

ОБРАЗЛОЖЕЊЕ

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

Реализација Пројекта изградње станова за припаднике служба безбедности започета је усвајањем Закона о посебним условима за реализацију пројекта изградње станова за припаднике снага безбедности у мају месецу 2018. године. Сви уговори за извођење радова били су типа „кључ у руке“ у складу са одредбама предметног закона, и отпочели са реализацијом од фебруара месеца 2019. године.

У овом тренутку реализација пројекта IА и IБ фазе је 99%, док је кумулативно са до сада уговореним радовима и из II фазе реализација 97% укупног обима посла. Обухват уговорених радова је изградња 5.953 стамбене јединице, од тога је изграђено 5.267 станова и у изградњи је 686 стамбених јединица.

Током реализације пројекта настале су околности које су могле негативно утицати на успешност реализације целокупног пројекта. Како би предупредили негативне ефекте и успешно управљали ризицима који се у старту нису могли предвидети, вршене су измене Закона, како би се створио законски оквир за континуирани наставак реализације пројекта који је од значаја за Републику Србију.

Питање утврђивања и одређивања тржишне вредности стана до сада је било уређено овим законом и Правилником о условима под којима се врши раскид купопродајног уговора, као и начину утврђивања и исплате тржишне цене преостале вредности стана за припаднике снага безбедности („Сл. гласник РС“, бр.7/2020) (у даљем тексту: Правилник), а којим је прописано, у члану 4. Правилника да се тржишна цена преостале вредности стана утврђује као разлика између уговорене цене стана купљеног под повољним условима и тржишне вредности тог стана, коју утврђује орган јединице локалне самоуправе надлежан за утврђивање, наплату и контролу прихода јединице локалне самоуправе.

У складу са наведеним Правилником, Грађевинска дирекција Србије д.о.о. Београд, као законски заступник SPV друштава регистрованих за изградњу станова за припаднике снага безбедности поднела је захтеве локалној пореској администрацији Града Новог Сада и локалној пореској администрацији Града Београда - Земун за достављање података о тржишној цени станова све у циљу омогућавања њеног даљег поступања по Закону о посебним условима за реализацију пројекта изградње станова за припаднике снага безбедности (у даљем тексту: Закон) и Правилнику.

Локална пореска администрација Града Новог Сада је доставила податак о тржишној цени утврђеној у складу са Правилником у износу од 97.470,00 РСД (што износи око 830,00 €).

Локална пореска администрација Града Београда – Земун је доставила податак о тржишној цени утврђеној у складу са Правилником у износу од 122.371,00 РСД (што износи око 1.043,00 €).

Имајући у виду значајан пораст цена непокретности на тржишту у претходне две до три године, може се констатовати да су напред наведене тржишне цене утврђене у складу са Правилником значајно ниже од стварног стања на тржишту.

Грађевинска дирекција Србије указујући на наведено сматра да је неопходно утврдити тржишну вредност предметних непокретности у складу са тренутним ценовним кретањима на тржишту некретнина, посебно имајући у виду да подаци добијени од локалних пореских администрација представљају просечну цену квадратног метра одговарајућих непокретности у зони на којој се налази непокретност, која се

примењује приликом утврђивања пореза на имовину, а у складу са одредбама Закона о порезима на имовину (“Сл. гласник РС”, бр.26/01...138/22.).

На основу наведеног, предложена је измена на начин да тржишну цену утврђују други законом овлашћени субјекти, имајући у виду да прибављене процене од стране локалних пореских администрација не може да садржи друге податке и периоде обухваћене проценом, ван достављених (немају посебна одељења која се баве утврђивањем тржишне вредности непокретности). Поступак који претходи раскиду уговора, као и трошак ангажовања ових субјекта пао би на терет SPV друштва коме је наведена тржишна вредност потребна. У циљу добијања релевантних података, односно стварне тржишне вредности за конкретни стан, предложена је измена закона и престанак важења подзаконског акта којим је ближе уређивано ово питање.

III. ОБЈАШЊЕЊЕ ОСНОВНИХ ПРАВНИХ ИНСТИТУТА И ПОЈЕДИНАЧНИХ РЕШЕЊА

Чланом 1. Нацрта закона прописана је измена члана 8 Закона, из разлога што су детаљније прописане обавезе лица, односно припадника снага безбедности која остварују право на куповину стана по посебним условима прописаних овим Законом.

Чланом 2. Нацрта закона додати су нови чланови 8а и 8б којима су детаљније прописане обавезе припадник снага безбедности који је запослено лице и које оствари право на куповину стана у складу са овим законом, те таксативно прописане обавезе министарства финансија као инвеститора изградње да покрене поступак за раскид уговора из члана 8. овог закона.

Чланом 3. Нацрта закона прописано је да даном ступања на снагу овог закона, престаје да важи Правилник о условима под којима се врши раскид купопродајног уговора, као и начину утврђивања и исплате тржишне цене преостале вредности стана за припаднике снага безбедности

Чланом 4. Нацрта закона прописано је ступање на снагу закона.

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 се предложена измена што пре примењује приликом реализације наведеног пројекта.

