

Na osnovu člana 38 stav 1 tačka 2, a u vezi sa članom 27 stav 1 tačka 16 Zakona o lokalnoj samoupravi ("Sl. list CG", br. 2/18, 34/19, 38/20), člana 8 stav 2 Zakona o socijalnom stanovanju ("Sl. list CG", br. 35/13) i člana 46 stav 1 tačka 2, a u vezi sa članom 27 stav 1 tačka 18 Statuta Opštine Bijelo Polje ("Sl. list CG - opštinski propisi", br. 19/18), Skupština opštine Bijelo Polje, na sjednici održanoj _____ 2021. godine, donijela je

O D L U K U

o ostvarivanju prava na socijalno stanovanje

I OPŠTE ODREDBE

Član 1

Ovom Odlukom propisuju se uslovi, kriterijumi i postupak za ostvarivanje prava na socijalno stanovanje za grupe lica određene Lokalnim programom socijalnog stanovanja opštine Bijelo Polje (u daljem tekstu: Lokalni program).

Član 2

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

Član 3

Pravo na socijalno stanovanje može da ostvari crnogorski državljanin sa prebivalištem na teritoriji opštine Bijelo Polje, 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);
- čiji član porodičnog domaćinstva nema stambeni objekat u svojini, susvojini ili zajedničkoj svojini, odnosno čiji stambeni objekat nije odgovarajućeg standarda u smislu Zakona.

Članovima porodičnog domaćinstva smatraju se lica koja sa licem iz stava 1 alineja 1 ovog člana 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.

Član 4

Prioritet u ostvarivanju prava na socijalno stanovanje na teritoriji opštine Bijelo Polje u skladu sa Lokalnim programom naročito imaju: samohrani roditelji, odnosno staratelji, lica sa invaliditetom, pripadnici Roma i Egipćana (RE populacija),

lica preko 67 godina života, mladi koji su bili djeca bez roditeljskog staranja, porodice sa djecom sa smetnjama u razvoju, žrtve nasilja u porodici i raseljena lica.

Način obezbjeđivanja socijalnog stanovanja

Član 5

Socijalno stanovanje za lica iz člana 3 ove Odluke obezbjeđuje se:

- kupovinom ili izgradnjom stambenih objekata radi davanja u zakup, u skladu sa Zakonom i ovom Odlukom,
- dodjelom građevinskog zemljišta za izgradnju stambenih objekata za socijalno stanovanje, u skladu sa Zakonom;
- dodjelom građevinskog materijala za izgradnju novog ili rekonstrukciju postojećeg stambenog objekta, u skladu sa Zakonom;
- davanjem subvencija za socijalno stanovanje, u skladu sa Zakonom,
- dodjeljivanjem dugoročnih kredita privrednim društvima, fizičkim i pravnim licima i stambenim zadrugama, radi obezbjeđivanja stambenih objekata za socijalno stanovanje, u skladu sa Zakonom;
- dodjeljivanjem sredstava za uspostavljanje partnerstva javnog, privatnog i neprofitnog sektora u oblasti socijalnog stanovanja, 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 6

Ostvarivanje prava na socijalno stanovanje za lica iz člana 3 ove Odluke, vrši se bodovanjem po osnovu sljedećih kriterijuma:

- postojeća stambena situacija;
- visina prihoda i imovinsko stanje;
- dužina prebivališta u kontinuitetu na teritoriji opštine Bijelo Polje;
- broj članova porodičnog domaćinstva;
- invalidnost;
- zdravstveno stanje;
- godine starosti.

Postojeća stambena situacija

Član 7

Postojeća stambena situacija lica iz člana 3 ove Odluke vrednuje se na sljedeći način:

- ako nema stambeni objekat – 30 bodova;
- ako je podstanar – 25 bodova;
- ako stanuje kod srodnika 20 bodova;

– ako posjeduje stambeni objekat koji nije odgovarajućeg standarda – od 10 do 30 bodova.

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 ostvarivanja 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.

Visina prihoda i imovinsko stanje

Član 8

Visina prihoda lica iz člana 3 ove Odluke vrednuje se na sljedeći način:

- ako ne ostvaruju mjesečne prihode – 30 bodova;
- ako ostvaruju neto mjesečne prihode koji su u ukupnom iznosu niži od 1/4 prosječne neto zarade u Crnoj Gori – 25 bodova;
- ako ostvaruju neto mjesečne prihode koji su u ukupnom iznosu niži od 1/3 prosječne neto zarade u Crnoj Gori – 20 bodova;
- ako ostvaruju neto mjesečne prihode koji su u ukupnom iznosu niži od 1/2 prosječne neto zarade u Crnoj Gori – 15 bodova;
- ako ostvaruju neto mjesečne prihode koji su u ukupnom iznosu niži od prosječne neto zarade u Crnoj Gori – 5 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.

Za slučaj iz stava 1 alineja 1 ovog člana kao dokaz se podnosi potvrda nadležnog poreskog organa da se lica iz člana 3 ove odluke ne vode kao poreski obveznici poreza na dohodak fizičkih lica.

Za slučajeve iz stava 1 alineja 2, 3, 4 i 5 ovog člana visina prihoda dokazuje se uvjerenjem ili rješenjem nadležnog organa.

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 3 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;
- ako imaju u svojini, susvojini ili zajedničkoj svojini poslovni objekat, građevinsko zemljište, poljoprivredno zemljište, odnosno privredne šume na teritoriji Crne Gore, 10 bodova, i to u površini:

1) za pojedinca: poslovni objekat do 4 m² neto, građevinsko zemljište do 200 m², poljoprivredno zemljište, odnosno privredne šume do 20 ari;

- 2) za porodično domaćinstvo sa dva člana: poslovni objekat do 5m² neto, građevinsko zemljište do 250 m², poljoprivredno zemljište, odnosno privredne šume do 30 ari;
- 3) za porodično domaćinstvo sa tri člana: poslovni objekat do 6 m² neto, građevinsko zemljište do 300 m² poljoprivredno zemljište, odnosno privredne šume do 40 ari;
- 4) za porodično domaćinstvo sa četiri člana: poslovni objekat do 7 m² neto, građevinsko zemljište do 350 m², poljoprivredno zemljište, odnosno privredne šume do 50 ari;
- 5) za porodično domaćinstvo sa pet i više članova: poslovni objekat do 8 m² neto, građevinsko zemljište do 400 m², poljoprivredno zemljište, odnosno privredne šume do 60 ari;

– ako imaju u svojini poslovni objekat, građevinsko zemljište, poljoprivredno zemljište, odnosno privredne šume na teritoriji Crne Gore, 5 bodova, i to u površini:

- 1) za pojedinca: poslovni objekat do 5 m² neto, građevinsko zemljište do 250 m², poljoprivredno zemljište, odnosno privredne šume do 30 ari;
- 2) za porodično domaćinstvo sa dva člana: poslovni objekat do 6 m² neto, građevinsko zemljište do 300 m², poljoprivredno zemljište odnosno privredne šume do 40 ari;
- 3) za porodično domaćinstvo sa tri člana: poslovni objekat do 7 m² neto, građevinsko zemljište do 350 m², poljoprivredno zemljište, odnosno privredne šume do 50 ari;
- 4) za porodično domaćinstvo sa četiri člana: poslovni objekat do 8 m² neto, građevinsko zemljište do 400 m², poljoprivredno zemljište, odnosno privredne šume do 60 ari;
- 5) za porodično domaćinstvo sa pet i više članova: poslovni objekat do 10 m², neto građevinsko zemljište do 450 m², poljoprivredno zemljište, odnosno privredne šume do 70 ari.

Imovinsko stanje dokazuje se izvodom nadležnog organa za nekretnine.

Dužina prebivališta u kontinuitetu na teritoriji opštine Bijelo Polje

Član 9

Dužina prebivalištva u neprekidnom trajanju na teritoriji opštine Bijelo Polje lica iz člana 3 stav 1 alineja 1 ove Odluke boduje se na sljedeći način:

- manje od 5 godina – 0 bodova;
- duže od 5 godina – 0,5 bodova za svaku godinu preko 5 godina.

Dužina prebivališta dokazuje se rješenjem ili uvjerenjem organa uprave nadležnog za poslove prebivališta.

Broj članova porodičnog domaćinstva

Član 10

Broj članova porodičnog domaćinstva vrednuje 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.

Invalidnost i zdravstveno stanje

Član 11

Invalidnost i zdravstveno stanje lica iz člana 3 ove Odluke vrednuje se na sljedeći način:

- po osnovu prava na dodatak za njegu i pomoć ostvarenu rješenjem Centra za socijalni rad, prava na tuđu njegu i pomoć ostvarenu rješenjem Fonda PIO, odnosno dodatka za njegu i pomoć ostvarenu rješenjem nadležnog organa lokalne uprave – po 5 bodova;
- po osnovu prava na ličnu invalidninu ostvarenu rješenjem Centra za socijalni rad, prava na punu ili djelimičnu invalidsku penziju ostvarenu rješenjem Fonda PIO, prava na ličnu invalidninu ostvarenu rješenjem nadležnog organa lokalne uprave, odnosno prava na novčanu naknadu za lica sa invaliditetom ostvarenu rješenjem Zavoda za zapošljavanje – po 10 bodova.

Invalidnost i zdravstveno stanje iz stava 1 ovog člana, dokazuje se odgovarajućim rješenjem nadležnog organa.

Godine starosti

Član 12

Godine starosti licima iz člana 3 ove Odluke vrednuju se na sljedeći način:

- lica mlađa od 15 godina i starija od 67 godina – po 10 bodova.

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

Član 13

Licu iz člana 3 stav 1 alineja 1 ove Odluke koje saglasno članu 4 iste ima prioritet u ostvarivanju prava na socijalno stanovanje, pripada dodatnih 5 bodova.

U slučaju da lice iz člana 3 stav 1 alineja 1 ove Odluke po više osnova ima prioritet u ostvarivanju prava na socijalno stanovanje isto će se bodovati samo po jednom osnovu.

Samohranost roditelja se dokazuje izvodom iz matičnog registra rođenih za dijete nepriznatog očinstva, izvodom iz matičnog registra umrlih za drugog roditelja ili odlukom suda.

Starateljstvo, mladi koji su bili djeca bez roditeljskog staranja i žrtve nasilja u porodici se dokazuje rješenjem nadležnog organa ili odlukom suda.

Član 14

U slučaju da dva ili više lica iz člana 3 stav 1 alineja 1 ove Odluke imaju isti broj bodova, prednost ima lice koje po redosljedu kriterijuma utvrđenih članom 6 ove Odluke ima veći broj bodova.

III – POSTUPAK ZA OSTVARIVANJE PRAVA NA SOCIJALNO STANOVANJE

Komisija

Član 15

Postupak za ostvarivanje prava na socijalno stanovanje u skladu sa ovom Odlukom sprovodi Komisija.

Komisiju iz stava 1 ovoga člana imenuje predsjednik Opštine.

Komisija se sastoji od predsjednika i najmanje četiri člana, od kojih se jedan član imenuje iz reda odbornika Skupštine opštine Bijelo Polje.

Komisija ima i sekretara.

Sekretar Komisije je službenik nadležnog organa lokalne uprave.

Sekretar vodi administrativno – tehničku dokumentaciju za potrebe Komisije i nema pravo odlučivanja.

Komisija se imenuje na period važenja Lokalnog programa.

Komisija donosi Poslovnik o radu.

Javni poziv

Član 16

Postupak davanja stambenih objekata u zakup pokreće nadležni organ lokalne uprave, objavljivanjem javnog poziva za dodjelu stanova u zakup.

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 se daju u zakup;
- potrebnu dokumentaciju koja se prilaže uz zahtjev;
- vrijeme trajanja javnog poziva;
- mjesto i vrijeme prijema dokumentacije, odnosno prijave na javni poziv;
- napomenu da se neblagovremeni zahtjev I zahtjev čija dokumentacija je nepotpuna neće razmatrati;
- 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 i web sajtu Opštine i nadležnog Centra za socijalni rad.

Rang lista

Član 17

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 web sajtu Opštine i nadležnog Centra za socijalni rad.

Član 18

Učesnici javnog poziva imaju pravo prigovora na utvrđenu Rang listu u roku od 8 dana od dana objavljivanja iste na oglasnoj tabli Opštine i nadležnog Centra za socijalni rad.

Prigovor se podnosi Komisiji preko nadležnog organa lokalne uprave.

Odluku po prigovoru donosi Komisija u roku od 15 dana od dana isteka roka za prigovor i o tome obavještava podnosioca istog.

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

Član 19

Na osnovu konačne rang liste Komisija donosi odluku o dodjeli stana u zakup.

Odluka se dostavlja svim učesnicima javnog poziva i objavljuje na oglasnoj tabli i web sajtu Opštine i nadležnog Centra za socijalni rad.

Protiv Odluke iz stava 1 ovog člana učesnik javnog poziva može pokrenuti postupak pred nadležnim sudom.

Ugovor o zakupu

Član 20

Stambeni objekti dodjeljuju se u zakup zaključivanjem ugovora o zakupu.

Ugovor iz stava 1 ovog člana zaključuju nadležni organ lokalne uprave i lice iz člana 3 stav 1 alineja 1 ove Odluke, u roku od 30 dana od dana konačnosti odluke o dodjeli u zakup stambenog objekta.

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 4 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.

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.

Nadležni organ lokalne uprave vodi evidenciju zaključenih ugovora o zakupu iz stava 1 ovog člana.

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

Zakupnina

Član 21

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 22

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.

Raskid ugovora o zakupu

Član 23

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);
- voljom 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 ZAVRŠNE ODREDBE

Član 24

Stupanjem na snagu ove Odluke prestaje da važi Odluka o rješavanju stambenih pitanja lica u stanju socijalne potrebe ("Sl. list CG – opštinski propisi", br. 20/08, 32/13).

Član 25

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

Broj: _____
B.Polje, _____ 2021.

SKUPŠTINA OPŠTINE BIJELO POLJE

**PREDSJEDNIK,
Nemša Omerhodžić, s.r.**

O b r a z l o ž e n j e

Pravni osnov za donošenje ove Odluke, pored odredbi Zakona o lokalnoj samoupravi i Statuta Opštine Bijelo Polje, koje određuju nadležnosti Opštine i Skupštine opštine, sadržan je i u odredbama člana 8 stav 2 Zakona o socijalnom stanovanju koji određuje da se bliži kriterijumi za ostvarivanje prava na socijalno stanovanje utvrđuju propisima lokalne samouprave, a u skladu sa lokalnim programom socijalnog stanovanja.

Socijalno stanovanje, shodno Zakonu o socijalnom stanovanju, je stanovanje koje se obezbjeđuje pojedincima ili domaćinstvima koja iz socijalnih, ekonomskih ili drugih razloga ne mogu da riješe pitanje stanovanja. Prioritet u ostvarivanju prava na socijalno stanovanje, u skladu sa Zakonom i ovom Odlukom, naročito imaju: lica sa invaliditetom, lica preko 67 godina života, porodice sa djecom sa smetnjama u razvoju, pripadnici Roma i Egipćana (RE populacija), mladi koji su bili djeca bez roditeljskog staranja, raseljena lica i žrtve nasilja u porodici.

Ovom Odlukom su propisani bliži uslovi, kriterijumi, način i postupak za ostvarivanje prava na socijalno stanovanje. Određeno je da se socijalno stanovanje za pomenute kategorije obezbjeđuje davanjem u zakup stambenih objekata i na drugi način predviđen Zakonom, da postupak davanja stambenih objekata u zakup pokreće nadležni organ lokalne uprave objavljivanjem javnog poziva za dodjelu stanova u zakup, a isti sprovodi Komisija koju imenuje predsjednik Opštine.

Sredstva potrebna za primjenu ove Odluke obezbijeđena su u budžetu Opštine Bijelo Polje za 2021. godinu kroz sredstva za kapitalne izdatke i kroz sredstva od donacija.

Shodno naprijed iznijetom, predlažemo da Skupština usvoji Odluku o ostvarivanju prava na socijalno stanovanje.

SEKRETARIJAT ZA LOKALNU SAMOUPRAVU

