**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**

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.

Главне одредбе измена Закона везане за изградњу објеката односиле су се на:

- могућност измене типа уговора за извођење радова, чиме су смањени ризици Извођача радова приликом калкулисања укупно понуђене цене извођења радова и створен законски оквир за повећање укупно уговорене цене извођења радова у односу на реалне околности и услове изградње објеката у уговореном року за извршење посла.

- повећање цене грађења објеката по m² бруто грађевинске површине по SRPS U.C2.100:2002, чиме је редефинисана цена грађења овог типа објеката на бази тржишних кретања у тренутку доношења измене Закона.

У посматраном временском оквиру од почетка изградње објеката (фебруар 2019. године) до сада (март 2023. године) према доступним подацима Републичког завода за статистику, инфлаторна кретања могу се поделити на два периода.

Први посматрани период, од фебруара 2019. до децембра 2020. године, односи се на благи раст инфлације и умерено повећање цене рада номинално. Остварена годишња инфлација мерена индексом потрошачких цена у 2019. години је 1,7%, а 2020. године 1,6%. Наведени параметри су предвидивог карактера и може се сматрати да су укалкулисани приликом сачињавања понуде за временски период трајања уговора.

Други период, од јануара 2021. године до данас (март 2023. године) обележен је великим инфлаторним притиском, динамичним номиналним растом зарада, повећаним трошковима финансирања, отежаним условима набавке потребних материјала и опреме, немогућност сагледавања ризика посла извођача радова и повећаним ризицима целокупног пословања. Према доступним подацима РЗС у категоријама које непосредно утичу на цену изградње објеката, елементи и материјали за уграђивање у грађевинарству, просечне бруто зараде – грађевинарство - изградња зграда и течна горива и мазива, имају промену цене од 33,6%, 26,4%, 167,7% респективно кумулативно за посматрани период од децембра 2022. године. Како наведене категорије процентуално различито утичу на формирање цене грађења изводи се закључак да је кумулативна разлика у цени изградње овог типа објеката за тражени квалитет, за посматрани период 40,8% (елементи и материјали за уграђивање у грађевинарству 55%, просечне бруто зараде – грађевинарство - изградња зграда 40% и течна горива и мазива 5%).

Од момента усвајања Закона о посебним условима за реализацију пројекта изградње станова за припаднике снага безбедности (мај 2018.) и отпочињања реализације Пројекта (фебруар 2019.) ванредна дешавања као што су пандемија Ковида 19, рат у Украјини, криза са енергентима итд. имала су за последицу озбиљан поремећај светске привреде а самим тим и привреде у Републици Србији.

С обзиром на одредбе Закона о посебним условима за реализацију пројекта изградње станова за припаднике снага безбедности, који дефинише да средства за израду техничке документације, изградњу стамбених зграда за колективно становање и изградњу комуналне и остале инфраструктуре унутар стамбеног комплекса обезбеђује и финансира Република Србија, уважавајући регулисање пројектованог/предвиђеног ГАП-а средствима из буџета РС, одобрено повећање вредности изведених радова, наведене поремећаје на тржишту, анализиране услове и ризике, званичне индексе инфлације НБС, најављени раст зарада запослених, значајно повећање цена финансирања и најављеног инфлаторног притиска, као реалну последицу треба да има потребу за променом купопродајних цена станова у наредном периоду, као реалног вида санирања повећаних трошкова у реализацији Пројекта ССБ.

У том смислу неопходно је извршити свеобухватну корекцију укупних трошкова који се односе на реализацију Пројекта ССБ а самим тим и корекцију купопродајних цена станова, која би у сваком случају била нижа од цене која влада на тржишту, како би се GAP задржао у оквирима прихватљивог

Ради ублажавања негативних утицаја на цене набавке материјала и опреме и извођења радова са Извршиоцима из IБ фазе реализације, у новембру 2021. године, потписани су анекси уговора којима је дефинисано повећање укупно уговорене цене радова за 9% за реализацију од 1. јануара 2021. године до уговореног рока за извођење.

Сви наведени и анализирани фактори и ризици, пројектовани индекси инфлације НБС, најављени динамични раст зарада Владе Републике Србије, представља основ за формирање цене изградње објеката у наредном периоду.

Цена изградње објеката по m² стамбене јединице представља један о главних елемената формирања укупног економског сагледавања реализације предметног пројекта. Као таква може значајно одступати од дефинисаних оквира, чиме може бити угрожен наставак планиране реализације Пројекта.

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

Чланом 1. Предлога закона прописана је измена члана 10. став 5. Закона, из разлога наведених у тачки II. образложења.

Чланом 2. Предлога закона прописано је поступци покренути до дана ступања на снагу овог закона окончаће се по одредбама овог закона

Чланом 3. Предлога 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.

**VI. ПРЕГЛЕД ОДРЕДАБА ВАЖЕЋЕГ ЗАКОНА КОЈЕ СЕ МЕЊАЈУ, ОДНОСНО ДОПУЊУЈУ**

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 додату вредност.~~

КУПОПРОДАЈНУ ЦЕНУ СТАНА НА СВАКОЈ ПОЈЕДИНАЧНОЈ ЛОКАЦИЈИ ОДРЕЂУЈЕ КОМИСИЈА КОЈУ ОБРАЗУЈЕ ВЛАДА, НА ОСНОВУ УСЛОВА КОЈЕ ПРОПИСУЈЕ ВЛАДА.

САМОСТАЛНИ ЧЛАНОВИ ПРЕДЛОГА ЗАКОНА

Члан 2.

ПОСТУПЦИ ПОКРЕНУТИ ДО ДАНА СТУПАЊА НА СНАГУ ОВОГ ЗАКОНА, ОКОНЧАЋЕ СЕ ПО ОДРЕДБАМА ОВОГ ЗАКОНА.

Члан 3.

ОВАЈ ЗАКОН СТУПА НА СНАГУ НАРЕДНОГ ДАНА ОД ДАНА ОБЈАВЉИВАЊА У „СЛУЖБЕНОМ ГЛАСНИКУ РЕПУБЛИКЕ СРБИЈЕ”.