

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 XXXVII sjednici održanoj 25. 02. 2020. godine, donijela je

## **ODLUKU**

### **o bližim kriterijumima za ostavarivanje 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 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 može da ostvari državljanin Crne Gore sa prebivalištem na području opštine Kotor najkraće 5 godina u kontinuitetu, ako:

- nema stan u svojini, susvojini ili zajedničkoj svojini ili drugi objekat za stanovanje, odnosno čiji stambeni objekat nije odgovarajućeg standarda u smislu Zakona.
- član njegovog porodičnog domaćinstva nema stambeni objekat u svojini, susvojini ili zajedničkoj svojini, ili drugi objekat za stanovanje, odnosno čiji stambeni objekat nije odgovarajućeg standarda u smislu Zakona.

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 prioritete.

##### **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, obezbjeđuje se u skladu sa Zakonom o socijalnom stanovanju, na sljedeći 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;
6. 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.

Financijska 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 u neuslovnom stanu – 15 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 m<sup>2</sup> 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 posljednjih 5 godina koja mu je objektivno mogla omogućiti rješavanje stambenog pitanja.

## **2. 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.

U "visinu prihoda" ulazi ukupan prihod podnosioca zahtjeva i svih članova njegovog porodičnog domaćinstva. Podnosilac zahtjeva prilaže potvrdu o visini prihoda za sve članove od poslodavca, dok za one punoljetne članove bez prihoda prilažu uvjerenje da se ne vode kao poreski obveznici po osnovu javnih prihoda, od Poreske uprave Crne Gore.

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.

## **3. 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;

Članovima porodičnog domaćinstva smatraju se lica koja sa podnosiocem zahtjeva 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 stava 1 alineja 1 ovog člana ili njegov bračni drug dužan po zakonu da izdržava.

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

## **4. Dužina prebivališta na području opštine**

## Član 12

Po osnovu kriterijuma "dužina 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.

## 5. 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 ostvarenog prava na dodatak za tuđu njegu i pomoć po propisima iz penzijskog i invalidskog osiguranja i dodatka za njegu i pomoć od strane drugog lica po propisima iz boračke i invalidske zaštite 10 bodova;
- po osnovu ostvarenog prava na dodatak za njegu i pomoć po propisima iz socijalne i dječje zaštite 12 bodova;
- po osnovu ostvarivanja prava na ličnu invalidninu po propisima iz oblasti socijalne i dječje zaštite ili po osnovu ostvarivanja prava na ličnu invalidninu I kategorije prema propisima iz boračke i invalidske zaštite 15;
- po osnovu posjedovanja rješenja o usmjeravanju u poseban obrazovni program djeteta 15 bodova.

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

Ukoliko podnosilac zahtjeva ili član porodice ostvaruje bodove po više osnova, bodovi se određuju po jednom najpovoljnijem osnovu.

## 6. 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, kao i način raspodjele raspoloživih stambenih jedinica u skladu sa prioritetnim grupama,
- 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, državljanstvo,

broj članova porodičnog domaćinstva, broj izdržavanih članova domaćinstva, dokaz da je podnositelj 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 javnog emitera 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 7 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 podnosioca 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 Zakonom i Programom, može se zaključiti i na period duži od 10 godina, pod uslovom da i dalje ispunjavaju propisane kriterijume.

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 se raskida, 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 o 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:11-016/20-3089

Kotor, 25. 02. 2020. godine

**SKUPŠTINA OPŠTINE KOTOR  
PREDSJEDNIK,**

Jovo Sudić