borca, ratni vojni invalid i mirnodopski vojni invalid, koji ostvari pravo na kupovinu stana pod povoljnijim uslovima, ne može otuđiti stan kupljen u skladu sa odredbama ovog zakona, izdavati stan u zakup, odnosno koristiti stan za obavljanje poslovne delatnosti ili omogućiti korišćenje stana licima koja nisu članovi porodičnog domaćinstva vlasnika stana u smislu ovog zakona, u roku od deset godina od dana zaključenja ugovora o kupovini stana pod povoljnijim uslovima.

Zabrana otuđenja, odnosno davanja u zakup stana, odnosno korišćenja stana za obavljanje poslovne delatnosti ili omogućavanje korišćenje stana licima koja nisu članovi porodičnog domaćinstva vlasnika stana iz st. 1. i 2. ovog člana upisuje se kao zabeležba u izvod iz baze podataka katastra nepokretnosti.

Licima koja su kupila stan prema odredbama Zakona o posebnim uslovima za realizaciju projekta izgradnje stanova za pripadnike snaga bezbednosti i kojima je zabrana otuđenja upisana kao zabeležba u izvod iz baze podataka katastra nepokretnosti u trajanju od deset godina od dana upisa, zabeležba iz stava 3. ovog člana mora biti dopunjena zabranom davanja u zakup stana, odnosno korišćenja stana za obavljanje poslovne delatnosti ili omogućavanje korišćenje stana licima koja nisu članovi porodičnog domaćinstva vlasnika stana u smislu ovog zakona, na preostali vremenski period trajanja zabrane otuđenja.

Ukoliko pripadnik snaga bezbednosti postupi suprotno odredbama iz st. 1. i 2. ovog člana, isplaćuje razliku između ugovorene cene i tržišne vrednosti stana. Ako pripadnik snaga bezbednosti ne isplati razliku između ugovorene cene i tržišne vrednosti stana u roku od 90 dana od dana kada ga investitor izgradnje ili Republička direkcija za imovinu Republike Srbije (u daljem tekstu: Direkcija) obavesti o utvrđenoj činjenici i naloži uplatu, stiču se uslovi za raskid ugovora o kupovini stana pod povoljnijim uslovima.

U slučaju da pripadniku snaga bezbednosti koji je ostvario pravo na kupovinu stana pod povoljnijim uslovima, nakon zaključenja predugovora o kupovini stana, prestane radni odnos, a u roku od 30 dana ne zasnuje ponovo radni odnos u nekom od organa snaga bezbednosti, predugovor se raskida, osim u slučaju prestanka radnog odnosa ostvarivanjem prava na penziju.

U slučaju da pripadniku snaga bezbednosti koji je ostvario pravo na kupovinu stana pod povoljnijim uslovima, nakon zaključenja ugovora o kupovini stana, prestane radni odnos, a u roku od 30 dana ne zasnuje ponovo radni odnos u nekom od organa snaga bezbednosti, na taj ugovor će se primenjivati odredbe stava 5. ovog člana koje se odnose na isplatu tržišne vrednosti stana, odnosno raskid ugovora, osim u slučaju prestanka radnog odnosa ostvarivanjem prava na penziju.

Ako u toku postupka prodaje stana, od dana elektronske prijave do isteka roka trajanja zabrane otuđenja stana nastupi smrt vlasnika, odnosno lica na koje glasi ugovor o kupovini stana, član njegovog porodičnog domaćinstva, odnosno zakonski naslednik ili lice koje po odredbama zakona kojim se uređuje nasleđivanje ima pravo nasleđivanja iza ostavioca je dužno da o toj činjenici obavesti investitora izgradnje, odnosno Direkciju, u cilju zaključenja aneksa ugovora o kupovini stana, s obzirom na nastale okolnosti. Ako je smrt nastupila pre zaključenja ugovora o kupovini stana, pravo na nastavak postupka i kupovinu stana ima samo član domaćinstva lica preminulog u toku trajanja postupka. Ako je smrt nastupila po zaključenju ugovora o kupovini stana, ako je jedan od zakonskih naslednika istovremeno i član porodičnog domaćinstva ostavioca, aneks ugovora biće zaključen na njegovo ime, sa pravom ostalih članova domaćinstva na doživotno stanovanje u predmetnom stanu, a ako kupac stana nije imao članove porodičnog domaćinstva, aneks ugovora biće zaključen sa licima koji su oglaseni naslednicima preminulog vlasnika stana. Predmetnim aneksom naslednik stupa na mesto preminulog vlasnika stana.

Ispunjenost uslova za isplatu tržišne vrednosti stana, odnosno za raskid ugovora utvrđuje investitor izgradnje, odnosno Direkcija, zavisno od vremena nastupanja okolnosti za isplatu tržišne vrednosti stana, odnosno za raskid ugovora.

Organi snaga bezbednosti bez odlaganja obavestiće Generalni sekretarijat Vlade, investitora izgradnje, odnosno Direkciju o svakom prekidu radnog odnosa koji utiče na kupovinu stana pod povoljnijim uslovima, u skladu sa odredbama ovog zakona.

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 Direkciju.”.

Član 2.

Posle člana 8. dodaju se novi čl. 8a i 8b, koji glase:

„Član 8a

Tržišnu vrednost iz člana 8. ovog zakona utvrđuje pravno lice registrovano za poslove sudskog veštačenja ili ovlašćeni licencirani procenitelj za teritoriju Republike Srbije.

Lica iz stava 1. ovog člana angažuje investitor izgradnje, odnosno Direkcija, koji sprovode postupak za isplatu tržišne vrednosti stana, odnosno raskid ugovora, u skladu sa zakonom kojim se uređuju obligacioni odnosi.

Kada kupac stana isplati tržišnu vrednost stana, investitor izgradnje, odnosno Direkcija izdaje potvrdu o isplati tržišne vrednosti stana kupcu stana, koja je osnov za brisanje zabeležbe o zabrani otuđenja predmetnog stana kod organa nadležnog za poslove državnog premera i katastra.

Po raskidu ugovora o kupovini stana investitor izgradnje sprovodi postupak za prodaju stana prema utvrđenom redosledu lica koja mogu ostvariti pravo na kupovinu stana pod povoljnijim uslovima, po sprovedenom javnom pozivu, u skladu sa ovim zakonom.

Po zaključenju ugovora sa novim kupcem, investitor izgradnje zaključeni kupoprodajni ugovor dostavlja Direkciji, u skladu sa stavom 6. ovog člana, osim u slučaju kada je Direkcija sprovela postupak za raskid ugovora.

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

Član 8b

Investitor izgradnje, odnosno Direkcija je u obavezi da pokrene postupak za raskid ugovora o kupovini stana pod povoljnijim uslovima iz člana 8. stav 5. ovog zakona ako:

1) licu iz člana 1. stav 1. ovog zakona prestane državljanstvo Republike Srbije u roku od deset godina od dana zaključenja ugovora o kupovini stana;

2) se naknadno utvrdi da je lice iz člana 1. stav 1. ovog zakona ili član njegovog porodičnog domaćinstva, posle stupanja na snagu ovog zakona, otuđio stan ili porodičnu stambenu zgradu koju je imao u svojini na teritoriji Republike Srbije, kao i na teritoriji bivših republika SFRJ;

3) lice iz člana 1. stav 1. ovog zakona ne plati prvu ratu kupoprodajne cene ili posle isplate prve rate ne plati dve uzastopne rate kupoprodajne cene;

4) lice iz člana 1. stav 1. ovog zakona u toku trajanja kupoprodajnog ugovora odustane od tog ugovora;

5) se naknadno utvrdi da je lice iz člana 1. stav 1. ovog zakona u trenutku zaključenja kupoprodajnog ugovora imalo u svojini stan ili porodičnu stambenu zgradu;

6) se utvrdi da se stan daje u zakup trećem licu;

7) se utvrdi da se u stanu obavlja privredna delatnost;

8) se utvrdi da pripadnik snaga bezbednosti dozvoljava korišćenje stana licima koja nisu članovi porodičnog domaćinstva vlasnika stana za novčanu ili drugu materijalnu naknadu u smislu ovog zakona;

9) se utvrdi da pripadnik snaga bezbednosti nije isplatio razliku između ugovorene cene i tržišne vrednosti stana.

Ukoliko se utvrdi da vlasnik stana izdaje stan, koristi ga za obavljanje privredne delatnosti ili dozvoljava korišćenje stana licima koja nisu članovi porodičnog domaćinstva vlasnika stana u smislu ovog zakona, pre pokretanja

postupka raskida ugovora, vlasniku stana mora biti upućena opomena. Ako vlasnik stana nastavi da koristi stan na navedeni način, pokrenuće se postupak raskida ugovora.”.

Član 3.

U članu 25. posle stava 1. dodaje se stav 2, koji glasi:

„Kontrolu korišćenja stanova vršiće investitor izgradnje odnosno Direkcija najmanje jednom u toku kalendarske godine, u skladu sa zakonom.”.

Član 4.

Postupci koji do dana stupanja na snagu ovog zakona nisu okončani okončaće se u skladu sa Pravilnikom o uslovima pod kojima se vrši raskid kupoprodajnog ugovora, kao i načinu utvrđivanja i isplate tržišne cene preostale vrednosti stana za pripadnike snaga bezbednosti („Službeni glasnik RS”, broj 7/20).

Član 5.

Danom stupanja na snagu ovog zakona, prestaje da važi Pravilnik o uslovima pod kojima se vrši raskid kupoprodajnog ugovora, kao i načinu utvrđivanja i isplate tržišne cene preostale vrednosti stana za pripadnike snaga bezbednosti („Službeni glasnik RS”, broj 7/20).

Član 6.

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