

NACRT

Na osnovu člana 8 Zakona o socijalnom stanovanju ("Sl. list Crne Gore", br. 35/13), člana 27 stav 1 tačka 16 Zakona o lokalnoj samoupravi ("Sl. list Crne Gore", br. 02/18 i 34/19) i člana 17 stav 1 tačka 16 Statuta Opštine Kolašin ("Sl. list Crne Gore - opštinski propisi", br. 24/19) uz prethodnu saglasnost Ministarstva rada i socijalnog staranja br.____od_____, Skupština opštine Kolašin, na sjednici održanoj dana_____.2019. godine, donijela je-

ODLUKU

o rješavanju stambenih potreba po osnovu prava na socijalno stanovanje

I - OPŠTE ODREDBE

Član 1

Ovom Odlukom uređuje se pravo na socijalno stanovanje, propisuju se uslovi, način, sredstva, kriterijumi, organi i postupak za rješavanje stambenih potreba lica po osnovu prava na socijalno stanovanje i druga pitanja koja su od značaja za socijalno stanovanje u skladu sa zakonom i Lokalnim programom socijalnog stanovanja (u daljem tekstu: Lokalni program).

Član 2

Pravo na socijalno stanovanje, može da ostvari crnogorski državljanin sa prebivalištem na teritoriji opštine Kolašin i strani državljanin čiji je status riješen u skladu sa zakonom, ako:

- nema stan u svojini, susvojini ili zajedničkoj svojini, odnosno drugi objekat za stanovanje (u daljem tekstu: stambeni objekat), odnosno čiji stambeni objekat nije odgovarajućeg standarda u smislu Zakona o socijalnom stanovanju (u daljem tekstu: Zakon) i koja iz prihoda koje ostvaruju ne mogu da obezbijede stambeni objekat;
- čiji član porodičnog domaćinstva nema stambeni objekat u svojini, susvojini ili zajedničkoj svojini, odnosno čiji stambeni objekat nije odgovarajućeg standarda u smislu Zakona.

Lice čiji članovi porodičnog domaćinstva posjeduju stambeni objekat stambene površine kojom se mogu zadovoljiti stambene potrebe podnosioca prijave, nema pravo na rješavanje stambenog pitanja po ovoj odluci.

Član 3

Članovima porodičnog domaćinstva smatraju se lica koja sa licem iz člana 2 ove Odluke žive u zajedničkom domaćinstvu i to:

- bračni drug ili lice sa kojim živi u vanbračnoj zajednici;
- djeca rođena u braku ili van braka, usvojena ili pastorčad;
- druga lica koja je lice iz člana 2 ili njegov bračni drug dužan po zakonu da izdržava.

Broj članova porodičnog domaćinstva dokazuje se uvjerenjem o kućnoj zajednici, ovjerenim od strane nadležnog organa lokalne uprave, notara ili suda.

Član 4

Izrazi koji se u ovoj Odluci koriste za fizička lica u muškom rodu, podrazumijevaju iste izraze za lica u ženskom rodu.

Član 5

Prioritet u ostvarivanju prava na socijalno stanovanje na teritoriji opštine Kolašin u skladu sa ovom Odlukom naročito imaju:

- samohrani roditelji, odnosno staratelji,
- lica sa invaliditetom,
- lica preko 67 godina života,
- mladi koji su bili djeca bez roditeljskog staranja,
- porodice sa djecom sa smetnjama u razvoju,
- raseljena lica i interno raseljena lica s Kosova koja borave u Crnoj Gori,
- stranac sa stalnim nastanjenjem ili privremenim boravkom koji je imao priznat status raseljenog lica ili interno raseljenog lica,
- žrtve nasilja u porodici.

Prioritetne tj. ciljne grupe određuju se Lokalnim programom.

Sredstva za rješavanje stambenih potreba

Član 6

Sredstva za rješavanje stambenih potreba po osnovu prava na socijalno stanovanje mogu se obezbijediti iz:

- 1) budžeta Opštine,
- 2) budžeta Crne Gore,
- 3) donacija,
- 4) kreditnih sredstava,
- 5) drugih izvora u skladu sa zakonom.

Način obezbjeđivanja socijalnog stanovanja

Član 7

Socijalno stanovanje za lica iz člana 2 ove odluke obezbjeđuje se:

- 1) davanjem u zakup raspoloživih stambenih objekata koji su u vlasništvu Opštine Kolašin,
- 2) kupovinom ili izgradnjom stambenih objekata za socijalno stanovanje radi davanja u zakup,
- 3) dodjelom građevinskog zemljišta za izgradnju stambenih objekata za socijalno stanovanje,
- 4) dodjelom građevinskog materijala za izgradnju novog ili rekonstrukciju postojećeg stambenog objekta za socijalno stanovanje,
- 5) davanjem subvencija za socijalno stanovanje, u skladu sa Zakonom.

Lica koja ostvare pravo na socijalno stanovanje na način iz stava 1 ovog člana, ne mogu ponovo isto ostvariti na neki drugi Zakonom predviđeni način.

II - KRITERIJUMI ZA OSTVARIVANJE PRAVA NA SOCIJALNO STANOVANJE

Član 8

Ostvarivanje prava na socijalno stanovanje vrši se bodovanjem po osnovu sljedećih kriterijuma:

- 1) postojeća stambena situacija,
- 2) visina prihoda i imovinsko stanje,
- 3) dužina prebivališta u kontinuitetu na teritoriji opštine Kolašin;
- 4) broj članova porodičnog domaćinstva,
- 5) zdravstveno stanje,
- 6) invalidnost,
- 7) godine starosti.

Kriterijumi iz stava 1 ovog člana izražavaju se bodovima.

1. Postojeća stambena situacija

Član 9

Postojeća stambena situacija podnosioca prijave boduje se na sljedeći način:

- ako nema stambeni objekat - 30 bodova,
- ako stanuje kod srodnika (zaključno sa drugim stepenom krvnog srodstva, odnosno sa prvim stepenom tazbinskog srodstva)-20 bodova,
- ako posjeduje stambeni objekat koji nije odgovarajućeg standarda- 10 bodova.

Podnosilac prijave se boduje po jednom kriterijumu iz stava 1 ovog člana.

Stambeni objekat koji nije odgovarajućeg standarda je objekat koji ne obezbjeđuje uslove stanovanja u smislu člana 2 stav 2 Zakona, a što utvrđuje Komisija za rješavanje stambenih potreba po osnovu prava na socijalno stanovanje (u daljem tekstu: Komisija) izlaskom na lice mjesta, o čemu sačinjava zapisnik koji je dokaz u postupku.

Postojeća stambena situacija dokazuje se izvodom nadležnog organa za nekretnine ili na drugi odgovarajući način za stambene objekte koji nijesu upisani kod nadležnog organa za nekretnine.

Smatra se da lice ima riješeno stambeno pitanje u smislu ove odluke ako on ili članovi njegovog porodičnog domaćinstva imaju stambeni objekat površine određene Zakonom.

Ako podnosioc prijave čiji stambeni objekat nije odgovarajućeg standarda ostvari pravo na socijalno stanovanje u skladu sa ovom odlukom, dužno je da taj postojeći stambeni objekat stavi na raspolaganje Opštini Kolašin.

2. Visina prihoda i imovinsko stanje

Član 10

Visina prihoda lica iz člana 2 ove odluke i imovinsko stanje boduje se na sljedeći način:

- ako podnosilac prijave i članovi njegovog porodičnog domaćinstva ostvaruju neto mjesečne prihode koji su ukupno niži od 1/4 prosječne neto zarade u Crnoj Gori - 25 bodova,
- ako podnosilac prijave i članovi njegovog porodičnog domaćinstva ostvaruju neto mjesečne prihode koji su ukupno niži od 1/3 prosječne neto zarade u Crnoj Gori - 20 bodova,
- ako podnosilac prijave i članovi njegovog porodičnog domaćinstva ostvaruju neto mjesečne prihode koji su ukupno niži od 1/2 prosječne neto zarade u Crnoj Gori - 15 bodova,
- ako podnosilac prijave i članovi njegovog porodičnog domaćinstva ostvaruju neto mjesečne prihode koji su u ukupno niži od prosječne neto zarade u Crnoj Gori - 5 bodova,
- ako podnosilac prijave i članovi njegovog porodičnog domaćinstva nemaju u svojini, susvojini ili zajedničkoj svojini poslovni objekat, građevinsko zemljište i poljoprivredno zemljište na teritoriji Crne Gore - 20 bodova.

Prosječna neto zarada u Crnoj Gori iz stava 1 ovoga člana je prosječna neto zarada za mjesec koji prethodi raspisivanju javnog poziva za ostvarivanje prava na socijalno stanovanje, a koju objavljuje nadležni organ za poslove statistike.

Podnosiocu prijave i članovima porodičnog domaćinstva kojima je materijalno obezbjeđenje jedini izvor prihoda pripada dodatnih 10 bodova.

Visina prihoda dokazuje se uvjerenjem ili rješenjem nadležnog organa.

Pod mjesečnim prihodima podrazumijevaju se zarade, dodaci i naknade koje lica iz člana 2 ove odluke ostvaruju po bilo kom osnovu.

Imovinsko stanje dokazuje se izvodom nadležnog organa za nekretnine.

3. Dužina prebivališta u kontinuitetu na teritoriji opštine Kolašin

Član 11

Dužina prebivališta u neprekidnom trajanju na teritoriji opštine Kolašin podnosioca prijave, boduje se na sljedeći način:

- manje od 5 godina - 0 bodova;
- duže od 5 godina - 0,5 bodova za svaku godinu za koju ima uredno prijavljeno prebivalište u kontinuitetu na području opštine Kolašin.

Bodovi iz stava 1 ovog člana dodjeljuju se podnosiocu prijave samo za period kada nije imao riješeno stambeno pitanje.

Dužina prebivališta dokazuje se rješenjem ili uvjerenjem izdatim od strane Ministarstva unutrašnjih poslova.

Dokaz o stambenom statusu iz stava 2 ovog člana dokazuje se rješenjem ili uvjerenjem nadležnog organa za nekretnine.

4. Broj članova porodičnog domaćinstva

Član 12

Broj članova porodičnog domaćinstva boduje se na sljedeći način:

- jednočlano domaćinstvo (samac) - 5 bodova,
- porodično domaćinstvo od dva člana - 10 bodova,
- porodično domaćinstvo od tri člana - 15 bodova,
- porodično domaćinstvo od četiri člana - 20 bodova,
- porodično domaćinstvo od pet i više članova - 25 bodova.

5. Zdravstveno stanje i invalidnost

Član 13

Zdravstveno stanje i invalidnost podnosioca prijave i svakog člana porodičnog domaćinstva, boduje se na sljedeći način:

1. licu koje je korisnik prava na ličnu invalidninu, u skladu sa propisima iz socijalne i dječje zaštite, pripada 15 bodova,
2. licu koje je korisnik prava na dodatak za njegu i pomoć, u skladu sa propisima iz socijalne i dječje zaštite, pripada 10 bodova,
3. po osnovu djece sa smetnjama u razvoju podnosiocu prijave pripada za svako dijete pripada dodatnih - 5 bodova.

Bodovi iz stava 1 tačke 1,2 i 3 se sabiraju.

Zdravstveno stanje i invalidnost dokazuju se ovjerenom kopijom rješenja o ostvarivanju prava iz stava 1 tačke 1,2 i 3 ovog člana.

6. Godine starosti

Član 14

Podnosiocu prijave koji je stariji od 67 godina života pripada 5 bodova.

Godine starosti dokazuju se izvodom iz matičnog registra rođenih, odnosno ličnom kartom ili pasošem.

Član 15

U slučaju da dva ili više podnosilaca prijave imaju isti broj bodova, prednost imaju lica sa invaliditetom.

Ako se po osnovu stava 1 ovog člana ne može utvrditi prioritet, prednost ima domaćinstvo sa većim brojem članova.

III - POSTUPAK ZA OSTVARIVANJE PRAVA NA SOCIJALNO STANOVANJE

Član 16

Postupak za ostarivanje prava na socijalno stanovanje u skladu sa ovom odlukom sprovodi Komisija.

Komisiju iz stava 1 ovoga člana imenuje i razrješava predsjednik Opštine.

Komisija se sastoji od predsjednika i četiri člana.

Predsjednik Komisije je predstavnik organa lokalne uprave nadležnog za poslove socijalne zaštite (u daljem tekstu: nadležni organ), jedan član imenuje se iz reda odbornika Skupštine opštine, a ostali članovi su predstavnici organa lokalne uprave nadležnog za poslove imovine, stambene poslove i Centra za socijalni rad.

Predsjednik i članovi Komisije imenuju se na period od četiri godine.

Član 17

Komisija obavlja sljedeće poslove:

- 1) priprema javni poziv,
- 2) utvrđuje red prvenstva (rang listu),
- 3) vrši kontrolu uslova stanovanja i provjeru vlasništva stambenog prostora u kome trenutno stanuje podnosilac prijave;
- 4) evidentira i rješava prigovore izjavljene na rang listu;
- 5) donosi odluke u postupku rješavanja stambenih pitanja;
- 6) obavlja i druge poslove iz djelokruga svoga rada u skladu sa ovom Odlukom.

Stručne i administrativno –tehničke poslove za potrebe Komisije obavlja nadležni organ.

Član 18

Organ lokalne uprave nadležan za stambene poslove, na osnovu podataka koje posjeduje Komisija, vrši kontrolu korišćenja stambenih objekata i predlaže mjere radi otklanjanja utvrđenih nepravilnosti i zloupotreba, koje se odnose na način njihovog korišćenja.

Član 19

Postupak za ostvarivanje prava na socijalno stanovanje pokreće nadležni organ objavljivanjem javnog poziva.

Javni poziv se objavljuje na oglasnoj tabli i internet stanici Opštine, Centra za socijalni rad i u najmanje jednom dnevnom štampanom mediju, koji se distribuira na teritoriji Crne Gore.

Javni poziv iz stava 1 ovoga člana sadrži podatke određene Zakonom.

Prijava na javni poziv podnosi se Komisiji preko nadležnog organa.

Član 20

Na osnovu utvrđenih činjenica i priložene dokumentacije Komisija utvrđuje Rang listu u roku od 30 dana od dana isteka javnog poziva.

Rang lista se objavljuje na oglasnoj tabli i internet stranici Opštine i Centra za socijalni rad.

Član 21

Učesnici javnog poziva imaju pravo prigovora na utvrđenu Rang listu u roku od osam dana od dana objavljivanja Rang liste na oglasnoj tabli Opštine i Centra za socijalni rad.

Prigovor se podnosi Komisiji.

Odluku po prigovoru donosi Komisija u roku od 15 dana od dana isteka roka za podnošenje prigovora i istu dostavlja podnosiocu prigovora, najkasnije u roku od osam dana od dana njenog donošenja.

Rang lista postaje konačna istekom roka za prigovore, odnosno nakon odlučivanja po prigovoru.

Član 22

Na osnovu konačne rang liste Komisija donosi Odluku.

Odluka se dostavlja svim učesnicima javnog poziva i objavljuje na oglasnoj tabli i internet stranici Opštine i Centra za socijalni rad.

Protiv Odluke iz stava 1 ovoga člana učesnik javnog poziva može pokrenuti postupak pred nadležnim sudom u roku od 15 dana od dana prijema Odluke.

Ugovor o zakupu

Član 23

Stambeni objekti dodjeljuju se u zakup zaključivanjem ugovora o zakupu.

Ugovor iz stava 1 ovog člana zaključuju organ lokalne uprave nadležan za stambene poslove i podnosilac prijave u roku od 15 dana od dana donošenja odluke o dodjeli stambenog objekta u zakup.

Ugovor o zakupu zaključuje se na određeno vrijeme, a najduže za period do 10 godina, bez mogućnosti produženja.

Izuzetno od stava 3 ovog člana, ugovor o zakupu sa licima koja imaju prioritet u ostvarivanju prava na socijalno stanovanje, u skladu sa članom 5 ove odluke, može se produžiti anexom ugovora, po isteku perioda od 10 godina, pod uslovom da su i dalje u kategoriji lica koja imaju prioritet u ostvarivanju prava na socijalno stanovanje a na osnovu mišljenja i predloga Komisije.

Ugovor iz stava 1 ovog člana, pored zakonom propisanih elemenata, obavezno sadrži podatke iz odluke o dodjeli stambenog objekta u zakup, podatke o licima koja će zajedno sa zakupcem koristiti stambeni objekat, odnosno koja žive sa zakupcem u istom domaćinstvu i način učešća zakupca u održavanju stambenog objekta dodijeljenog u zakup.

Organ lokalne uprave nadležan za stambene poslove vodi evidenciju zaključenih ugovora o zakupu iz stava 1 ovog člana.

Član 24

Licu iz člana 2 ove odluke može se dodijeliti stambeni objekat površine najviše do 25 m² za jednočlano domaćinstvo, odnosno najviše 7 m² za svakog sledećeg člana porodičnog domaćinstva, s tim što ukupna površina dodijeljenog stambenog objekta ne može biti veća od 85 m².

Stambeni objekti dodijeljeni u zakup, ne mogu se otkupljivati, nasljeđivati, davati u podzakup i otuđivati.

Zakupnina

Član 25

Za korišćenje stambenog objekta iz člana 23 ove odluke plaća se zakupnina.

Visina zakupnine se određuje u zavisnosti od visine prihoda porodičnog domaćinstva zakupca, veličine stambenog objekta i visine troškova održavanja stambenog objekta i zajedničkih djelova stambenog objekta.

Zakupnina ne može biti manja od iznosa potrebnog za izmirenje troškova redovnog održavanja stambenog objekta, u skladu sa zakonom kojim se uređuju prava i obaveze etažnih vlasnika u pogledu održavanja stambene zgrade i zajedničkih djelova stambene zgrade.

Zakupac koji je korisnik prava na materijalno obezbjeđenje može biti oslobođen plaćanja zakupnine, na osnovu odluke nadležnog organa, u skladu sa zakonom. U ovom slučaju Opština će snositi troškove redovnog održavanja stambenog objekta.

Maksimalna cijena zakupnine ne može biti veća od desetostrukog minimalnog iznosa zakupnine iz stava 3 ovog člana.

Ako se zbog izmjene kriterijuma za određivanje zakupnine promijeni iznos zakupnine, zakupac je dužan da plaća promijenjeni iznos zakupnine bez izmjene ugovora, a na osnovu obračuna zakupodavca.

Član 26

U slučaju smrti zakupca, prava i obaveze iz ugovora o zakupu prelaze na člana porodičnog domaćinstva koji je živio sa zakupcem u porodičnom domaćinstvu.

Član porodičnog domaćinstva iz stava 1 ovog člana dužan je da, u roku od 60 dana od dana nastale promjene, zatraži zaključenje ugovora o zakupu.

Organ lokalne uprave nadležan za stambene poslove dužan je da sa članom porodičnog domaćinstva iz stava 2 ovog člana zaključi ugovor o zakupu sa pravima i obavezama zakupca.

Član 27

Ugovor o zakupu raskida se, ako:

- zakupac, odnosno član njegovog porodičnog domaćinstva stekne pravo svojine, odnosno pravo zakupa na drugom stambenom objektu;
- zakupac ne plaća zakupninu u skladu sa ugovorom o zakupu;
- je zakupac dao netačne ili prećutao podatke od značaja za utvrđivanje ispunjenosti uslova za ostvarivanje prava na socijalno stanovanje;
- dođe do promjena u imovinskom statusu zakupca (povećanje visine prihoda i slično);
- zakupac prestane da ispunjava i druge uslove utvrđene ugovorom, odnosno ovom odlukom.

Zakupac je dužan da, u roku od 30 dana od dana raskida ugovora o zakupu, oslobodi stambeni objekat od stvari i lica, vrati objekat u stanje u kojem ga je primio, sa promjenama koje nužno nastaju usljed savjesnog i redovnog korišćenja, o čemu Komisija sačinjava poseban zapisnik.

IV - PRELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Član 28

Lica iz člana 2 ove odluke, koja su ostvarila pravo na socijalno stanovanje prije stupanja na snagu ove odluke, nastavljaju sa korišćenjem tog prava i dužni su da zaključe ugovor o zakupu u skladu sa odredbama ove odluke, u roku od 30 dana od dana stupanja na snagu odluke.

Član 29

Stupanjem na snagu ove Odluke prestaje da važi Odluka o rješavanju stambenih pitanja lica u stanju socijalne potrebe ("Sl. list CG - opštinski propisi", br. 39/08).

Član 30

Ova Odluka stupa na snagu osmog dana od dana objavljivanja u "Službenom listu Crne Gore- Opštinski propisi".

Broj: 01-

Kolašin, _____.2019. godine

SKUPŠTINA OPŠTINE KOLAŠIN

PREDSJEDNIK SKUPŠTINE

Milan Đukić, s.r.

O b r a z l o ž e n j e

I PRAVNI OSNOV

Pravni osnov za donošenje Odluke o rješavanju stambenih potreba po osnovu prava na socijalno stanovanje sadržan je u odredbama Zakona o socijalnom stanovanju ("Sl. list Crne Gore", br. 35/13), Zakona o lokalnoj samoupravi ("Sl. list Crne Gore", br. 02/18 i 34/19) i Statuta opštine Kolašin ("Sl. list CG – opštinski propisi", br.24/19).

Član 8 stav 2 Zakona o socijalnom stanovanju propisuje da se bliži kriterijumi za ostvarivanje prava na socijalno stanovanje utvrđuju propisom jedinice lokalne samouprave, u skladu sa lokalnim programom, koji propis se, u skladu sa stavom 3 istog člana, donosi uz prethodnu saglasnost organa državne uprave nadležnog za poslove socijalnog staranja.

Član 27 stav 1 tačka 16 Zakona o lokalnoj samoupravi propisuje da opština, u skladu sa zakonom i drugim propisima, u skladu sa mogućnostima, uređuje i obezbjeđuje rješavanje stambenih potreba lica u stanju socijalne potrebe i lica sa invaliditetom i pomaže rad humanitarnih i nevladinih organizacija iz ovih oblasti.

Ista odredba sadržana je i u članu 17 stav 1 tačka 16 Statuta opštine Kolašin.

II RAZLOZI ZA DONOŠENJE

Prethodna Odluka o rješavanju stambenih pitanja lica u stanju socijalne potrebe („Sl.list CG-opštinski propisi“, br. 39/08) donesena je na osnovu odredbi Zakona o etažnoj svojini („Sl.list RCG“, br. 71/04), pa je neophodno donošenje odluke na osnovu odredbi Zakona o socijalnom stanovanju („Sl.list CG“, br. 35/13).

III SADRŽAJ ODLUKE

Odlukom je uređeno pravo na socijalno stanovanje, propisani su uslovi, način, sredstva, kriterijumi, organi i postupak za rješavanje stambenih potreba lica po osnovu prava na socijalno stanovanje i druga pitanja koja su od značaja za socijalno stanovanje u skladu sa zakonom i Lokalnim programom socijalnog stanovanja. Takođe, Odlukom je propisano da stupanjem na snagu predložene Odluke prestaje da važi ranije važeća Odluka i propisan je rok stupanja na snagu ove Odluke.

U postupku donošenja ove odluke, Sekretarijat za društvene djelatnosti, poslove opšte uprave i kadrovska pitanja, saglasno članu 21 Odluke o načinu i postupku učešća lokalnog stanovništva u vršenju javnih poslova („Sl. list CG – opštinski propisi“, br.12/12), organizovao je javnu raspravu povodom Nacrta odluke, u skladu sa zaključkom Predsjednika opštine. Nakon sprovedene javne rasprave, sumirajući sve primjedbe, sugestije i predloge, koji su dati u toku trajanja javne rasprave i njihovu osnovanost, obrađivač je sačinio Izvještaj o sprovedenoj javnoj raspravi, nakon čega je utvrđen Predlog odluke.

Na utvrđeni Predlog odluke Ministarstvo rada i socijalnog staranja je dalo saglasnost aktom br. ____ od ____.

Shodno naprijed navedenom, predlaže se da Skupština opštine Kolašin donese Odluku o o rješavanju stambenih potreba po osnovu prava na socijalno stanovanje.

Sekretarijat za društvene djelatnosti, poslove opšte uprave i kadrovska pitanja