

Na osnovu člana 26. Zakona o stanovanju i održavanju stambenih zgrada („Sl. list CG“, br. 04/11 i 40/11) i člana 36. stav 1. tačka 3. Statuta Opštine Herceg-Novi ("Sl. list RCG - Opštinski propisi", br.15/04, 32/05, 31/06, 14/07, "Sl. list CG – opštinski propisi", br. 16/09, 16/11), Skupština opštine Herceg-Novi, na sjedinici održanoj \_\_\_\_\_ 2013. godine donijela je

## **O D L U K U**

### **o rješavanju stambenih potreba lica koja bira ili imenuje Skupština opštine Herceg-Novi i Predsjednik Opštine**

## **I OSNOVNE ODREDBE**

### **Član 1.**

Ovom odlukom uređuju se uslovi, način i postupak rješavanja stambenih potreba:

- lica koje bira ili imenuje Skupština opštine Herceg-Novi;
- lica za koje saglasnost na odluku o izboru ili imenovanju daje Skupština opštine Herceg-Novi;
- lica koja imenuje ili postavlja Predsjednik Opštine Herceg-Novi;
- lica za koje saglasnost na odluku o imenovanju ili postavljanju daje Predsjednik Opštine Herceg-Novi;
- druga lica čiji je rad od posebnog interesa za Opštinu Herceg-Novi u oblasti privrednih i društvenih djelatnosti, koja svojim radom i rezultatima doprinose razvoju kulturnog, javnog i društvenog života grada Herceg-Novog.

Pod licima iz stava 1. alineja 1 do 4. ovog člana podrazumjevaju se lica čiji je izbor ili imenovanje, odnosno postavljanje uslovljeno zasnivanjem radnog odnosa u organima uprave, službama Opštine Herceg-Novi i javnim službama čiji je osnivač Opština Herceg-Novi.

### **Član 2.**

Sredstva za rješavanje stambenih potreba lica iz člana 1. ove odluke obezbjeđuju se u skladu sa potrebama i mogućnostima iz sledećih izvora:

- Budžeta;
- sredstava od prodaje, otkupa i zakupa stanova;
- kredita;
- ličnih sredstava podnosioca zahtjeva;
- drugih sredstava namjenjenih za rješavanje stambenih potreba.

## **II USLOVI RJEŠAVANJA STAMBENIH POTREBA**

### **Član 3.**

Lice iz člana 1. ove odluke može riješavati stambene potrebe u skladu sa ovom odlukom ako:

- nema stan u svojini, susvojini ili zajedničkoj svojini;
- nema odgovarajući stan u svojini, susvojini ili zajedničkoj svojini.

Pod odgovarajućim stanom u smislu stava 1. alineja 2. ovog člana podrazumjeva se:

- za samca stan – do 40 m<sup>2</sup>;
- za porodično domaćinstvo sa dva člana stan – do 50 m<sup>2</sup>;
- za porodično domaćinstvo sa tri i četiri člana stan – do 60 m<sup>2</sup>;
- za porodično domaćinstvo sa pet i više članova stan – do 90 m<sup>2</sup>.

#### **Član 4.**

Uslovi iz člana 3. ove odluke odnose se i na bračnog, odnosno vanbračnog druga, djecu i druge članove porodičnog domaćinstva koje lice iz člana 1 ove odluke ima obavezu da izdržava, u skladu sa zakonom kojim se uređuju porodični odnosi.

Na površinu stana koja premašuje parametre iz člana 3 stav 2. ove odluke, lice iz člana 1. ove odluke ne može ostvariti prava i povlastice propisane odlukom.

#### **Član 5.**

Lice iz člana 1. stav 1. ove odluke kome su riješene stambene potrebe u skladu sa ovom odlukom obavezno je da ostane na radu u organima uprave, službama Opštine Herceg-Novi ili javnim službama čiji je osnivač Opština Herceg-Novi nakon rješavanja najmanje do isteka svog mandata.

Ugovorom koji lice ostvaruje rješenje stambenog pitanja može se odrediti dodatni rok za rad u organima uprave, koji rok ne može biti duži od 10 godina.

Obaveza iz stava 1. ovog člana ne odnosi se na lice koje je prije rješavanja stambenih potreba imalo najmanje 10 godina radnog staža u organima uprave, službama Opštine Herceg-Novi i javnim službama čiji je osnivač Opština Herceg-Novi.

Ukoliko licu iz stava 1. i 2. ovog člana prestane radni odnos prije isteka mandata odnosno ugovorenog roka dužno je da vrati stan, odnosno dodjeljena sredstva.

### **III NAČIN RJEŠAVANJA STAMBENIH POTREBA**

#### **Član 6.**

Stambene potrebe u skladu sa ovom odlukom mogu se riješiti:

- zakupom stana;
- zakupom stana sa mogućnošću kupovine pod povoljnijim uslovima;
- dodjelom dijela sredstava za kupovinu stana, odnosno za poboljšanje uslova stanovanja;
- korišćenjem stana za službene potrebe;
- dodjelom građevinskog zemljišta za izgradnju porodične stambene zgrade;
- davanjem prava na nadogradnju postojeće stambene zgrade, odnosno pretvaranja zajedničkih prostorija u stambeni prostor;
- oslobađanjem od plaćanja naknade za uređenje građevinskog zemljišta;
- na druge načine u skladu sa zakonom kojim se uređuje stanovanje i održavanje stambenih zgrada.

Pod poboljšanjem uslova stanovanja iz stava 1. alineja 4. i 5. ovog člana podrazumjeva se: adaptacija, rekonstrukcija i proširenje stambenog prostora, odnosno zamjena manjeg stana za odgovarajući u skladu sa članom 3. stav 2. ove odluke.

#### **Zakup**

#### **Član 7.**

U slučaju rješavanja stambenih potreba zakupom stana, visina zakupnine po m<sup>2</sup> stambenog prostora utvrđuje se u iznosu od 0,5% minimalne zarade u Crnoj Gori.

### **Kupovina stana pod povoljnim uslovima**

#### **Član 8.**

Kupovina stana pod povoljnim uslovima vrši se po cijenama prema obračunu Uprave lokalnih javnih prihoda, uz dodatno umanjenje od 2% za svaku godinu radnog staža, s tim što umanjenje po osnovu godina radnog staža ne može iznositi preko 50% od obračunate cijene stana.

Plaćenje utvrđene cijene stana po stavu 1. ovog člana moguće je na otplatu do 15 godina sa kamatom umanjenom za 50% od bankovne kamate za stambene kredite, s time što se za slučaj plaćanja u gotovom ovaj iznos smanjuje za dodatnih 20% vrijednosti stana.

Uplatom prve mjesečne rate prestaje obaveza plaćanja zakupnine za taj stan.

### **Dodjela sredstava za kupovinu stana**

#### **Član 9.**

Sredstva za kupovinu stana, odnosno za poboljšanje uslova stanovanja, dodjeljuju se gotovinski, kao kreditna ili kombinacija ova dva vida plaćanja.

Ugovorom o načinu rješavanja stambenih potreba lica iz člana 1. ove odluke i Opštine Herceg-Novi utvrđuje se visina udjela Opštine koja po pravilu iznosi 50% tržišne vrijednosti odgovarajućeg stana, odnosno predračunske vrijednosti potrebnih radova, u skladu sa stavom 2. člana 3. ove odluke.

### **Zamjena stana**

#### **Član 10.**

U slučaju rješavanja stambenih potreba zamjenom manjeg stana za odgovarajući u smislu člana 3. stav 2. ove odluke, primjenjuje se princip m<sup>2</sup> za m<sup>2</sup> površine stanova koji se zamjenjuju.

Na razliku u površini stanova iz stava 1. ovog člana primjenjuju se odredbe člana 8. i 9. ove odluke.

### **Korišćenje stana za službene potrebe**

#### **Član 11.**

Licima iz ove odluke može se dati u zakup na određeno vrijeme stan za službene potrebe, i to samo za vrijeme dok traje funkcija, odnosno dok obavlja poslove radnog mjesta ili dok na drugi način ne riješi stambene potrebe u mjestu obavljanja posla.

Stan za službene potrebe daje se u zakup po pravilu sa opremom potrebnom za redovnu upotrebu stana.

#### **Član 12.**

O davanju stana za službene potrebe u zakup odlučuje Predsjednik Opštine i o tome zaključuje ugovor o zakupu.

#### **Član 13.**

Licu iz člana 11. ove odluke stan za službene potrebe može se dati u zakup samo ako on ili član porodičnog domaćinstva nema u mjestu rada drugi stan u svojini ili stan koji koristi po bilo kom drugom osnovu.

#### **Član 14.**

Prestankom vršenja funkcije ili kada u toku obavljanja funkcije lice kome je stan na službene potrebe dat u zakup, ili njegov bračni drug riješi stambeno pitanje, dužan je da se iseli iz stana u roku od 30 dana od dana prestanka funkcije, odnosno rješavanja stambenog pitanja.

### **Dodjela zemljišta za izgradnju porodične stambene zgrade**

#### **Član 15.**

Lica iz člana 1. ove odluke mogu rješavati stambeno pitanje dodjelom zemljišta – građevinske parcele u vlasništvu Opštine, besplatno ili uz nadoknadu umanjenu za određeni procenat ili po osnovu zajedničke gradnje.

## **Ustupanje prava za nadogradnju postojeće stambene zgrade, odnosno pretvaranja zajedničkih prostorija u stambeni prostor**

### **Član 16.**

Lica iz člana 1. ove odluke mogu rješavati stambeno pitanje ostvarivanjem prava na nadogradnju postojeće stambene zgrade, odnosno pretvaranja zajedničkih prostorija u stambeni prostor na način i pod uslovima kao u članu 15 ove odluke.

## **Oslobađanje od plaćanja naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta**

### **Član 17.**

Lica iz člana 1., za slučaj rješavanje stambenog pitanja izgradnjom stambenog objekta, oslobađaju se djelimično ili u cjelosti plaćanja nadoknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta za površinu objekta koja odgovara kriterijumima iz člana 3. ove odluke.

## **IV POSTUPAK RJEŠAVANJA STAMBENIH POTREBA**

### **Član 18.**

O rješavanju stambenih potreba u skladu sa ovom odlukom odlučuje Komisija za rješavanje stambenih potreba lica koja bira ili imenuje Skupština opštine Herceg-Novi, Predsjednik Opštine Herceg-Novi i drugih lica čiji je rad od posebnog interesa za Opštinu Herceg-Novi (u daljem tekstu: KOMISIJA).

Komisiju čine Predsjednik i 4 člana.

Predsjednika i članove Komisije imenuje i razrješava Skupština opštine na prijedlog Predsjednika Opštine. Predsjednik i članovi Komisije imenuju se na period od 4 godine.

Mandat Predsjednika i članova Komisije traje do prestanka mandata Skupštine, odnosno do dana razrješenja dužnosti.

Komisija ima sekretara koga određuje Glavni administrator iz reda službenika organa lokalne uprave i službi Opštine Herceg-Novi.

### **Član 19.**

O pitanjima iz ovoga djelokruga Komisija odlučuje na sjednicama.

Kod odlučivanja Komisija donosi akte u formi odluke, rješenja, zaključka i mišljenja.

Komisija donosi Poslovnik o radu.

### **Član 20.**

Postupak za rješavanje stambenih potreba lica iz člana 1. ove odluke, Komisija pokreće oglašavanjem raspoloživih stanova, odnosno sredstava.

Oglas traje 15 dana.

Izuzetno, Komisija može bez oglašavanje rješavati stambene potrebe pojedinih lica iz člana 1. stav 1. ove odluke na prijedlog Predsjednika Opštine Herceg-Novi.

### **Član 21.**

Uz zahtjev za rješenje stambenih potreba prilažu se dokazi o ispunjenju uslova propisanih oglasom.

Komisija provjerava dokaze iz stava 1. ovog člana i podnosioca zahtjeva koji dostavi netačne podatke isključuje iz postupka rješavanja stambenih potreba.

### **Član 22.**

Rješavanje stambenih potreba lica iz člana 1. stav 1. alineja 1 do 4. ove odluke vrši se primjenom sljedećih kriterijuma:

1. značaj funkcije, odnosno poslova;
2. postojeća stambena situacija;

3. broja članova porodičnog domaćinstva i
4. radni staž.

#### **Član 23.**

Zanačaj funkcije, odnosno poslova boduje se na način što se koeficijent za obračun zarade za obavljanje te funkcije, odnosno poslova uvećava 5 puta.

#### **Član 24.**

Postojeća stambena situacija vrednuje se:

- a) lice koje nema stan u svojini, su svojini ili zajedničkoj svojini – 40 bodova;
- b) lica koje stanuje kod roditelja ili roditelja bračnog druga – 30 bodova;
- c) lice čiji stan, u svojini, susvojini ili zajedničkoj svojini:
  - po članu porodičnog domaćinstva ima do 8 m<sup>2</sup> – 20 bodova;
  - po članu porodičnog domaćinstva ima do 12 m<sup>2</sup> – 10 bodova;
  - po članu porodičnog domaćinstva ima do 18 m<sup>2</sup> – 5 bodova.

Stambena situacija lica koje je otuđilo stan ili odgovarajuće prava na stan najmanje 5 godina prije raspisivanja oglasa vrednuje se prema stanju prije tog otuđenja.

#### **Član 25.**

Broj članova porodičnog domaćinstva boduje se i to:

- od 2 člana - 5 bodova,
- od 3 člana - 10 bodova,
- od 4 člana - 15 bodova,
- od 5 ili više članova - 20 bodova.

#### **Član 26.**

Radni staž se vrednuje sa 0,50 bodova za svaku navršenu godinu radnog staža.

#### **Član 27.**

Prilikom odlučivanja o rješavanju stambenih potreba lica iz čl 1 stav 1 alineja 5 ove odluke, Komisija će polaziti naročito od sledećih kriterijuma:

- javnih priznanja za rezultate i doprinose unapređivanja djelatnosti u kojoj podnosilac zahtjeva za dodjelu stana radi,
- doprinosa koji je podnosilac zahtjeva za dodjelu stana dao svojim stvaralačkim i javnim radom u razvoju privrednog, javnog i kulturnog života Opštine.

#### **Član 28.**

Na osnovu priloženih dokaza Komisija utvrđuje posebne rang liste u zavisnosti od načina rješavanja stambenih potreba.

Ako dva ili više podnosioca zahtjeva prilikom utvrđivanja rang liste imaju isti broj bodova, prioritet za rješavanje stambenih potreba utvrđuje se prema redosljedu kriterijuma propisanih članom 22. ove odluke.

#### **Član 29.**

Na utvrđene rang liste učesnici oglasa imaju pravo prigovora u roku od 8 dana od dana isticanja na oglasnoj tabli.

Prigovor se podnosi Komisiji.

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

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

Po konačnoj rang listi Komisija donosi odluku.

### **Član 30.**

Ugovor o rješavanju stambenih potreba u skladu sa konačnom odlukom Komisije i ugovor o hipoteci na određenoj nepokretnosti čija vrijednost odgovara vrijednosti sredstava za koja je propisana obaveza vraćanja priprema Direkcija za imovinu Opštine Herceg-Novi u skladu sa Zakonom kojim se utvrđuju obligacioni, odnosno svojinsko-pravni odnosi, a propisuje ga Predsjednik Opštine.

Ugovor o rješavanju stambenih potreba lica iz člana 1. stav 1. alineja 1. do 4. ove odluke sadrži odredbu iz člana 5 stav 1. i 4. ove odluke.

### **Član 31.**

Ugovore kojima se regulišu uslovi i način rješavanja stambenih potreba lica iz člana 1. ove odluke sa tim licima zaključuje Predsjednik Opštine.

Za zaključenje ugovora iz prethodnog stava koji se odnose na raspolaganje nekretninama u smislu člana 6. stav 1. alineja 2. 5. i 6. ove odluke, uključujući i zakup stanova na neodređeno vrijeme, kao i pojedinačna novčana davanja po osnovu ove odluke preko 10.000,00 eura, saglasnost daje Skupština opštine Herceg-Novi, sve u skladu sa odlukom Komisije.

## **V KONTROLA**

### **Član 32.**

Kontrolu postupanja u skladu sa ovom odlukom, donesenim rješenjima i ugovorima sklopljenim po njoj vrši Direkcija za imovinu Opštine Herceg-Novi, a utvrđivanje predračunske vrijednosti radova vrši se na osnovu projektne dokumentacije ili dokumentacije koju podnosilac prilaže uz zahtjev za rješenje stambenog pitanja.

## **VI PRELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE**

### **Član 33.**

Stupanjem na snagu ove odluke prestaje da važi Odluka o uslovima i načinu rješavanja stambenih pitanja lica koja su od posebnog interesa za Opštinu Herceg-Novi ("Sl. list Crne Gore - opštinski propisi", br. 06/07 od 12.12.2007).

### **Član 34.**

Ova odluka stupa na snagu osmog dana od dana objavljivanja u „Sl. list CG – opštinski propisi“

## **SKUPŠTINA OPŠTINE HERCEG NOVI**

Broj: \_\_\_\_\_

Herceg Novi,

Predsjednica

mr Danijela Đurović, s.r.

## OBRAZLOŽENJE

Pravni osnov za donošenje Odluke o rješavanju stambenih potreba lica koja bira ili imenuje Skupština opštine Herceg-Novi i Predsjednik Opštine sadržan je u članu 26 Zakona o stanovanju i održavanju stambenih zgrada („Sl. list Crne Gore" broj 4/11), kojim je propisano da jedinice lokalne samouprave svojim propisom uređuju rješavanje stambenih potreba lica čiji je rad od interesa za jedinicu lokalne samouprave, kao i člana 36 stav 1 tačka 3 Statuta Opštine Herceg Novi ("Sl. list RCG - Opštinski propisi", br.15/04, 32/05, 31/06, 14/07, "Sl. list CG – opštinski propisi", br. 16/09, 16/11), kojim je propisano da Skupština opštine donosi propise i druga opšta akta.

Polazeći od navedenog i činjenice da postojeća Odluka o uslovima i načinu rješavanja stambenih potreba lica koja su od posebnog interesa za Opštinu Herceg Novi ("Sl. list Crne Gore - opštinski propisi", br. 06/07 od 12.12.2007), nije usklađen sa važećim propisima bilo je neophodno da se ova materija pravno normira pa je pripremljena ova Odluka, kojom se bliže uređuju način, kriterijumi i postupak za rješavanje stambenih potreba lica koja bira ili imenuje Skupština opštine Herceg-Novi i Predsjednik Opštine

U poglavlju **I -Opšte odredbe** propisani su izvori sredstava za rješavanje stambenih potreba lica koja bira ili imenuje Skupština opštine Herceg-Novi i Predsjednik Opštine.

Poglavlje **II- Uslovi rješavanja stambenih potreba** sadrži uslove pod kojima lice koje bira ili imenuje Skupština opštine Herceg-Novi i Predsjednik Opštine stiče pravo na rješavanje stambenog pitanja kao i mogućnost da se lice kome su stambene prilike riješene u skladu sa ovom odlukom ugovorom obaveže da ostane na radu određeni broj godina u organima uprave ili javnim službama čiji je osnivač Opština Herceg Novi, ali ne duže od 10 godina.

Propisani su i uslovi za raskid navedenog ugovora uz obavezu vraćanja stana , odnosno dodijeljenih sredstava.

U poglavlju **III- Način rješavanja stambenih potreba**, detaljno je propisan način rješavanja stambenih potreba.

U poglavlju **IV – Postupak rješavanja stambenih potreba**, propisano je da o rješavanju stambenih potreba odlučuje Komisija za rješavanje stambenih potreba lica koja bira ili imenuje Skupština opštine Herceg-Novi i Predsjednik Opštine, imenovanje, broj članova Komisije, način odlučivanja, način pokretanja postupka za rješavanje stambenih potreba, neophodni dokazi koje je dužan dostaviti podnosilac zahtjeva kao i kriterijumi koji se primjenjuju u postupku rješavanja stambenih potreba, te način utvrđivanja rang liste i donošenja odluke po utvrđenoj rang listi.

U poglavlju **V – Kontrola** navedeno je koji organ lokalne uprave vrši kontrolu postupanja u skladu sa ovom odlukom, donesenim rješenjima i ugovorima sklopljenim po njoj.

U poglavlju **VI – Prelazne i završne odredbe** propisano je da stupanjem na snagu ove odluke prestaje da važi dosadašnja Odluka o uslovima i načinu rješavanja stambenih pitanja lica koja su od posebnog interesa za Opštinu Herceg-Novi i kada ova Odluka stupa na snagu.

**DIREKCIJA ZA IMOVINU**