

Na osnovu člana 17 stav 4 Zakona o održavanju stambenih zgrada ("Sl. list CG ", br. 41/16 i 84/18) člana 27 stav 1 tačka 10 Zakona o lokalnoj samoupravi ("Sl. list CG" 2/18, 34/19 i 38/20) i člana 37 stav 1 tačka 2 Statuta opštine Kolašin ("Sl. list CG - Opštinski propisi", br. 24/19), Skupština opštine Kolašin na sjednici održanoj dana 2022. godine, donijela je:

ODLUKU

o sufinansiranju adaptacije zajedničkih djelova stambenih zgrada na teritoriji opštine Kolašin

I OPŠTE ODREDBE

Član 1

Ovom odlukom propisuju se uslovi, način, postupak i kriterijumi sufinansiranja adaptacije zajedničkih djelova stambenih i stambenih zgrada na teritoriji opštine Kolašin (u daljem tekstu: Adaptacija).

Član 2

U cilju poboljšanja uslova stanovanja i poboljšanja energetske efikasnosti u stambenim zgradama Opština Kolašin može pokrenuti postupak sufinansiranja Adaptacije ukoliko su budžetom za tu godinu predviđena sredstva za tu namjenu.

Sufinansiranje Adaptacije vrši se do 50% ukupne predračunske vrijednosti radova iskazanih u ponudi izvođača radova a najviše do 15.000 eura sa PDV-om.

Član 3

Adaptacija, u smislu ove odluke je izvođenje radova na zajedničkim djelovima postojećih stambenih zgrada zgrade s obzirom na tip, oblik, vrstu građevine i vrstu materijala od kojih su građene, osim:

- nabavke novih stolarskih i bravarskih elemenata (krovni prozori, prozori, vrata, zastakljeni zidovi, nosive konstrukcije visećih fasadnih sistema s montažnim materijalom, ograde i slično) koji se ugrađuju u ili na spoljni zid zgrade;

Radovima iz stava 1 ovog člana ne utiče se na stabilnost i sigurnost objekta, ne mijenjaju konstruktivni elementi, ne mijenja spoljni izgled u odnosu na projekat zgrade i ne utiče na bezbjednost susjednih objekata, saobraćaja, zaštite od požara i životne sredine.

Član 4

Adaptacija se izvodi u cjelini, na zgradama kao arhitektonskim cjelinama, po pravilu materijalima koji su isti ili slični izvornim materijalima.

Radi zaštite od vanjskih klimatskih i atmosferskih uticaja Adaptacija se mora izvoditi od materijala koji odgovaraju normativima za termoizolaciju i hidroizolaciju.

II POSEBNE ODREDBE

Javni poziv

Član 5

Sufinansiranja Adaptacije se vrši na osnovu javnog poziva (u daljem tekstu: "Javni poziv").

Javni poziv priprema i objavljuje organ lokalne uprave nadležan za stambene poslove (u daljem tekstu: "organ lokalne uprave").

Javni poziv sadrži uslove učešća, opis prihvatljivih radova na adaptaciji i način vrednovanja pristiglih ponuda.

Javni poziv se objavljuje na zvaničnoj internet stranici Opštine Kolašin i oglasnoj tabli Opštine Kolašin.

Organ lokalne uprave nadležan za stambene poslove dužan je da, nakon objavljivanja javnog poziva, pisanim putem obavijesti sve registrovane upravnike stambenih zgrada na teritoriji opštine Kolašin o objavljenom javnom pozivu, u cilju bolje informisanosti i obezbjeđivanja ravnopravnosti.

Član 6

Pravo učešća na javni poziv imaju organi upravljanja stambenim zgradama koji su obrazovani u skladu sa zakonima kojima su uređeni svojinsko pravni odnosi i održavanje stambenih zgrada.

Postupak i rokovi po javnom pozivu

Član 7

Prijava na javni poziv se podnosi u roku od 30 dana od dana njegovog objavljivanja.

Prijava na javni poziv sa dokumentacijom iz člana 10 se podnosi organu lokalne uprave, preko pisarnice, u zapečaćenoj koverti sa naznakom "Za javni poziv za sufinansiranje adaptacije zajedničkih djelova stambenih zgrada na teritoriji opštine Kolašin – NE OTVARATI".

Organ lokalne uprave otvara pristigle prijave i utvrđuje blagovremenost i uredost pristiglih prijava.

Ako dostavljena dokumentacija nepotpuna organ lokalne uprave će pisanim putem zatražiti od upravnika zgrade dopunu dokumentacije, koju je upravnik dužan da dostavi u roku od 5 dana od dana dostavljanja poziva za dopunu dokumentacije u skladu sa ZUP-om.

Blagovreme i potpune zahtjeve organ lokalne uprave će dostaviti Predsjedniku sa pratećim predlogom za imenovanje Komisije iz reda stručnjaka za radove koji se sufinansiraju u tekućoj godini.

Komisija

Član 8

Na predlog organa lokalne uprave predsjednik Opštine imenuje Komisiju.

Komisija ima predsjednika i četiri člana.

Zadatak Komisije je da:

- izvrši bodovanje podnijetih prijava za adaptaciju prema kriterijumima utvrđenim ovom odlukom i javnim pozivom;(iz šeme utvrđuje nacrt liste prioriteta i objavljuje na sajtu Opštine)
- utvrdi predlog liste prioriteta sufinansiranja Adaptacije;
- razmatra prigovore učesnika javnog poziva izjavljenih na predlog liste prioriteta;
- utvrdi iznos novčanih sredstava za sufinansiranje Adaptacije;
- donese Odluku o sufinansiranju adaptacije zajedničkih djelova stambenih zgrada;
- prati izvođenje radova u pogledu ugovorenog obima i kvaliteta te podnosi Izvještaj o izvedenim radovima predsjedniku.

Kriterijumi za utvrđivanje liste prioriteta

Član 9

Kriterijumi za utvrđivanje liste prioriteta adaptacije zajedničkih djelova zgrade određeni su po grupama, a svaka grupa je podijeljena na podgrupe koje se vrijednuju dodjeljivanjem bodova na način kako slijedi:

1. Godina izgradnje zgrade / starost zgrade ako je poznata ili prema graditeljskim karakteristikama:

- a. starija od 50 godina 50 bodova;
- b. od 41 do 50 godina 45 bodova;
- c. od 31 do 40 godina 40 bodova;
- d. od 21 do 30 godina 30 bodova;
- e. izgrađena u posljednjih 20 godina..... 20 bod.

2. Ukupna procjena hitnosti obnove fasade s obzirom na stanje:

- a. Hitni radovi... 50 bodova;
- b. Nužni radovi 40 bodova;
- c. Radovi na energetskej efikansnosti objekta.....30 bodova;

Dokumentacija za učešće na javnom pozivu

Član 10

Uz prijavu za sufinansiranje adaptacije zajedničkih djelova zgrade, upravnik je dužan da dostavi sljedeće podatke i dokumentaciju:

- Broj telefona i e-mail adresa upravnika zgrade;
- Izvod iz lista nepokretnosti sa kopijom plana urbanističke i katastarske parcele ne stariji od 6 (šest) mjeseci;
- Odluku skupštine etažnih vlasnika o učešću na javni poziv. Ukoliko zgrada kao arhitektonska cjelina ima više ulaza sa formiranim organima upravljanja neophodno je dostaviti pojedinačne odluke o učešću na javni poziv za svaki ulaz.;
- Izvod iz banke kojim se dokazuje da je na računu etažnih vlasnika obezbijedeno, najmanje 30% novčanih sredstava za realizaciju planiranih radova;
- Izjavu upravnika zgrade da će do završetka radova obezbijediti preostali dio novčanih sredstava.
- Predmjer i predračun sa opisom radova od privrednog subjekta ili stručnog lica ovlaštenog odnosno licenciranog za tu oblast.

Organ lokalne uprave po službenoj dužnosti pribavlja rješenje o imenovanju organa upravljanja zgrade, matični broj i šifra djelatnosti zgrade izdate od organa državne uprave nadležnog za poslove statistike, izvod iz lista nepokretnosti sa kopijom plana urbanističke i katastarske parcele.

Komisija zadržava pravo da izvrši procjenu usklađenosti jediničnih cijena iz dostavljenih ponuda sa cijenama na tržištu za istu vrstu radova. S tim u vezi, Komisija neće uzeti u razmatranje ponude koje sadrže cijene koje su neralno visoke u odnosu na tržišne.

Predlog liste prioriteta

Član 11

Pregled pristiglih prijava i utvrđivanje predloga liste prioriteta sprovede Komisija u roku od 20 dana od dana imenovanja Komisije.

Predlog liste prioriteta utvrđuje se prema broju dodijeljenih bodova.

Predlog liste prioriteta objaviće se na zvaničnoj internet stranici Opštine Kolašin.

Učesnici na javnom pozivu mogu u roku od 5 dana od dana objavljivanja nacrtu liste prioriteta iz stava 1. ovog člana podnijeti Komisiji prigovor.

Komisija je dužna da u roku od 5 dana od dana prijema, razmotri prigovore na predlog liste prioriteta i utvrdi konačnu listu prioriteta.

Ukoliko dvije zgrade imaju isti broj bodova, prednost na listi prioriteta će imati zgrada koja ima više bodova po kriterijumu ukupne procjene hitnih radova.

Odluka komisije

Član 12

Na osnovu utvrđene konačne liste liste prioriteta Komisija donosi Odluku o sufinansiranju adaptacije i predlaže Predsjedniku da zaključi ugovore o sufinansiranju sa odabranim stambenim zgradama.

Odluka iz stava 1 ovog člana sadrži naročito: nazive stambenih zgrada, imena upravnika, način bodovanja i visinu sredstava za sufinansiranje.

Ugovor sa izvođačem

Član 13

Upravnik stambene zgrade zaključuje ugovor o izvođenju radova sa izvođačem radova.

Ugovor naročito sadrži: cijenu, rok za izvođenje radova, dinamiku plaćanja, garanciju na izvedene radove.

Ugovor o sufinansiranju

Član 14

Ugovorom o sufinansiranju između Opštine Kolašin, koju zastupa predsjednik Opštine i vlasnika posebnih dijelova zgrade, koje zastupa upravnik zgrade, regulišu se međusobna prava i obaveze.

Ugovorom o sufinansiranju bliže će se odrediti međusobna prava i obaveze ugovornih strana, kao i uslovi i dinamika plaćanja dijela koji se sufinansira.

Ugovor naročito sadrži: rok za zaključenje ugovora sa izvođačem radova, dinamiku plaćanja.

Ako se upravnik ne odazove na poziv i ne zaključi ugovor iz stava 1 ovoga člana, ili ne dostavi ugovor iz stava 2 ovog člana, u roku od 5 dana od dana prijema poziva, smatra se da je zgrada odustala od sufinansiranja adaptacije i sredstva se dodeljuju sljedećoj zgradi na listi prioriteta.

Ugovor se objavljuje na internet stranici i oglasnoj tabli Opštine Kolašin.

III ZAVRŠNE ODREDBE

Član 15

Ova odluka stupa na snagu osmog dana od dana objavljivanja u „Službenom listu Crne Gore – opštinski propisi“.

Broj: 01-

Kolašin, _____ 2022.godine

SKUPŠTINA OPŠTINE KOLAŠIN

Predsjednik
Milan Đukić

O B R A Z L O Ž E N J E

Pravni osnov za izradu Odluke o sufinansiranju adaptacije spoljnih djelova zgrada na teritoriji opštine Kolašin sadržan je u:

- članu 27 tačka 10 Zakona o lokalnoj samoupravi ("Sl. list", br. 2/18 i 34/19), kojim je propisano da Opština, u skladu sa zakonom i drugim propisima uređuje odnose u oblasti stanovanja i stara se o obezbjeđenju uslova za održavanje stambenih zgrada.

- članu 17 stav 4 Zakona o održavanju stambenih zgrada ("Sl. list CG", br. 41/16 i 84/18) kojim je određeno da sredstva za izvođenje radova redovnog održavanja, nužnih i hitnih radova na zajedničkim djelovima stambene zgrade i urbanističke parcele mogu se obezbjeđivati i sufinansiranjem sa zainteresovanim licima, kreditiranjem pod povoljnim uslovima koje može da obezbijedi jedinica lokalne samouprave, i na drugi način u skladu sa zakonom.

Razlog donošenja ovakve odluke, ogleda se u obezbjeđivanju boljih uslova stanovanja i kroz povećanje energetske efikasnosti stambenih zgrada na teritoriji opštine Kolašin.

Stambeni Fond je bio u društvenoj svojini do donošenja Zakona o stambenim odnosima (Sl.l. SRCG br. 45/90) kojim je dozvoljen otkup stanova. Sredstvima od otkupa su raspolagali davaoci stanova na korišćenje, ali su ta sredstva zbog inflacije obezvrijeđena.

Promjena vlasništva otvorila je i probleme održavanja stambenog fonda posebno u dijelu održavanja i korišćenja tzv. zajedničkih djelova stambenih zgrada. Uspostavljena je nova kultura stanovanja prema kojoj niko nije bio odgovoran za zajedničke djelove zgrada. Iako je investiciono održavanje stambenih zgrada Zakonom o etažnoj svojini (Sl.l. RCG br 21/95), proglašeno za javni interes, nije pronađen efikasan model za sprovođenje tog interesa. Zakonom je propisana odredba o izdvajanju sredstava etažnih vlasnika za investiciono održavanje stambenih zgrada koja su uplaćivana na račun Budžeta, ali nijesu namjenski korišćena, pa su etažni vlasnici prestali da ih uplaćuju.

Ni naredne izmjene zakona u oblasti stanovanja nijesu znatno unaprijedile odgovornost stanara, bez obzira što su stambene zgrade stekle status „pravnog lica“ u pravnim poslovima koji se odnose na održavanje i korišćenje stambene zgrade čl. 163 Zakona o svojinsko pravnom odnosima (“Službeni list CG”, br. 19/09) a članom 171 da na urbanističkoj parceli, na kojoj je stambena zgrada izgrađena, vlasnici posebnih djelova imaju zajedničku nedjeljivu svojinu. Kako urbanističke parcele nisu izdvojene, već su svojina države ili opštine, stanari održavaju samo posebni dio, a prema zajedničkim djelovima se ponašaju kao da je i dalje društveni.

Problem je takođe nepostojanje granice oko održavanja vodovodne i kanalizacione infrastrukture.

U opštim odredbama predložene Odluke određeno je da Opština može pokrenuti postupak sufinansiranja adaptacije spoljnih djelova zgrade samo ukoliko su godišnjim budžetom Opštine Kolašin predviđena sredstva za tu namjenu, do 50% ukupne predračunske vrijednosti radova iskazanih u ponudi izvođača radova

Posebnim odredbama propisan je postupak sufinansiranja adaptacije, koji se vrši na osnovu javnog poziva; pravo učešća; rokovi i postupak po prijavama; kriterijumi za rangiranje ponuda; imenovanje komisije; utvrđivanje rang liste; konačna Odluka sa predlogom Ugovora.