

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 oglašeni 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 4. 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 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 „Službeno glasniku Republike Srbije”.

O B R A Z L O Ž E N J E

I. USTAVNI OSNOV

Ustavni osnov za donošenje ovog zakona sadržan je u članu 97. tačka 12. Ustava Republike Srbije, kojim se utvrđuje da Republika Srbija, između ostalog, uređuje i organizaciju i korišćenje prostora.

II. RAZLOZI ZA DONOŠENJE

Realizacija Projekta izgradnje stanova za pripadnike služba bezbednosti započeta je usvajanjem Zakona o posebnim uslovima za realizaciju projekta izgradnje stanova za pripadnike snaga bezbednosti u maju mesecu 2018. godine. Svi ugovori za izvođenje radova bili su tipa „ključ u ruke” u skladu sa odredbama predmetnog zakona, i otpočeli sa realizacijom od februara meseca 2019. godine.

U ovom trenutku realizacija projekta IA i IB faze je 99%, dok je kumulativno sa do sada ugovorenim radovima i iz II faze realizacija 97% ukupnog obima posla. Obuhvat ugovorenih radova je izgradnja 5.953 stambene jedinice, od toga je izgrađeno 5.267 stanova i u izgradnji je 686 stambenih jedinica.

Tokom realizacije projekta nastale su okolnosti koje su mogle negativno uticati na uspešnost realizacije celokupnog projekta. Kako bi predupredili negativne efekte i uspešno upravljali rizicima koji se u startu nisu mogli predvideti, vršene su izmene Zakona, kako bi se stvorio zakonski okvir za kontinuirani nastavak realizacije projekta koji je od značaja za Republiku Srbiju.

Pitanje utvrđivanja i određivanja tržišne vrednosti stana do sada je bilo uređeno ovim zakonom i 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) (u daljem tekstu: Pravilnik), a kojim je propisano, u članu 4. Pravilnika da se tržišna cena preostale vrednosti stana utvrđuje kao razlika između ugovorene cene stana kupljenog pod povoljnim uslovima i tržišne vrednosti tog stana, koju utvrđuje organ jedinice lokalne samouprave nadležan za utvrđivanje, naplatu i kontrolu prihoda jedinice lokalne samouprave.

U skladu sa navedenim Pravilnikom, Građevinska direkcija Srbije d.o.o. Beograd, kao zakonski zastupnik SPV društava registrovanih za izgradnju stanova za pripadnike snaga bezbednosti podnela je zahteve lokalnoj poreskoj administraciji Grada Novog Sada i lokalnoj poreskoj administraciji grada Beograda - Zemun za dostavljanje podataka o tržišnoj ceni stanova sve u cilju omogućavanja njenog daljeg postupanja po Zakonu o posebnim uslovima za realizaciju projekta izgradnje stanova za pripadnike snaga bezbednosti (u daljem tekstu: Zakon) i Pravilniku.

Lokalna poreska administracija grada Novog Sada je dostavila podatak o tržišnoj ceni utvrđenoj u skladu sa Pravilnikom u iznosu od 97.470,00 RSD (što iznosi oko 830,00 €).

Lokalna poreska administracija grada Beograda – Zemun je dostavila podatak o tržišnoj ceni utvrđenoj u skladu sa Pravilnikom u iznosu od 122.371,00 RSD (što iznosi oko 1.043,00 €).

Imajući u vidu značajan porast cena nepokretnosti na tržištu u prethodne dve do tri godine, može se konstatovati da su napred navedene tržišne cene utvrđene u skladu sa Pravilnikom značajno niže od stvarnog stanja na tržištu.

S tim u vezi, izmene su predložene iz razloga što su, na šta je ukazao Upravljač projekta, a sa čim se složila i posebna Operativna grupa, procene dobijene na ovaj način značajno niže vrednosti od stvarnih tržišnih vrednosti za neku konkretnu nepokretnost. Ovo je posledica primene metodologije od strane organa jedinice lokalne samouprave koji prilikom utvrđivanja tržišne vrednosti nepokretnosti uzima u obzir tri prometa sličnih nepokretnosti na istoj ili sličnoj lokaciji. Imajući u vidu da su sa svim kupcima stanova pod povoljnijim uslovima zaključeni ugovori o

kupoprodaji, a kada znamo da je do poslednje izmene Zakona ta cena iznosila maksimalno 500 evra/m² u dinarskoj protivvrednosti, dolazimo do situacije da je u slučaju raskida ugovora o kupovini stana, procena organa jedinice lokalne samouprave bila daleko ispod stvarne tržišne vrednosti nepokretnosti na toj lokaciji. Angažovanje privrednog društava registrovanog za sudska veštačenja ili ovlašćenog, licenciranog procenitelja, omogućuje utvrđivanje stvarne tržišne vrednosti nepokretnosti, a kako se radi o posebnom zakonu, smatramo da je pravno moguće predvideti i ovakav način utvrđivanja tržišne vrednosti. Opšte je pravilo da svaka strana, a u Zakonu o eksproprijaciji je to i eksplicitno propisano, ako je nezadovoljna procenom tržišne vrednosti određene od strane poreskog organa, ima pravo da u sudskom postupku ostvaruje pravo na utvrđivanje tržišne vrednosti, što se redovno i dešava u praksi, a tada sud određuje veštake određenih struka ili licencirane procenitelje da utvrde tržišnu vrednost nepokretnosti, te da se ti nalazi i mišljenja, odnosno procene redovno uzimaju kao verodostojne u sudskim postupcima. Investitor izgradnje ili Republička direkcija za imovinu bi, u slučaju neadekvatno određene tržišne vrednosti stana od strane organa jedinice lokalne samouprave mogli da povedu spor iz sudske nadležnosti, ali u tom slučaju bi imali dodatne, sudske troškove, što je, imajući u vidu cenu stanova koji se grade za ovu kategoriju lica, bilo necelishodno i na štetu, u krajnjoj liniji – Republike Srbije, koja je omogućila kupovinu stana pripadnicima snaga bezbednosti po cenama koje su daleko ispod tržišnih cena stanova na tržištu.

Građevinska direkcija Srbije ukazujući na navedeno smatra da je neophodno utvrditi tržišnu vrednost predmetnih nepokretnosti u skladu sa trenutnim cenovnim kretanjima na tržištu nekretnina, posebno imajući u vidu da podaci dobijeni od lokalnih poreskih administracija predstavljaju prosečnu cenu kvadratnog metra odgovarajućih nepokretnosti u zoni na kojoj se nalazi nepokretnost, koja se primenjuje prilikom utvrđivanja poreza na imovinu, a u skladu sa odredbama Zakona o porezima na imovinu („Službeni glasnik RS”, br. 26/01...138/22.).

Na osnovu navedenog, predložena je izmena na način da tržišnu cenu utvrđuju drugi zakonom ovlašćeni subjekti, imajući u vidu da pribavljene procene od strane lokalnih poreskih administracija ne može da sadrži druge podatke i periode obuhvaćene procenom, van dostavljenih (nemaju posebna odeljenja koja se bave utvrđivanjem tržišne vrednosti nepokretnosti). Postupak koji prethodi raskidu ugovora, kao i trošak angažovanja ovih subjekta pao bi na teret SPV društva kome je navedena tržišna vrednost potrebna. U cilju dobijanja relevantnih podataka, odnosno stvarne tržišne vrednosti za konkretni stan, predložena je izmena zakona i prestanak važenja podzakonskog akta kojim je bliže uređivano ovo pitanje.

III. OBJAŠNJENJE OSNOVNIH PRAVNIH INSTITUTA I POJEDINAČNIH REŠENJA

Članom 1. Predloga zakona propisana je izmena člana 8. Zakona, iz razloga što su detaljnije propisane obaveze lica, odnosno pripadnika snaga bezbednosti koja ostvaruju pravo na kupovinu stana po posebnim uslovima propisanih ovim zakonom.

Članom 2. Predloga zakona dodati su novi čl. 8a i 8b, kojima su detaljnije propisane obaveze pripadnika snaga bezbednosti koji je zaposleno lice i koje ostvari pravo na kupovinu stana u skladu sa ovim zakonom, te taksativno propisane obaveze Republičke direkcije za imovinu Republike Srbije kao investitora izgradnje da pokrene postupak za raskid ugovora iz člana 8. ovog zakona.

Članom 3. Predloga zakona menja se član 25. Zakona, u smislu da se

dodaje novi stav kojim je propisano da će kontrolu korišćenja stanova vršiti investitor izgradnje, odnosno Republička direkcija za imovinu Republike Srbije najmanje jednom u toku kalendarske godine.

Članom 4. Predloga zakona propisano je da postupci koji do dana stupanja na snagu ovog zakona nisu okončani okončaću 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.

Članom 5. Predloga zakona propisano je da 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.

Članom 6. Predloga zakona propisano je stupanje na snagu ovog zakona.

IV. FINANSIJSKA SREDSTVA POTREBNA ZA SPROVOĐENJE OVOG ZAKONA

Za sprovođenje ovog zakona nije potrebno obezbediti sredstva iz budžeta Republike Srbije.

V. RAZLOZI ZBOG KOJIH SE PREDLAŽE DA OVAJ ZAKON STUPI NA SNAGU NAREDNOG DANA OD DANA OBJAVLJIVANJA U „SLUŽBENOM GLASNIKU REPUBLIKE SRBIJE”

Predlaže se da ovaj zakon stupi na snagu narednog dana od dana objavljivanja u „Službenom glasniku Republike Srbije”, budući da za to postoje naročito opravdani razlozi koji se ogledaju u neophodnosti da se predložena izmena što pre primenjuje prilikom realizacije navedenog projekta.

VI. PREGLED ODREDBE ZAKONA KOJA SE MENJA, ODNOSNO DOPUNJUJU

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.~~

~~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 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 boračka i socijalna pitanja 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 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 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 ĆLANA KOJE SE ODOSE 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, ĆLAN NJEGOVOG PORODIĆNOG DOMAĆINSTVA, ODNOSNO ZAKONSKI NASLEDNIK ILI LICE KOJE PO ODREDBAMA ZAKONA KOJIM SE UREĐUJE NASLEĐIVANJE IMA PRAVO NASLEĐIVANJA IZA OSTAVIOCA JE DUŽNO DA O TOJ ĆINJENICI 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 ĆLAN 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 ĆLAN PORODIĆNOG DOMAĆINSTVA OSTAVIOCA, ANEKS UGOVORA BIĆE ZAKLJUĆEN NA NJEGOVO IME, SA PRAVOM OSTALIH ĆLANOVA DOMAĆINSTVA NA DOŽIVOTNO STANOVANJE U PREDMETNOM STANU, A AKO KUPAC STANA NIJE IMAO ĆLANOVE PORODIĆNOG DOMAĆINSTVA, ANEKS UGOVORA BIĆE ZAKLJUĆEN SA LICIMA KOJI SU OGLAŠENI 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 OBAVEŠĆIĆE GENERALNI SEKRETARIJAT VLADE, INVESTITORA IZGRADNJE, ODNOSNO DIREKCIJU O SVAKOM PREKIDU RADNOG ODNOSA KOJI UTIĆE 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 NAĆIN VRŠENJA TEHNIĆKO 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 POĆINJE DA TEĆE OD IZDAVANJA POTVRDE O ZAVRŠETKU RADOVA, IZDATE OD STRANE INVESTITORA IZVOĐAĆU RADOVA, TO PRIVREDNO DRUŠTVO PRESTAJE SA RADOM, A SVA PRAVA I OBAVEZE PRIVREDNOG DRUŠTVA PRENOSE SE NA DIREKCIJU.

ČLAN 8A

TRŽIŠNU VREDNOST IZ ČLANA 8. OVOG ZAKONA UTVRĐUJE PRAVNO LICE REGISTROVANO ZA POSLOVE SUDSKOG VEŠTAČENJA ILI OVLAŠĆENI LICENCIJANI 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 PREMIERA 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 4. 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 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 25.

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

KONTROLU KORIŠĆENJA STANOVA VRŠIĆE INVESTITOR IZGRADNJE ODNOSNO DIREKCIJA NAJMANJE JEDNOM U TOKU KALENDARSKJE GODINE, U SKLADU SA ZAKONOM.

SAMOSTALNE ODREDBE ZAKONA

ČLAN 4.

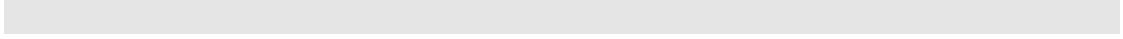
POSTUPCI KOJI DO DANA STUPANJA NA SNAGU OVOG ZAKONA NISU OKONČANI OKONČAĆE SE U SKLADU SA PRAVILNIKOM O USLOVIMA POD KOJIMA SE VRŠI RASKID KUPOPRODAJNOG UGOVORA, KAO I NAČINU UTVRĐIVANJA I ISPLATE TRŽIŠNE CENE PREOSTALE VREDNOSTI STANA ZA PRIPADNIKE SNAGA BEZBEDNOSTI („SLUŽBENI GLASNIK RS”, BROJ 7/20).

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”.



IZJAVA O USKLAĐENOSTI PROPISA SA PROPISIMA EVROPSKE UNIJE
--

1. Ovlašćeni predlagač - Vlada

Obrađivač -Ministarstvo građevinarstva, saobraćaja i infrastrukture

2. Naziv propisa

Predlog zakona o izmeni i dopunama Zakona o posebnim uslovima za realizaciju projekta izgradnje stanova za pripadnike snaga bezbednosti

The Draft Law on Amendments to the Law on Special Conditions for the Implementation of the Project for the Construction of Apartments for Members of the Security Forces

3. Usklađenost propisa s odredbama Sporazuma o stabilizaciji i pridruživanju između Evropskih zajednica i njihovih država članica, sa jedne strane, i Republike Srbije sa druge strane („Službeni glasnik RS”, broj 83/08) (u daljem tekstu: Sporazum), odnosno s odredbama Prelaznog sporazuma o trgovini i trgovinskim pitanjima između Evropske zajednice, sa jedne strane, i Republike Srbije, sa druge strane („Službeni glasnik RS”, broj 83/08) (u daljem tekstu: Prelazni sporazum):

a) Odredba Sporazuma i Prelaznog sporazuma koja se odnose na normativnu sadržinu propisa

Nema

b) Prelazni rok za usklađivanje zakonodavstva prema odredbama Sporazuma i Prelaznog sporazuma

Nema

v) Ocena ispunjenosti obaveze koje proizlaze iz navedene odredbe Sporazuma i Prelaznog sporazuma

Nema

g) Razlozi za delimično ispunjavanje, odnosno neispunjavanje obaveza koje proizlaze iz navedene odredbe Sporazuma i Prelaznog sporazuma

Nema

d) Veza sa Nacionalnim programom za usvajanje pravnih tekovina Evropske unije

Nema

4. Usklađenost propisa sa propisima Evropske unije:

a) Navođenje odredbi primarnih izvora prava Evropske unije i ocene usklađenosti sa njima

Nema

b) Navođenje sekundarnih izvora prava Evropske unije i ocene usklađenosti sa njima

Nema

v) Navođenje ostalih izvora prava Evropske unije i usklađenost sa njima

Nema

g) Razlozi za delimičnu usklađenost, odnosno neusklađenost

Nema

d) Rok u kojem je predviđeno postizanje potpune usklađenosti propisa sa propisima Evropske unije

Nema

5. Ukoliko ne postoje odgovarajuće nadležnosti Evropske unije u materiji koju reguliše propis, i/ili ne postoje odgovarajući sekundarni izvori prava Evropske unije sa kojima je potrebno obezbediti usklađenost, potrebno je obrazložiti tu činjenicu. U ovom slučaju, nije potrebno popunjavati Tabelu usklađenosti propisa. Tabelu usklađenosti nije potrebno popunjavati i ukoliko se domaćim propisom ne vrši prenos odredbi sekundarnog izvora prava Evropske unije već se isključivo vrši primena ili sprovođenje nekog zahteva koji proizilazi iz odredbe sekundarnog izvora prava (npr. Predlogom odluke o izradi strateške procene uticaja biće sprovedena obaveza iz člana 4. Direktive 2001/42/EZ, ali se ne vrši i prenos te odredbe direktive).

Ne postoje odgovarajući sekundarni izvori prava Evropske unije sa kojima je potrebno obezbediti usklađenost.

6. Da li su prethodno navedeni izvori prava Evropske unije prevedeni na srpski jezik?

/

7. Da li je propis preveden na neki službeni jezik Evropske unije?

Ne

8. Učešće konsultanata u izradi propisa i njihovo mišljenje o usklađenosti

U izradi Predloga zakona nisu učestvovali konsultanti.