

## ЗАКОН

### о посебним условима за реализацију пројекта изградње станова за припаднике снага безбедности

"Службени гласник РС", бр. 41 од 31. маја 2018, 54 од 26. јула 2019, 9 од 4. фебруара 2020, 52 од 24. маја 2021.

#### 1. Предмет уређивања и општи 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, **борце, породице палих бораца, ратне војне инвалиде и мирнодопске војне инвалиде\*** (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 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.\*\***

Доношењем закона обезбеђује се свеукупни развој Републике Србије.

\*Службени гласник РС, број 54/2019

\*\*Службени гласник РС, број 52/2021

##### 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.

*Брисан је ранији став 4. (види члан 2. Закона - 52/2021-25).*

#### 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, раније 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);

**1а) борац у смислу овог закона јесте: држављанин Републике Србије који је као припадник оружаних снага Социјалистичке Федеративне Републике Југославије (у даљем тексту: СФРЈ), вршио војне дужности или друге дужности за војне циљеве или за друге циљеве државне безбедности у оружаним акцијама ради одбране суверенитета, независности и територијалне целокупности СФРЈ у периоду од 17. августа 1990. године до 27. априла 1992. године, а за припаднике оружаних снага СФРЈ стационираних на територији Босне и Херцеговине до 19. маја 1992. године; као припадник оружаних снага Савезне Републике Југославије (у даљем тексту: СРЈ), Државне заједнице Србија и Црна Гора (у даљем тексту: ДЗСЦГ), односно Републике Србије вршио војне дужности или друге дужности у оружаном акцији предузетој за време мира ради одбране суверенитета, независности и територијалне целокупности СРЈ, ДЗСЦГ, односно Републике Србије, у периоду после 27. априла 1992. године; као припадник оружаних снага СРЈ вршио војне дужности или друге дужности за војне циљеве или за циљеве државне безбедности ради одбране суверенитета, независности и територијалне целокупности СРЈ, од 24. марта 1999. до 26. јуна 1999. године, као и лица из члана 23а Закона о одбрани („Службени гласник РС”, бр. 116/07, 88/09, 88/09 – др. закон, 104/09 – др. закон, 10/15 и 36/18), односно и лице које је добровољно учествовало у рату односно оружаним акцијама предузетим у миру, уколико је било укључено у састав званичних јединица снага безбедности СФРЈ, СРЈ, ДЗСЦГ, односно Републике Србије;\***

**1б) члан породице палог борца из тачке 1а) овог члана, јесте: супружник или лице које је са палим борцем живело у ванбрачној заједници; дете рођено у браку или ван брака и усвојено дете, као и пасторак кога је пали борац издржавао; родитељ, очух, маћеха или усвојитељ, који је палог борца издржавао или кога је пали борац издржавао;\***

**1в) ратни војни инвалид и мирнодопски војни инвалид су лица чији је положај одређен прописима из области борачко-инвалидске заштите;\***

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 или привредно друштво које оснива 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 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; \*\***

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 **четири етаже \*\***;

**12) земљиште за редовну употребу објекта јесте грађевинско земљиште испод објекта и земљиште ширине један метар око објекта, односно земљиште испод објекта са највише пет метара око објекта, у случају да нема техничких услова за формирање парцеле са једним метром 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. \*\*

15) брисана је (види члан 3. Закона - 52/2021-25).

\*Службени гласник РС, број 54/2019

\*\*Службени гласник РС, број 52/2021

### **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 **пројектовање и\*** изградњу стамбених зграда за колективно становање и изградњу комуналне и остале инфраструктуре унутар стамбеног комплекса обезбеђује и финансира Република Србија.

**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.\***

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 6. 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 и изградњу комуналне и остале инфраструктуре унутар 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.

*Брисан је ранији став 10. (види члан 4. Закона - 52/2021-25).*

*\*Службени гласник РС, број 52/2021*

#### **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 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.\*

\*Службени гласник РС, број 52/2021

#### 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 подзаконским актом из члана 5. став 5. 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 обрачуна одступа од уговорене површине стана до 1 m<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.

**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.\***

\*Службени гласник РС, број 52/2021

## **5. Структура стана**

### Члан 7.

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

**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.\*\***

Површина станова из става 1. овог члана може се приликом пројектовања повећати/умањити за **+15%\*\***, 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 припадника снага безбедности, у смислу овог закона.\***

\*Службени гласник РС, број 54/2019

\*\*Службени гласник РС, број 52/2021

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

### Члан 8.

Припадник снага безбедности који је запослено лице и који 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.

**Ранији припадник снага безбедности, који је право на пензију остварио у једном од државних органа из члана 1. овог закона, борац или члан породице палог борца, ратни војни инвалид и мирнодопски војни инвалид, 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, **министарству надлежном за борачка и социјална питања\*** 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 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 објеката, 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.\*\*

\*Службени гласник РС, број 54/2019

\*\*Службени гласник РС, број 52/2021

## **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 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 неоввереним 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.\***

\*Службени гласник РС, број 52/2021

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

### **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 додатну вредност.\***

\*Службени гласник РС, број 52/2021

## **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.

## **11. Ближа разрада планског документа**

### **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 изградити 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.

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

### **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.\*

\*Службени гласник РС, број 52/2021

### **13. 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.

**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.\***

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 објекта врши орган надлежан за утврђивање пореза на пренос апсолутних права.

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

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

\*Службени гласник РС, број 52/2021

#### 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.

### 14. 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 објекта, 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 објекта.\***

**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 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 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 објеката у смислу овог закона, преноси се у јавну својину јединице локалне самоуправе на чијој територији се налази, без накнаде.\*

\*Службени гласник РС, број 52/2021

## 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.

## **15. 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.

### **16. 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”.

### **ОДРЕДБЕ КОЈЕ НИСУ УНЕТЕ У „ПРЕЧИШЋЕН ТЕКСТ“ ЗАКОНА**

*Закон о изменама и допунама Закона о посебним условима за реализацију пројекта изградње станова за припаднике снага безбедности: „Службени гласник РС“, број 54/2019-16*

#### Члан 8.

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

#### **Члан 9.**

**Други припадници снага безбедности, у смислу овог закона, приоритет за куповину стана под повољнијим условима на територији града Београда, остварују уколико имају пребивалиште на територији града Београда, на дан ступања на снагу овог закона.**

#### **Члан 10.**

**Поступци покренути до дана ступања на снагу овог закона, окончаће се по одредбама овог закона.**

#### **Члан 11.**

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

*Закон о измени Закона о посебним условима за реализацију пројекта изградње станова за припаднике снага безбедности: „Службени гласник РС“, број 9/2020-24*

#### **Члан 2.**

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

#### **Члан 3.**

**Поступци покренути до дана ступања на снагу овог закона, окончаће се по одредбама закона по којима су започети.**

#### **Члан 4.**

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

*Закон о изменама и допунама Закона о посебним условима за реализацију пројекта изградње станова за припаднике снага безбедности: „Службени гласник РС”, број 52/2021-25*

#### **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”.**