

ОБРАЗЛОЖЕЊЕ

I. Уставни основ

Уставни основ за доношење Закона о изменама и допунама Закона о планирању и изградњи садржан је у члану 97. тачка 12. Устава Републике Србије („Службени гласник РС”, број 89/06), којим се утврђује да Република Србија између осталог, уређује и организацију и коришћење простора.

II. Разлози за доношење

Политика националне безбедности представља део укупне државне политике и спроводи се кроз усклађен програм мера и активности које држава предузима ради достизања циљева политике националне безбедности. Њеном реализацијом стварају се претпоставке за политички, економски, социјални, културни и укупни друштвени развој Републике Србије.

Имајући у виду значај и одговорост посла који припадници снага безбедности обављају, као и њихов значај за безбедност читаве државе, а полазећи од тога да је највећи број нерешених стамбених потреба запослених у државним органима, управо међу припадницима снага безбедности, који деценијама нису успели да трајно реше своје стамбено питање, одлучено је да се исто системски реши.

Дана 11. децембра 2017. године, у палати Србија у Београду, одржан је први састанак Владине Комисије за припрему Предлога програма изградње станова за припаднике снага безбедности (Војске Србије, полиције, Управе за извршење кривичних санкција и Безбедносно-информативне агенције). Владина комисија је формирана на основу предлога Савета за националну безбедност са седнице одржане 16. новембра 2011. године и закључка Владе Републике Србије од 20. новембра 2017. године.

Један од закључака Владине комисије је да је неопходно ради брже и ефикасније реализације потребно израдити и посебан закон којим ће се уредити услови, критеријуми, начин и поступак за реализацију Пројекта изградње станова за припаднике Министарства одбране, Војске Србије, Полиције, Безбедносно-информативне агенције и Управе за извршење кривичних санкција (у даљем тексту: припадници снага безбедности), а нарочито: утврдити јавни интерес, уредити поступак експропријације; прописати обавезе учесника у поступку доношења или измене планских докумената; одредити начин за уређивање обавеза за уређивање грађевинског земљишта; одређује инвеститор изградње; уређује поступак прибављања недостајућег грађевинског земљишта и решавања имовинско правних односа на земљишту унутар стамбеног комплекса и изван стамбеног комплекса у функцији стамбеног комплекса; уређује поступак прибављања свих аката за изградњу објеката унутар стамбеног комплекса; одређује врста поступка који се примењује за избор пројектанта, вршиоца техничке контроле, извођача радова, вршиоца пројектантског и стручног надзора и вршиоца техничког прегледа објекта; одређује начин финансирања изградње стамбених објеката и комуналне и остале инфраструктуре; одређују услови и критеријуми за изградњу и куповину станова за потребе припаднике снага безбедности; одређује највиша продајна цена стана по метру квадратном; прописују услови за одређивање битних елеманата Уговора са изабраним извођачем радова, односно сва друга питања од значаја за реализацију Пројекта изградње станова за припаднике снага безбедности.

Наиме, неопходност за доношење посебног закона огледа се у томе да се са реализацијом Пројекта почиње истовремено на више различитих локација у више различитих градова, што захтева системско решавање свих питања и превазилажење

свих евентуалних проблема који се могу јавити у самој реализацији .

Препознавши значај решавања стамбених потреба припадника снага безбедности, те препознавши потенцијалне потешкоће које се могу јавити при самој реализацији, приступило се изради посебног закона, који за циљ има успешну и ефикасну реализацију самог пројекта.

Имајући у виду одредбе Устава Републике Србије, правно је могуће доношење овог посебног закона, којим би реализација пројекта била уређена на делимично другачији начин од општих прописа, а без нарушавања основних принципа прописаних другим законима и законитости. Напомене ради, при реализацији других значајних пројеката за Републику Србију, већ се приступало оваквим и сличним решењима (Пројекат „Београд на води“). Са аспекта уставности, доношење оваквог закона, који је по својој правној природи *lex specialis* у односу на друге законе, је могуће будући да је ово пројекат од значаја за националну безбедност републике, а притом се доношењем истог није одступило од основног уставног начела о заштити имовине, које је прописано чланом 58. Устава Републике Србије.

Осим тога, битно је напоменути да ће се реализацијом пројекта утицати на раст БДП-а у области грађевинарства, упошљавање домаће грађевинске индустрије и раст запослености, будући да је одредбама овог закона одређена обавезност учешћа домаћих привредних субјеката.

III. Објашњење основних правних института и појединачних решења

Чланом 1. Закона прописани су услови, критеријуми, начин и поступак за реализацију Пројекта изградње станова за припаднике снага безбедности, а нарочито утврђује јавни интерес као и поступак експропријације, прописују обавезе учесника у поступку доношења или измене планских докумената; одређује начин за уређивање обавеза за уређивање грађевинског земљишта; одређује инвеститор изградње; уређује поступак прибављања недостајућег грађевинског земљишта и решавања имовинско правних односа на земљишту унутар стамбеног комплекса и изван стамбеног комплекса у функцији стамбеног комплекса,

Чланом 2. Закона утврђен је јавни интерес Реализације пројекта, као и хитност у поступању у поступцима који су предвиђени овим Законом.

Члаом 3. Закона објашњени су поједини изрази употребљени у Закону.

Чланом 4. Закона прописан је начин обезбеђивања финансијских средстава.

Чланом 5. Закона прописани су услови, начин и поступак куповине стана под повољнијим условима.

Чланом 6. Закона прописана је одговарајућа структура стана, у зависности од броја чланова породичног домаћинства, за које лице може започети куповину стана под повољним условима.

Чланом 7. Закона прописана је структура стана, стамбених зграда за колективно становање

Чланом 8. Закона прописане су обавезе и услови запослених лица која остваре право на куповину стана.

Чланом 9. Закона прописан је поступак спровођења јавних набавки.

Чланом 10. Закона прописана је цена изградње стана и начин утврђивања услова за одређивање битних елемената уговора са изабраним понуђачем за изградњу стамбених зграда и станова.

Чланом 11. Закона прописан је начин избор за локацију за изградњу стамбеног комплекса

Чланом 12. Закона прописана је израда планских документа и урбанистичко-техничких докумената.

Чланом 13. Закона прописује израду урбанистичког пројекта.

Чланом 14. Закона прописан је тип стамбене зграде и станова

Чланом 15. Закона прописан је поступак експропријације

Чланом 16. Закона прописан је поступак одређивања накнаде за експроприсану непокретност.

Чланом 17. Закона прописано је да експроприсана непокретност може предати кориснику пре правноснажности решења.

Чланом 18. Закона прописана је обавеза ослобађања плаћања такси.

Чланом 19. Закона прописује изградњу објекта.

Чланом 20. Закона прописан је поступак изградње објеката.

Чланом 21. Закона прописана је надлежност и поступак за издавање грађевинске дозволе.

Чланом 22. Закона прописано је обезбеђивања паркинг места.

Чланом 23. Закона прописан је допринос за уређивање грађевинског земљишта.

Чланом 24. Закона прописана је пренамена пољопривредног из шумског у грађевинско земљиште.

Чланом 25. Закона прописано је да закон ступа на снагу наредног дана од дана објављивања у Службеном гласнику.

IV. Финансијска средства потребна за спровођење овог закона

На седници владине Комисије која је задужена за реализацију овог Пројекта одлучено је да у првој фази на изабраним локацијама у предложених шест градова буде укупно изграђено 1.578 станова и то у граду Београду 400 станова, у граду Новом Саду 400 станова у граду Нишу 188 станова, у граду Врању 190 станова, у граду Краљеву 200 станова и у граду Крагујевцу 200 станова. Процењена финансијска средства неопходна за изградњу првих 1.578 станова су 64.355.716,00 евра. Овај износ је исказан без ПДВ-а. У ова процењена финансијска средства укључени су трошкови комуналног опремања предложених локација односно изградња недостајуће инфраструктуре.

Тачан износ неопходних финансијских средстава неопходних за спровођење овог Закона

биће утврђен након израде Пројекта за грађевинску дозволу.

V. Анализа ефеката

дајемо одговоре на питања утврђена Пословником Владе.

Контекст:

Увидела се потреба да се без одлагања успоставе неопходни правни и економски механизми како би се реализовао овај Пројекат. Подједнако значајно, оцењено је да постоји значајан простор за поједностављивање административних захтева у ситуацији када је јавни сектор инвеститор. Тиме се посредно стварају услови за лакшу, бржу и једноставнију реализацију Пројекта.

1. Одређење проблема које закон треба да реши.

Овим Законом настоји се решити највећи број нерешених стамбених потреба запослених у службама безбедности који деценијама нису успели да реше своје стамбено питање. Решавање овог проблема представља јавни интерес Републике Србије од значаја за јачање система националне безбедности Републике Србије.

2. Циљеви који се доношењем закона постижу

Доношењем овог закона, осим што се настоји решити највећи број нерешених стамбених потреба запослених у службама безбедности значајно ће се допринети и:

- расту БДП-а у области грађевинарства;
- упошљавању домаће грађевинске индустрије и расту запослености;
- расту прихода од ПДВ-а по разним основама;
- порасту прихода од пореза на имовину;

3. Друге могућности за решавање проблема

Разматране су могућности примене постојећих закона или доношење посебног закона којим ће реализација овог Пројекта бити брже и ефикасније урађена, будући да ће истим детаљно бити уређени услови, критеријуми, начин као и поступак реализације Пројекта.

С тим у вези одлучено је да се приступи изради новог закона како би реализација овог Пројекта започела у што краћем року.

4. Зашто је доношење закона најбоље за решавање проблема

Доношењем посебног закона за реализација овог Пројекта биће унифицирани услови и поступци под којима ће Пројекат бити започет будући да услови, начин и сама реализација започињу на различитим локацијама у исто

време. Такође, доношењем посебног закона убрзаће се процедура издавања аката за грађење, поступак јавних набавки, поступак екпропријације земљишта.

5. На кога ће и како утицати предложена решења

По својој природи одредбе закона имају ефекат на, пре свега домаћа али и страна привредна друштва као и предузетнике, односно на органе јавне власти, као и на банке и друге финансијске институције. Предложена решења ће имати непосредан ефекат на:

- Привредна друштва
- Предузетнике
- Државне органе Републике Србије, органе аутономне покрајине и јединица локалне самоуправе
- Низ других заинтересованих лица.

6. Трошкови које ће примена закона изазвати код грађана и привреде, посебно малих и средњих предузећа

Процењено је да ће у првој фази реализације овог Пројекта, која подразумева изградњу првих 1.578 станова на предложеним локацијама укупни трошкови изградње станова и недостајуће инфраструктуре износити 64.355.716,00 евра од чега су трошкови пројектовања предвиђени за 2018. годину износе 1.095.760,50 евра, у 2018. години су предвиђени укупни трошкови изградње зграда, трошкови на парцели и трошкови партиципација од 1.519.524,23 евра, у 2019. години су предвиђени укупни трошкови изградње зграда, трошкови на парцели и трошкови партиципација и трошкови изградње спољне инфраструктуре од 49.745.388,00 евра и у 2020. години су предвиђени укупни трошкови изградње зграда, трошкови на парцели и трошкови партиципација и трошкови изградње спољне инфраструктуре од 11.995.042,64 евра.

Претходно исказани износи су исказани без ПДВ-а.

Тачан износ неопходних финансијских средстава неопходних за спровођење овог Закона биће утврђен након израде Пројекта за грађевинску дозволу.

7. Да ли позитивни ефекти оправдавају трошкове?

Доношењем овог Закона који омогућава реализацију Пројекта изградње станова за припаднике снага безбедности Републике Србије ствара се основа за решавање стамбеног питања запослених у Војсци Републике Србије и Министарству одбране, Министарству унутрашњих послова, Безбедоносно-информационој агенцији и Управи за извршење кривичних санкција. Осим тога, на реализацији овог Пројекта биће ангажована домаћа грађевинска предузећа а усвојена Вендор листа, односно списак

материјала који ће бити кориштени за изградњу стамбених зграда у највећој мери су домаће производње тако да очекујемо позитиван ефекат реализације овог Пројекта на грађевинску оперативу Републике Србије.

Истовремено, један од позитивних ефеката доношења овог Закона је и неминовно повећање кредитне активности у оквиру банкарског сектора будући да су очекивања да ће највећи број припадника снага безбедности куповину станова реализовати путем кредитног задужења што ће, свакако, имати мултипликован финансијски ефекат на привреду у целини.

8. Да ли акт стимулише појаву нових привредних субјеката на тржишту и тржишну конкуренцију

Очекује се велики број домаћих привредних субјеката који ће бити формиран, њихово удруживање у конзорцијум или самостално наступање у циљу реализације овог пројекта а самим тим и већу тржишну конкуренцију.

9. Да ли су заинтересоване стране имале прилику да изнесу своје ставове

Јавне расправе у вези са Нацртом закона о посебним условима за реализацију Пројекта изградње станова за припаднике снага безбедности нису спроведене, будући да сам Нацрт закона садржи податке у вези са подацима који су од интереса за Републику Србију, а чијим би откривањем настала потенцијална штета за националну безбедност Републике Србије, јавну безбедност, односно за безбедносне и обавештајне послове органа јавне власти.

10. Које ће мере бити предузете да би се остварили разлози доношења закона

Биће донети сви подзаконски акти и други акти који ће допринети ефикаснијем спровођењу закона и именована сва тела за спровођење поступка.

VI. Разлози за доношење закона по хитном поступку

У складу са чланом 167. Послоница Народне скупштине, неопходно је да се овај закон донесе по хитном поступку, с обзиром на неопходност што хитније реализације овог Пројекта.

VI. Разлози због којих се предлаже да закон ступи на снагу пре осмог дана од дана објављивања у „Службеном гласнику Републике Србије“

Предлаже се да овај закон ступи на снагу наредног дана од дана објављивања у „Службеном гласнику Републике Србије“, будући да за то постоје нарочито оправдани разлози који се огледају у неопходности да Закон што пре ступи на снагу, како би се одмах отпочело са реализацијом Пројекта.

