

Na osnovu člana 27 stav 1 tačka 16 i člana 38 stav 1 tačka 2 Zakona o lokalnoj samoupravi („Službeni list CG“, br. 02/18 i 34/19), član 8 stav 2 Zakona o socijalnom stanovanju („Službeni list CG“, br. 35/13), člana 17 stav 1 tačka 16 i člana 36 stav 1 tačka 2 Statuta Opštine Berane („Službeni list – Opštinski propisi“, br. 042/18) uzprethodnu saglasnost Ministarstva rada i socijalnog staranja br. _____ Skupština Opštine Berane, na sjednici održanoj dana _____, donijela je

ODLUKU

o rješavanju stambenih potreba po osnovu prava na socijalno stanovanje

I OPŠTE ODREDBE

Član 1

Ovom Odlukom uređuju 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.

Član 2

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

Član 3

Pravo iz stava 1 ovog člana mogu da ostvare fizička lica :crnogorski državljani sa prebivalištem na teritoriji opštine Berane, strani državljani i lica bez državljanstva čiji status je riješen u skladu sa zakonom , odnosno međunarodnim ugovorom, pod uslovom da nemaju stan ili drugi objekat za stanovanje u vlasništvu članova porodice, odnosno čiji stambeni objekat nije odgovarajućeg standarda i koji iz prihoda koja ostvaruju ne mogu da obezbijede adekvatne uslove za stanovanje.

II PRIORITET U RJEŠAVANJU STAMBENE POTREBE

Član 4

Prioritet u ostvarivanju prava na socijalno stanovanje, 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, pripadnici Roma i Egipćana (RE populacija), raseljena lica, stranci sa stalnim nastanjenjem ili privremenim boravkom koji su imali priznat status raseljenog lica ili interno raseljenog lica i žrtve nasilja u porodici.

III NAČIN OBEZBJEĐIVANJA SREDSTAVA ZA RJEŠAVANJE STAMBENIH POTREBA

Član 5

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

- 1) Budžeta Crne Gore;
- 2) Budžeta Opštine Berane;
- 3) Donacija;
- 4) Kreditnih sredstava i
- 5) Drugih izvora u skladu sa zakonom.

IV NAČIN RJEŠAVANJA STAMBENIH POTREBA

Član 6

Stambene potrebe po osnovu prava na socijalno stanovanje mogu se riješiti na jedan od sljedećih načina:

- 1) kupovinom ili izgradnjom stambenog objekta za socijalno stanovanje, radi davanja u zakup
- 2) dodjelom građevinskog zemljišta za izgradnju stambenih objekata za socijalno stanovanje
- 3) dodjelom građevinskog materijala za izgradnju novog ili rekonstrukciju postojećeg stambenog objekta i
- 4) davanjem subvencija za socijalno stanovanje u skladu sa zakonom.

V KRITERIJUMI ZA RJEŠAVANJE STAMBENIH POTREBA

Član 7

Pravo na rješavanje stambenih potreba po osnovu prava na socijalno stanovanje lica iz člana 3 ove odluke ostvaruju na osnovu sljedećih kriterijuma:

- postojeća stambena situacija;
- visina prihoda i imovinsko stanje;

- zdravstveno stanje;
- broj članova porodičnog domaćinstva;
- dužina prebivališta ili boravišta;
- godine starosti.

Kriterijumi iz stava 1 ovog člana izražavaju se u bodovima.

Postojeća stambena situacija

Član 8

Kriterijum postojeća stambena situacija, izražava se sledećim brojem bodova:

- ako nema stambeni objekat – 30 bodova;
- stanuje kod srodnika (zaključno sa drugim stepenom krvnog srodstva, odnosno sa prvim stepenom tazbinskog srodstva)- 20 bodova i
- ako stanuje u neuslovnom stambenom objektu– 15 bodova.

Član 9

Podnosilac prijave se može smatrati lice bez stana ako on i članovi njegovog porodičnog domaćinstva ne posjeduju stambeni objekat u svojnini, susvojini ili zajedničkoj svojnini, odnosno drugi objekat za stanovanje.

Pod neuslovnim stanom u smislu ove Odluke smatra se stan u kojem podnosilac prijave i članovi njegovog porodičnog domaćinstva stanuju, a koji ne obezbeđuje minimalne uslove stanovanja (vlažni, mračni, sagrađeni od lošeg materijala, dotrajali-skloni padu i sl.).

Ocjenu o tome, da li stan zadovoljava minimalne uslove stanovanja daje stručna Komisija, koju formira nadležni organ Opštine.

Visina prihoda i imovno stanje

Član 10

Ukoliko podnosilac prijave i članovi njegovog porodičnog domaćinstva ostvaruju mjesečne prihode koji su ukupno niži od minimalne zarade u Crnoj Gori, onda se njegova materijalna situacija vrednuje sa 15 bodova.

Ukoliko podnosilac prijave i članovi njegovog porodičnog domaćinstva ostvaruju mjesečne prihode koji su viši od minimalne zarade u Crnoj Gori a niži od prosječne zarade , onda se njegova materijalna situacija vrednuje sa 5 bodova.

Ukoliko je podnosiocu prijave materijalno obezbjeđenje porodice jedini izvor prihoda, onda se njegova materijalna situacija vrednuje sa 20 bodova.

Ukoliko je podnosilac prijave samohrani roditelj, odnosno staratelj, onda se broj bodova iz stava 1 ovog člana uvećava za 10 bodova.

Visina primanja iz radnog odnosa i visina primanja po drugim osnovama dokazuju se potvrdom ili uvjerenjem nadležnog organa.

Samohranost ili starateljstvo dokazuje se aktom nadležnog organa.

Zdravstveno stanje

Član 11

Po osnovu zdravstvenog stanja podnosioca prijave i članova njegovog porodičnog domaćinstva, podnosiocu pripada sljedeći broj bodova:

-Po osnovu ostvarenog prava na ličnu invalidninu-15 bodova;

-Po osnovu prava na tuđu njegu i pomoć podnosioca prijave ili člana njegovog porodičnog domaćinstva – 10 bodova.

-Po osnovu nesposobnosti za rad, odnosno I (prve) kategorije invalidnosti podnosioca zahtjeva ili člana njegovog porodičnog domaćinstva – 5 bodova.

Ostvareni bodovi po jednom od osnova isključuju pravo na bodovanje po drugom osnovu.

Zdravstveno stanje dokazuje se rješenjem državnog organa.

Broj članova porodičnog domaćinstva

Član 12

Po osnovu broja članova porodičnog domaćinstva, podnosiocu prijave pripada:

- za jednog člana (samac) 5 bodova;

- za 2 člana, 10 bodova;

- za 3 člana, 15 bodova;

- za 4 člana, 20 bodova;

- za 5 i više članova, 25 bodova.

Članovima porodičnog domaćinstva smatraju se lica koja sa licem iz stava 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 koje je lice iz stava 1 ovog člana ili njegov bračni drug dužan po zakonu da izdržava.

Broj članova porodičnog domaćinstva dokazuje se uvjerenjem nadležnog organa uprave.

Dužina prebivališta ili boravišta na području Opštine Berane

Član 13

Podnosiocu prijave po osnovu dužine prebivališta ili boravišta na području Opštine Berane, pripada po 0.5 bodova, za svaku godinu za koju ima uredno prijavljeno prebivalište ili boravište u kontinuitetu, na području Opštine Berane, a najviše 20 bodova.

Dužina prebivališta dokazuje se uvjerenjem organa državne uprave.

Godine starosti

Član 14

Kriterijum godine starosti izražava se na sledeći način:

-ukoliko podnosilac prijave ima preko 67 godina- 5 bodova.

Godine starosti se dokazuju javnom ispravom koju izdaje nadležni organ državne uprave.

VI POSTUPAK RJEŠAVANJA STAMBENIH POTREBA

Član 15

Za rješavanje stambenih potreba lica iz člana 3 odluke, obrazuje se Komisija za rješavanje stambenih potreba po osnovu prava na socijalno stanovanje (u daljem tekstu: Komisija), koju imenuje i razrješava predsjednik Opštine.

Komisija se sastoji od predsjednika i četiri člana.

Predsjednik i jedan član biraju se iz reda organa lokalne uprave, dva člana su odbornici Skupštine i jedan član je predstavnik JU Centra za socijalni rad Opštine Berane, Andrijevića i Petnjica.

Komisija se imenuje na period od četiri godine.

Komisija donosi Poslovnik o radu i druge akte.

O pitanjima iz svog djelokruga rada Komisija odlučuje na sjednicama.

Član 16

Komisija obavlja sledeće poslove:

-sprovodi postupak po javnom pozivu za rješavanje stambenih pitanja po osnovu prava na socijalno stanovanje;

-utvrđuje (n)epravilnosti u pogledu (ne)adekvatnog i (bes)pravnog korišćenja stambenih objekata u opštinskom vlasništvu;

-obavlja druge poslove u oblasti socijalnog stanovanja koji se odnose na rješavanje stambenih potreba i reviziju stanarskih prava, odnosno poslove koji se tiču kreiranja kvalitetne, efektivne i efikasne socijalno-stambene politike na lokalnom nivou i

-obavlja i druge poslove iz djelokruga svoga rada.

Član 17

Stručne i administrativne poslove za Komisiju, obavlja organ nadležan za poslove socijalne zaštite.

Postupak za rješavanje stambenih pitanja po osnovu prava na socijalno stanovanje pokreće nadležni organ objavljivanjem javnog poziva.

Član 18

Javni poziv sadrži:

-način rješavanja stambenog pitanja

-kriterijume na osnovu kojih će se vršiti rješavanje stambenog pitanja,

-spisak dokumentacije i podataka o podnosiocu prijave, koje je potrebno dostaviti uz prijavu (ime i prezime, ovjerena kopija lične karte, prebivalište, odnosno boravište, državljanstvo, broj

članova porodičnog domaćinstva, broj izdržavanih članova domaćinstva, imovinsko stanje, zanimanje i drugi podaci od značaja za sprovođenje postupka).

-vrijeme trajanja javnog poziva,

-mjesto i vrijeme prijema dokumentacije, odnosno prijave na javni poziv,

-napomena da se zahtjev lica čija je dokumentacija neblagovremena ili nepotpuna neće razmatrati.

Javni poziv se objavljuje na oglasnoj tabli Opštine, na zvaničnoj internet stranici Opštine Berane, na oglasnoj tabli JU Centar za socijalni rad za opštine Berane, Andrijevića i Petnjica i najmanje jednom dnevnom štampanom mediju.

Rok za podnošenje prijave na javni poziv je 15 dana od dana objavljivanja javnog poziva.

Član 19

Prijava za rješavanje stambene potrebe podnosi se Komisiji preko nadležnog organa.

Prijava za rješavanje stambene potrebe podnosi se na posebnom obrascu, koji utvrđuje Komisija.

Član 20

Komisija utvrđuje Rang listu, u roku do 30 dana od dana zaključenja javnog poziva.

U slučaju da dva ili više podnosioca zahtjeva imaju isti broj bodova, prednost imaju lica sa dužim prebivalištim na području Opštine Berane.

Rang lista se ističe na oglasnoj tabli Opštine Berane i zvaničnoj internet stranici Opštine Berane .

Član 21

Na utvrđenu rang listu, učesnici oglasa imaju pravo prigovora, u roku od 15 dana od dana objavljivanja rang liste na oglasnoj tabli i zvaničnoj internet stranici Opštine Berane.

Prigovor se podnosi Komisiji.

Odluku po prigovoru donosi Komisija u roku od 8 dana, od dana isteka roka za prigovor i o tome obavještava podnosioca prijave.

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

Član 22

Na osnovu konačne rang liste, Komisija donosi odluku o dodjeli stambenog objekta u zakup odnosno o dodjeli sredstava.

Odluka iz stava 1 ovog člana je konačna.

Odluka iz stava 1 ovog člana objavljuje se na zvaničnoj internet stranici Opštine Berane, oglasnoj tabli Opštine Berane, kao i oglasnoj tabli JU Centra za socijalni rad za opštine Berane, Andrijevića i Petnjica.

VII UGOVOR O ZAKUPU

Član 23

Stambeni objekat daje se u zakup zaključivanjem Ugovora o zakupu.

Na osnovu konačne odluke o davanju stambenog objekta u zakup, Predsjednik Opštine u roku od 30 dana od dana konačnosti odluke zaključuje Ugovor o zakupu .

Ugovor o zakupu zaključuje se na određeno vrijeme, a najduže za period od 10 (deset) godina , bez mogućnosti produženja.

Ugovor iz stava 1 ovog člana pored zakonom propisanih elemenata obavezno sadrži 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.

Član 24

Postupak za rješavanje stambenih potreba , Komisija je dužna da okonča u roku od 90 (devedeset) dana od dana raspisivanja javnog poziva.

Član 25

Stambeni objekti dati u zakup u skladu sa ovom Odlukom ne mogu se otkupljivati, nasleđivati, davati u podzakup i otuđivati.

Nadležni organ vodi evidenciju zaključenih Ugovora o zakupu.

Član 26

Za korišćenje stambenog objekta iz Ugovora o zakupu plaća se zakupnina.

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

Zakupnina iz stava 1 ovog člana ne može biti manja od iznosa potrebnog za izmirenje troškova redovnog održavanja stambenog objekta, niti veća od desetostrukog minimalnog iznosa potrebnog za izmirenje troškova održavanja stambenog objekta, u skladu sa zakonom kojim se uređuju prava i obaveze etažnih vlasnika u pogledu održavanja stambene zgrade i zajedničkih dijelova stambene zgrade.

Izuzetno, zakupac koji je korisnik prava na materijalno obezbjeđenje porodice može biti oslobođen plaćanja zakupnine na osnovu Odluke nadležnog organa lokalne uprave.

Ako se zbog izmjene kriterijuma iz stava 2 ovog člana promijeni iznos zakupnine, zakupac je dužan da plaća promijenjeni iznos zakupnine bez izmjene Ugovora, a na osnovu obračuna zakupodavca.

Član 27

Licu iz člana 3 ove Odluke može se dati u zakup stambeni objekat površine najviše do 25 m² s tim što se uvećava za sledećeg člana porodičnog domaćinstva, odnosno najviše 7m² za svakog sledećeg člana porodičnog domaćinstva i ukupna površina stambenog objekta ne može biti veća od 85m².

Član 28

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 u roku od 60 (šezdeset) dana od dana nastale promjene zatraži preko nadležnog organa zaključenje Ugovora o zakupu.

Član 29

Ugovor o zakupu raskida se :

- ako zakupac, odnosno član njegovog porodičnog domaćinstva stekne pravo svojine, odnosno pravo zakupa na drugom stambenom objektu;
- ako zakupac ne plaća zakupninu u skladu sa Ugovorom o zakupu;
- ako je zakupac dao netačne podatke ili je prećutao podatke od značaja za utvrđivanje ispunjenosti uslova za ostvarivanje prava na rješavanje stambenih pitanja u oblasti prava na socijalno stanovanje;
- ako dođe do promjena u imovinskom statusu zakupca (povećanje prihoda i sl.);
- ako zakupac ne ispunjava obaveze i uslove utvrđene Ugovorom o zakupu, ovom Odlukom i zakonom.
- iz drugih razloga utvrđenih Ugovorom o zakupu.

Član 30

Zakupac je dužan da u roku od 30 (trideset) dana od dana raskida Ugovora o zakupu oslobodi stambeni objekat od lica i stvari i da ga vrati u stanje sa promjenama koje nastaju usljed redovnog korišćenja.

VI PRELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Član 31

Stupanjem na snagu ove odluke prestaje da važi *Odluka o rješavanju stambenih pitanja lica u stanju socijalne potrebe ("Službeni list RCG-Opštinski propisi", br.25/07)*

Član 32

Ova Odluka stupa na snagu osmog dana od dana objavljivanja u „Sl. listu Crne Gore – Opštinski propisi“.

PREDSJEDNIK SKUPŠTINE

Novica Obradović

OBRAZLOŽENJE

I. PRAVNI OSNOV

Pravni osnov za donošenje ove Odluke sadržan je u odredbama Zakona o socijalnom stanovanju („Službeni list Crne Gore“, br 02/18,34/19 i 38/20“ i Statuta Opštine Berane („Službeni list Crne Gore-Opštinski propisi“, br.042/18).

Članom 8 stav 2, članom 10 stav 2 i članom 13 stav 4 Zakona o socijalnom stanovanju propisano je da se bliži kriterijumi za ostvarivanje prava na socijalno stanovanje, način i bliži kriterijumi za korištenje sredstava za socijalno stanovanje i bliži postupak dodjele stambenih objekata u zakup utvrđuju propisom vlade, odnosno jedinice lokalne samouprave.

Članom 27 stav 1 tačka 16 i članom 38 stav1 tačka 2 Zakona o lokalnoj samoupravi propisano je da Opština u skladu sa mogućnostima, uređuje i obezbeđuje rješavanje stambenih potreba lica u stanju socijalne potrebe i lica sa invaliditetom i pomaže rad humanitarnih i nevladinih organizacija iz ovih oblasti i da Skupština donosi propise i druge opšte akte.

Članom 17 stav 1 tačka 16 i članom 36 stav 1 tačka 2 Statuta Opštine Berane propisano je da Opština u skladu sa mogućnostima, uređuje i obezbeđuje rješavanje stambenih potreba lica u stanju socijalne potrebe i lica sa invaliditetom i pomaže rad humanitarnih nevladinih organizacija iz ovih oblasti i da Skupština donosi propise i druge opšte akte .

II RAZLOZI ZA DONOŠENJE

Lokalna samouprava najbolje može prepoznati potrebe svojih građana i u okvirima svojih ovlašćenja i kompetencija aktivirati određene mehanizme kojima se te potrebe mogu zadovoljiti na najbolji mogući način.

Jedan od značajnih društvenih problema svake lokalne zajednice je rješavanje pitanja stanovanja pojedincima ili domaćinstvima koja iz ekonomskih, socijalnih ili drugih razloga ne mogu da riješe ovu potrebu, zbog čega je neophodna podrška od strane države i lokalne zajednice, posredstvom adekvatno kreiranih javnih politika na državnom i lokalnom nivou.

U skladu sa tim Sekretarijat za opštu upravu i društvene djelatnosti kao organ lokalne uprave nadležan za poslove koji u skladu sa svojim mogućnostima, uređuje i obezbeđuje rješavanje stambenih potreba lica u stanju socijalne potrebe i lica sa invaliditetom je pristupio izradi predložene odluke kojom je propisano koja lica imaju prioritet u ostvarivanju prava na socijalno stanovanje kao i bliži uslovi za ostvarivanje toga prava.

Ovom Odlukom uređuju se mjerila, kriterijumi, način obezbjeđivanja sredstava i postupak za rješavanje stambenih potreba po osnovu prava na socijalno stanovanje i druga pitanja koja su od značaja za socijalno stanovanje u skladu sa zakonom i lokalnim programom.

Polazeći od navedenog predlaže se Skupštini Opštine Berane da donese Odluku o ostvarivanju prava na socijalno stanovanje.

SEKRETARIJAT ZA OPŠTU UPRAVU I DRUŠTVENE DJELATNOSTI