NACRT

Na osnovu člana 38 Zakona o lokalnoj samoupravi ("Sl. list CG", br. 02/18 i 34/19), člana 36 Statuta Opštine Kotor ("Sl. list CG - opštinski propisi", br. 37/19), a u skladu sa članom 8 Zakona o socijalnom stanovanju ("Sl. list CG", br. 35/13), i tačkom 6.2 Lokalnog programa socijalnog stanovanja Opštine Kotor za period 2019-2020. godine ("Sl. list CG - opštinski propisi", br. 49/19) Skupština opštine Kotor, na sjednici održanoj \_\_\_\_\_\_\_\_. godine, donijela je

**ODLUKU**

**o bližim kriterijumima za ostavarianje prava na socijalno stanovanje lica u stanju socijalne potrebe**

**I OPŠTE ODREDBE**

Član 1

Ovom Odlukom uređuju se uslovi, sredstva, način, kriterijumi i postupak za ostvarivanje prava na socijalno stanovanje lica u stanju socijalne potrebe.

Član 2

Pravo na socijalno stanovanje po odredbama ove Odluke mogu da ostvare lica u skladu sa članom 3 i 4 Zakona o socijalnom stanovanju (u daljem tekstu: Zakon) odnosno Lokalnim programom socijalnog stanovanja za opštinu Kotor za period 2019-2020. godine (u daljem tekstu: Program).

Pravo na socijalno stanovanje po odredbama ove Odluke imaju lica sa urednim prebivalištem na području opštine Kotor najkraće 5 godina u kontinuitetu.

Stan dodijeljen shodno kriterijumima i postupku iz ove Odluke daje se u zakup zaključivanjem Ugovora o zakupu bez prava otkupa.

Ugovor o zakupu zaključuje se na određeno vrijeme, a najduže za period do 10 godina, bez mogućnosti produženja, izuzev u slučajevima koje Zakon predviđa kao prioritetne.

Član 3

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

Član 4

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, ako je zakupac dao netačne ili je prećutao podatke od značaja za utvrđivanje ispunjenosti uslova za ostvarivanje prava na socijalno stanovanje, ako dođe do promjene u imovinskom statusu zakupca i ukoliko zakupac prestane da ispunjava i druge uslove utvrđene Ugovorom.

Zakupac je dužan da u roku od 30 dana od dana raskida ugovora o zakupu oslobodi stambeni objekat od stvari i lica.

**Sredstva za socijalno stanovanje**

Član 5

Sredstva za socijalno stanovanje obezbjeđuju se iz budžeta Opštine Kotor, kao i iz drugih izvora u skladu sa Zakonom.

**Način obezbjeđivanja socijalnog stanovanja**

Član 6

Socijalno stanovanje za lica iz člana 2 ove Odluke, obezbjeđuju se u skladu sa Zakonom o socijalnom stanovanju, na sledeći način:

1. Kupovinom ili izgradnjom stambenih objekata radi davanja u zakup
2. Dodjelom građevinskog zemljišta za izgradnju stambenih objekata za socijalno stanovanje
3. Dodjelom građevinskog materijala za izgradnju ili rekonstrukciju stambenog objekta
4. Davanjem subvencija za socijalno stanovanje
5. Dodjeljivanjem dugoročnih kredita privrednim društvima, fizičkim i pravnim licima i stambenim zadrugama, za objekte za socijalno stanovanje

Dodjeljivanjem sredstava za uspostavljanje partnerstva javnog, privatnog i neprofitnog sektora u oblasti socijalnog stanovanja.

Za izgradnju stambenog objekta za socijalno stanovanje raspisuje se javni konkurs za urbanističko-arhitektonsko idejno rješenje.

Finansijska sredstva za izgradnju ili rekonstrukciju dodjeljuju se na osnovu propisane dokumentacije u skladu sa Programom, a za poboljšanje uslova stanovanja još i na osnovu premjera i predračuna radova i neposrednog uvida Komisije.

Lica koja ostvare pravo po bilo kojem osnovu iz stava jedan ovog člana gube pravo po drugom osnovu iz istog člana.

**II KRITERIJUMI ZA OSTVARIVANJE PRAVA NA SOCIJALNO STANOVANJE**

Član 7

Ostvarivanje prava na socijalno stanovanje lica iz člana 2 ove Odluke vrši se na osnovu sljedećih kriterijuma:

* 1. Postojeća stambena situacija;
  2. Visina prihoda i imovinsko stanje;
  3. Broj članova porodičnog domaćinstva;
  4. Dužina prebivališta na području opštine Kotor;
  5. Invalidnost i zdravstveno stanje podnosioca zahtjeva i članova porodičnog domaćinstva;
  6. Godine starosti.

Prethodni kriterijumi izražavaju se u bodovima.

1. **Postojeća stambena situacija**

Član 8

Po osnovu kriterijuma "Postojeća stambena situacija" podnosiocu zahtjeva iz člana 2 ove Odluke pripada:

* bez stana - podstanar - 30 bodova;
* stanuje kod srodnika - 20 bodova;
* stanuje u neuslovnom stanu – 10 bodova.

Pod neuslovnim stanom u smislu ove Odluke smatra se stan (u vlasništvu podnosioca zahtjeva odnosno člana porodice) koji ne obezbjeđuje minimalne uslove stanovanja (mračni, vlažni, sagrađeni od lošeg materijala, dotrajali i dr.).

Pravo na socijalno stanovanje lica iz člana 2 ove odluke koji stanuje u neuslovnom stanu ili kod srodnika utvrđuje Komisija na osnovu izvještaja Centra za socijalni rad i neposrednog uvida.

Član 9

Komisija će nakon utvrđivanja činjenica u smislu prethodnog člana odbiti zahtjev za dodjelu stana podnosiocu:

* koji posjeduje stan ili kuću koja površinom i uslovnošću zadovoljava njegove stambene potrebe na teritoriji Crne Gore;
* čiji srodnici imaju u svojini stan ili kuću koja površinom od najmanje 10 m2 po članu domaćinstva i uslovnošću zadovoljava stambene potrebe stanara na teritoriji Crne Gore.

Lice bez stana ne smatra se lice koje je otuđilo svoju imovinu na teritoriji Crne Gore u poslednjih 5 godina koja mu je objektivno mogla omogućiti rješavanje stambenog pitanja.

1. **Visina prihoda i imovinsko stanje**

Član 10

Po osnovu kriterijuma “Visina prihoda” podnosiocu zahtjeva iz člana 2 ove Odluke pripada sljedeći broj bodova:

- Ako ne ostvaruje mjesečne prihode - 30 bodova

- Ako ostvaruje mjesečne prihode u visini minimalne neto zarade u Crnoj Gori - 20 bodova

- Ako ostvaruje mjesečne prihode u visini do prosječne neto zarade u Crnoj Gori - 10 bodova

- Ako ostvaruje mjesečne prihode u visini preko prosječne neto zarade u Crnoj Gori - 5 bodova

Za slučaj iz stava 1 alineja 1 kao dokaz se podnosi potvrda poreskog organa da se lica iz člana 2 ove Odluke ne vode kao poreski obveznici po osnovu javnih prihoda, od Poreske uprave Crne Gore.

Visina prihoda iz stava 1 alineja 2,3 i 4 ovog člana dokazuje se uvjerenjem ili rješenjem nadležnog organa.

Licu koje ostvaruje pravo na materijalno obezbjeđenje porodice kao jedini izvor prihoda pripada 25 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 organ uprave nadležan za poslove statistike - MONSTAT.

Pod mjesečnim prihodima podrazumijevaju se zarade, dodaci i naknade koje lica iz člana 3 ove odluke ostvaruju po bilo kom osnovu.

Imovinsko stanje lica iz člana 2 ove Odluke vrednuje se na sljedeći način:

- ako nemaju u svojini, susvojini ili zajedničkoj svojini poslovni objekat, građevinsko zemljište, poljoprivredno zemljište, odnosno privredne šume na teritoriji Crne Gore - 20 bodova;

Imovinsko stanje dokazuje se izvodom nadležnog organa za nekretnine.

1. **Broj članova porodičnog domaćinstva**

Član 11

Po osnovu kriterijuma "broj članova porodičnog domaćinstva" podnosiocu zahtjeva iz člana 2 ove Odluke pripada sljedeći broj bodova:

* 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;

Broj članova porodičnog domaćinstva dokazuje se uvjerenjem Centra za socijalni rad.

1. **Dužina prebivališta na području Opštine**

Član 12

Po osnovu kriterijuma "dužine prebivališta" na području opštine Kotor podnosiocu zahtjeva iz člana 2 ove Odluke za svaku godinu uredno prijavljenog prebivališta u kontinuitetu na teritoriji opštine Kotor, iznad 5 godina pripada po 1 bod za svaku godinu za koju ima uredno prijavljeno prebivalište na području Opštine Kotor, do maksimalnih 20 bodova

Dužina prebivališta dokazuje se rješenjem ili uvjerenjem MUP-a.

1. **Invalidnost i zdravstveno stanje podnosioca zahtjeva i članova porodičnog domaćinstva**

Član 13

Po osnovu kriterijuma "Invalidnost i zdravstveno stanje podnosioca zahtjeva i članova njegovog porodičnog domaćinstva" podnosiocu zahtjeva pripada:

* po osnovu nesposobnosti za rad 8 bodova
* po osnovu ostvarenog prava na dodatak za njegu i pomoć od strane Fonda PIO 10 bodova;
* po osnovu ostvarenog prava na dodatak za njegu i pomoć od strane JU Centra za socijalni rad 12 bodova
* po osnovu I kategorije invalidnosti ili lične invalidnine 15 bodova;
* po osnovu posjedovanja rješenja o usmjeravanju u posebni obrazovni program djeteta 15 bodova

Zdravstveno stanje dokazuje se nalazom nadležne ljekarske komisije ili odgovarajućim rješenjem nadležnog organa.

1. **Godine starosti**

Član 14

Godine starosti licima iz člana 2 ove Odluke vrednuju se na sljedeći način:

* lica starija od 67 godina - 10 bodova.

Godine starosti dokazuju se fotokopijom lične karte, pasoša ili izvodom iz matičnog registra rođenih.

**III POSTUPAK ZA OSTVARIVANJE PRAVA NA SOCIJALNO STANOVANJE**

Član 15

Postupak ostvarivanja prava na socijalno stanovanje lica iz člana 2 ove Odluke sprovodi Komisija.

Komisija se sastoji se od predsjednika i 4 člana, od kojih su dva iz redova odbornika, jedan predstavnik organa lokalne uprave nadležnog za socijalna pitanja, jedan predstavnik organa lokalne uprave nadležnog za stambene poslove i jedan predstavnik Centra za socijalni rad .

Predsjednika i članove Komisije rješenjem imenuje i razrješava predsjednik opštine Kotor.

Mandat članova Komisije traje 4 godine.

Stručne i administrativne poslove za Komisiju obavlja Sekretar Komisije.

Sekretar Komisije je službenik nadležnog organa lokalne uprave nadležnog za socijalna pitanja.

Komisija donosi Poslovnik o radu u roku od 10 dana od dana imenovanja.

Član 16

Postupak dodjele stambenih objekata u zakup pokreće Sekretarijat za kulturu, sport i društvene djelatnosti (U daljem tekstu: Nadležni Sekretarijat), objavljivanjem javnog poziva za dodjelu stanova u zakup u skladu sa Lokalnim programom socijalnog stanovanja.

Javni poziv iz stava 1 ovog člana naročito sadrži:

* kriterijume na osnovu kojih će se vršiti dodjela stambenih objekata u zakup;
* broj i strukturu stambenih objekata koji će biti dodijeljeni u zakup;
* spisak dokumentacije i podataka o podnosiocu prijave koje je potrebno dostaviti uz prijavu na javni poziv iz stava 1 ovog člana (ime i prezime, prebivalište, **odnosno boravište,** državljanstvo, broj članova porodičnog domaćinstva, broj izdržavanih članova domaćinstva, dokaz da je podnosilac prijave korisnik materijalnog obezbjeđenja porodice, imovinsko stanje, zanimanje i drugi podaci od značaja za sprovođenje postupka iz stava 1 ovog člana);
* napomenu da se zahtjev podnosioca prijave čija je dokumentacija nepotpuna ili neblagovremeno dostavljena neće razmatrati;
* vrijeme trajanja poziva;
* mjesto i vrijeme prijema dokumentacije, odnosno prijave na javni poziv;
* osnovne elemente ugovora o zakupu u skladu sa zakonom (ugovorne strane, njihova prava i obaveze, visina zakupnine, zabrane i ograničenja i drugo).

Javni poziv iz stava 1 ovog člana objavljuje se na oglasnoj tabli Opštine i Centra za socijalni rad, putem lokalnog radija i u jednom dnevnom listu.

Javni poziv je otvoren 30 dana od dana objavljivanja.

Član 17

Zahtjev za ostvarivanje prava na socijalno stanovanje, po Javnom pozivu, podnosi se Komisiji preko Nadležnog Sekretarijata.

Član 18

Na osnovu utvrđenih činjenica i priložene dokumentacije Komisija utvrđuje Predlog Rang liste u roku od 30 dana od dana isteka Javnog poziva.

U slučaju da dva ili više podnosioca zahtjeva imaju isti broj bodova, prednost ima lice koje po redosljedu kriterijuma utvrđenih članom 8 ove Odluke ima veći broj bodova.

Ako se po osnovu iz stava 2 ovog člana ne može utvrditi prednost, prednost ima lice sa dužim prebivalištem na teritoriji opštine Kotor.

Predlog Rang liste se ističe na oglasnoj tabli i internet stranici Opštine Kotor i Centra za socijalni rad i sadrži uputstvo o načinu i roku za podnošenje prigovora.

Član 19

Na utvrđeni Predlog Rang liste učesnici Javnog poziva imaju pravo prigovora u roku od 8 dana od dana objavljivanja iste na oglasnoj tabli Opštine i Centra za socijalni rad.

Prigovor se podnosi Komisiji preko nadležnog organa.

Komisija po prigovoru odlučuje u roku od 15 dana od dana isteka roka za podnošenje prigovora i o tome obavještava podnosioce prigovora.

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

Član 20

Na osnovu konačne Rang liste, Komisija donosi Odluku o dodjeli stana za socijalno stanovanje u zakup.

Odluka se objavljuje na oglasnoj tabli Centra za socijalni rad i Opštine Kotor.

Na Odluku iz stava 1 ovog člana, podnosioci zahtjeva mogu pokrenuti postupak pred nadležnim sudom u roku od 15 dana od dana objavljivanja iste.

Član 21

Na osnovu Odluke o dodjeli stana za socijalno stanovanje u zakup, predsjednik Opštine, u roku od 30 dana od dana konačnosti Odluke, sklapa Ugovor o zakupu sa licem kojem je stan dodijeljen.

Ugovor iz stava 1 ovog člana zaključuje se na određeno vrijeme, a najduže za period do 10 godina, bez mogućnosti produženja.

Izuzetno od stava 2 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 zaključiti i na period duži od 10 godina.

Ugovor iz stava 1 ovog člana, pored zakonom propisanih elemenata, obavezno sadrži podatke iz Odluke o dodjeli stana za socijalno stanovanje 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.

Nadležni Sekretarijat vodi evidenciju zaključenih ugovora o zakupu iz stava 1 ovog člana.

Na pitanja u vezi ugovora o zakupu koja nisu uređena ovim zakonom, primjenjivaće se odredbe Zakona kojim se uređuju obligacioni odnosi.

Član 22

Za korišćenje stambenog objekta iz ugovora o zakupu 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 - korisnik prava na materijalno obezbjeđenje porodice može biti oslobođen plaćanja zakupnine, na osnovu odluke nadležnog organa lokalne uprave, u skladu sa zakonom.

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

Član 23

U slučaju smrti zakupca, prava i obaveze iz ugovora o zakupu prelaze na člana porodičnog domaćinstva koji ispunjava uslove za zaključivanje ugovora o zakupu, u skladu sa ovom Odlukom.

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.

Nadležni organ lokalne uprave je dužan da sa članom porodičnog domaćinstva iz stava 2 ovog člana zaključi ugovor o zakupu sa pravima i obavezama zakupca, kada utvrdi da ispunjava uslove za zaključenje ugovora o zakupu u skladu sa ovom Odlukom.

Član 24

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);
* je to zahtjev zakupca;
* zakupac prestane da ispunjava i druge uslove utvrđene Ugovorom, odnosno ovom Odlukom i Zakonom.

Zakupac je dužan da u roku od 30 dana od dana raskida Ugovora o zakupu oslobodi stambeni objekat od stvari i lica.

**IV PRELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE**

Član 25

Danom stupanja na snagu ove odluke prestaje da važi Odluka rješavanju stambenih pitanja lica u stanju socijalne potrebe ("Sl. list Crne Gore – opštinski propisi”, br. 13/11, 17/13).

Član 26

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

Broj:

Kotor, 2019.godine

SKUPŠTINA OPŠTINE KOTOR

PREDSJEDNIK,

Jovo Suđić

O B R A Z L O Ž E NJ E

Pravni osnov za izradu Nacrta Odluke bližim kriterijumima za ostvarivanje prava na socijalno stanovanje za lica u stanju socijalne potrebe sadržan je u članu 38 Zakona o lokalnoj samoupravi ("Sl. list CG", br. 02/18 i 34/19) i članu 36 Statuta Opštine Kotor ("Sl. list CG - opštinski propisi", br. 37/19), članom 8 Zakona o socijalnom stanovanju ("Sl. list CG", br. 35/13) i tačkom 6.2 Lokalnog programa socijalnog stanovanja Opštine Kotor za period 2019-2020. godine ("Sl. list CG - opštinski propisi", br. 49/19)kojima je propisana nadležnost za donošenje akata.

Nacrt Odluke o bližim kriterijumima za ostvarivanje prava na socijalno stanovanje za lica u stanju socijalne potrebe izrađen je u skladu sa Lokalnim programom socijalnog stanovanja Opštine Kotor za period 2019-2020 godinu za koji je Opština Kotor dobila saglasnost Ministarstva održivog razvoja i turizma broj 111-42/23 od 21.10.2019. godine.

Nacrt Odluke predviđa bliže kriterijume za ostvarivanje prava na socijalno stanovanje uslove, sredstva, način i postupak za ostavarivanje prava na socijalno stanovanje lica u stanju socijalne potrebe.

Ostvarivanje prava na socijalno stanovanje vrši se na osnovu propisanih kriterijuma koji se izražavaju u bodovima, i to su visina prihoda i imovinsko stanje; broj članova porodičnog domaćinstva; dužina prebivališta na području opštine Kotor; invalidnost i zdravstveno stanje podnosioca zahtjeva i članova porodičnog domaćinstva; godine starosti, postojeća stambena situacija. Stan dodjeljen shodno kriterijumima i postupku iz ove Odluke daje se u zakup zaključivanjem Ugovora o zakupu bez prava otkupa, a najduže za period do 10 godina, bez mogućnosti produženja, izuzev u slučajevima koje Zakon predviđa kao prioritetne.

Postupak dodjele stambenih objekata u zakup pokreće nadležni Sekretarijat, objavljivanjem javnog poziva za dodjelu stanova u zakup u skladu sa Lokalnim programom socijalnog stanovanja. Zahtjev za ostavarivanje prava na socijalno stanovanje podnosi se Komisiji preko nadležnog Sekretarijata koja na osnovu utvrđenih činjenica i priložene dokumentacije i sprovedenog postupka propisanog ovom Odlukom donosi Odluku o dodjeli stana za socijalno stanovanje u zakup.

Prilikom izrade ove Odluke vodilo se računa o ostvarivanju javnog interesa, a kako je njeno donošenje od značaja za lokalno stanovništvo predlažemo utvrđivanje Nacrta i stavljanje na javnu raspravu u trajanju od 15 dana.

OBRAĐIVAČ

SEKRETARIJAT ZA KULTURU SPORT

I DRUŠTVENE DJELATNOSTI