**О Б Р А З Л О Ж Е Њ Е**

**I. УСТАВНИ ОСНОВ**

Уставни основ за доношење овог закона садржан је у члану 97. тачка 12. Устава Републике Србије, 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 одговорност посла који припадници снага безбедности обављају, и њихов значај за безбедност читаве државе, као и  лица која су ранијим ратним дејствима дала значајан допринос безбедности, одбрани суверенитета, независности и територијалној целокупности 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, Република Србија је 2018. године, донела Закон којим се уређују 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.

Овим изменама и допунама Закона, поред терминолошких усклађивања, прописано је да у приземљу стамбене зграде, 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, те да сваки комерцијални простор мора, зависно од површине, да обезбеди најмање једно гаражно место у том стамбеном комплексу. Осим тога, инвеститор може, унутар стамбеног комплекса, да изгради и подземну или надземну блоковску гаражу.

Разлог за овакве норме, огледа се у чињеници да овим просторијама инвеститор може комерцијално да располаже, те да се изградњом комерцијалног простора, унутар стамбеног комплекса, омогућава остваривање основних животних потреба лица која ту живе, те олакшава обављање свакодневних активности, а истовремено доприноси већем интересовању за куповином предметних станова.

Такође, прецизирани су начин и критеријум пријаве за куповину станова на основу овог закона.

**III. ОБЈАШЊЕЊЕ ОСНОВНИХ ПРАВНИХ ИНСТИТУТА И ПОЈЕДИНАЧНИХ РЕШЕЊА**

Чланом 1. Предлога законао изменама и допунама Закона о посебним условима за реализацију пројекта изградње станова за припаднике снага безбедности (у даљем тексту: Предлог закона), извршено је усклађивање позивања на релевантне законе.

Чланом 2. Предлога закона, брисан је став 4. у члану 2 Закона.

Чланом 3. Предлога закона, извршено је додатно прецизирање члана 3. на начин да је прописано да инвеститор комуналне инфраструктуре може бити и привредно друштво које оснива Република Србија. Такође, прецизирано је ко се сматра лицем које нема трајно решену стамбену потребу, односно ко се сматра лицем које има неодговарајући стан и као таквоможе да оствари право на куповину стана под повољним условима у складу са одредбама овог закона, при чему је 1. јун 2018. године временска одредница која представља дан ступања на снагу Закона о посебним условима за реализацију пројекта изградње станова за припаднике снага безбедности („Службени гласник РС”, број 41/18).

Чланом 4. Предлога закона, проширен је круг лица која обезбеђују средства за пројектовање и изградњу.

Чланом 5. Предлога закона, у ставу 1. утврђује се која лица могу да остваре право на куповину стана под повољним условима, док се у ставу 2. прецизира која лица немају право на куповину стана под повољним условима у складу са одредбама овог закона, при чему је 1. јун 2018. године временска одредница која представља дан ступања на снагу Закона о посебним условима за реализацију пројекта изградње станова за припаднике снага безбедности. Такође, прецизирани су услови, начин и поступак куповине стана, а посебно у ситуацијама када се непокретност налази у граду Београду, односно у Новом Саду.

Чланом 6. Предлога закона, одређено је да 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.

Чланом 7. Предлога закона, измењена је квадратура станова који се пројектују, као и потенцијална одступања.

Чланом 8. Предлога закона, прописано је да 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.

Чланом 9. Предлога закона, измењен је члан 9. Закона, на начин да је додатно прецизиран поступак провођења јавне набавке.

Чланом 10. Предлога, измењен је члан 10. Закона, на начин да је прецизирана цена изградње стана и начин утврђивања услова за одређивање битних елемента уговора са изабраним понуђачем за изградњу стамбених зграда и станова

Чланом 11. Предлога закона прецизиран је став 1. члана 14. Закона, и одређено да се стамбене ламеле зграда за колективно становање пројектују 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. Такође, додати су нови ставови, којима је прописно да инвеститор изградње стамбене зграде за колективно становање, може изградити и простор намењен за комерцијалне делатности, са садржајима потребним становницима будућег стамбеног насеља, као и услови за наведено.

Чланом 12. Предлога закона, додати су нови ставови у члан 16, којима је прописано да 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.

Чланом 13. Предлога закона, у члан 19. Закона, додати су нови ставови, којима је прецизирано како се поступа у случају реституције на катастарским парцелама које су предмет изградње.

Чл. 14. и 15. Предлога закона, уређене су прелазне и завршне одредбе.

Чланом 16. Предлога закона, прописано је ступање на снагу.

**IV. ФИНАНСИЈСКА СРЕДСТВА ПОТРЕБНА ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ОВОГ ЗАКОНА**

За спровођење овог закона нису потребна додатна финансијска средства из буџета Републике Србије.

**V. РАЗЛОЗИ ЗБОГ КОЈИХ СЕ ПРЕДЛАЖЕ ДА ОВАЈ ЗАКОН СТУПИ НА СНАГУ НАРЕДНОГ 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 овај закон што пре ступи на снагу, како би се предложене измене што пре примењивале приликом реализације наведеног пројекта.