

Na osnovu člana 25 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 sjednici održanoj _____ 2013. godine, donijela je

O D L U K A

o rješavanju stambenih potreba lokalnih službenika i namještenika

I OSNOVNE ODREDBE

Član 1

Ovom odlukom uređuju se uslovi, način i postupak rješavanja stambenih potreba službenika i namještenika zaposlenih u organima lokalne uprave i službama Opštine Herceg Novi (u daljem tekstu: lokalni službenici i namještenici).

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 Opštine,
- sredstava od prodaje, otkupa i zakupa stanova,
- kredita,
- ličnih sredstava lokalnih službenika i namještenika,
- drugih sredstava namijenjenih za rješavanje stambenih potreba.

II USLOVI RJEŠAVANJA STAMBENIH POTREBA

Član 3

Pravo na rješavanje stambene potrebe u skladu sa ovom odlukom ima lokalni službenik i namještenik pod uslovom da on, njegov bračni drug ili član njegovog porodičnog domaćinstva nema stan, odnosno porodičnu stambenu zgradu u svojini, susvojini ili zajedničkoj svojini, odnosno ima stan, odnosno porodičnu stambenu zgradu neodgovarajuće površine.

Pod odgovarajućim stanom u smislu stava 1 ovog člana podrazumijeva se:

- | | |
|---|--------------------------|
| - za samca stan | - do 40 m ² ; |
| - za porodično domaćinstvo sa dva člana stan | - do 50 m ² ; |
| - za porodično domaćinstvo sa tri i četiri člana stan | - do 60 m ² ; |
| - za porodično domaćinstvo sa pet i više članova stan | - do 90 m ² |

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

Član 4

Službenik i namještenik kome su riješene stambene potrebe u skladu sa ovom odlukom moguće je da se ugovorom obaveže da ostane na radu u organima uprave, službama Opštine Herceg Novi ili javnim službama čiji je osnivač Opština Herceg Novi određen broj godina nakon rješavanja stambenog pitanja, koji 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 ovog člana prestane radni odnos njegovom voljom ili krivicom prije isteka ugovorenog roka, dužno je da vrati stan, odnosno dodjeljena sredstva.

III NAČIN RJEŠAVANJA STAMBENIH POTREBA

Član 5

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 alineje 4 i 5 ovog člana podrazumijeva se: adaptacija, rekonstrukcija i proširenje stambenog prostora, odnosno zamjena manjeg stana za odgovarajući u skladu sa članom 3 stav 2 ove odluke.

Zakup

Član 6

U slučaju rješavanja stambenih potreba zakupom stana, visina zakupnine po m² stambenog prostora utvrđuje se u iznosu od 0,5 % minimalne zarade, u Crnoj Gori.

Kupovina stana pod povoljnijim uslovima

Član 7

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

Plaćanje 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 tim što se za slučaj plaćanja u gotovom ovaj iznos umanjuje za dodatnih 20% vrijednosti stana.

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

Dodjela sredstava za kupovinu stana

Član 8

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

Ugovorom o načinu rješavanja stambenih potreba lica iz čl. 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.

Korišćenje stana za službene potrebe

Član 9

Službenicima i namještenicima može se dati u zakup na određeno vrijeme stan za službene potrebe i to samo za vrijeme dok obavlja poslove određenog radnog mjesta ili dok na drugi način ne riješi stambene potrebe u mjestu obavljanja poslova.

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

Član 10

O davanju stana za službene potrebe u zakup, odlučuje predsjednik Opštine i o tome zaključuje Ugovor o zakupu.

Član 11

Službeniku ili namješteniku iz člana 9 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 12

Prestankom obavljanja poslova zbog kojih je stan za službene potrebe dodjeljen na korišćenje, ili kada u toku obavljanja poslova lice kome je stan za službene potrebe dodjeljen na korišćenje, ili njegov bračni drug riješi stambeno pitanje, službenik-namještenik je dužan da se iseli iz stana u roku od 30 dana od dana prestanka obavljanja poslova, odnosno rješavanja stambenog pitanja.

Zamjena stana

Član 13

U slučaju rješavanja stambenih potreba zamjenom manjeg stana za odgovarajući u smislu člana 4 stav 2 ove odluke, primjenjuje se princip m^2 za m^2 površine stanova koji se zamjenjuju.

Na razliku u površini stanova iz stava 1 ovog člana primjenjuju se odredbe čl. 7 i 8 ove odluke.

Dodjela zemljišta za izgradnju porodične stambene zgrade

Član 14

Službenici i namještenici mogu rješavati stambeno pitanje dodjelom zemljišta - građevinske parcele u vlasništvu opštine, besplatno ili uz naknadu umanjenu za određeni procenat ili po osnovu zajedničke gradnje.

Ustupanje prava na nadogradnju postojeće stambene zgrade, odnosno pretvaranja zajedničkih prostorija u stambeni prostor

Član 15

Službenici i namještenici 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 čl. 19 ove odluke.

Oslobađanje od plaćanja naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta

Član 16

Službenici i namještenici, za slučaj rješavanja stambenog pitanja izgradnjom stambenog objekta, oslobađaju se djelimično ili u cjelosti plaćanja naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta za površinu objekta koja odgovara kriterijumima iz člana 3 ove odluke.

IV POSTUPAK RJEŠAVANJA STAMBENIH POTREBA

Član 17

O rješavanju stambenih potreba u skladu sa ovom odlukom odlučuje Komisija za rješavanje stambenih potreba službenika i namještenika (u daljem tekstu: Komisija).

Komisiju čine predsjednik i četiri člana.

Predsjednika i članove Komisije imenuje i razrješava Predsjednik Opštine iz reda zaposlenih u Opštini Herceg Novi.

Najmanje jedan član Komisije obavezno je predstavnik Sindikalne organizacije organa lokalne uprave.

Predsjednik i članovi Komisije imenuju se na period od četiri godine.

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

Član 18

O pitanjima iz svog djelokruga Komisija odlučuje na sjednicama.

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

Komisija donosi Poslovnik o radu.

Član 19

Postupak za rješavanje stambenih potreba službenika i namještenika, Komisija pokreće oglašavanjem raspoloživih stanova, odnosno sredstava.

Oglas traje 15 dana.

Izuzetno, Komisija može bez oglašavanja rješavati stambene potrebe pojedinih lica iz člana 1 stav 1 ove odluke na predlog Predsjednika Opštine.

Član 20

Uz zahtjev za rješavanje stambenih potreba prilažu se dokazi o ispunjavanju 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 21

Rješavanje stambenih potreba službenika i namještenika vrši se primjenom slijedećih kriterijuma:

1. značaj poslova koje obavlja,
2. postojeća stambena situacija,
3. broj članova porodičnog domaćinstva,
4. radni staž.

Član 22

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

Član 23

Postojeća stambena situacija vrednuje se:

- a) lice koje nema stan u svojini, susvojini ili zajedničkoj svojini- 40 bodova;
- b) lice 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 m² - 20 bodova,
 - po članu porodičnog domaćinstva ima do 12 m² - 10 bodova,
 - po članu porodičnog domaćinstva ima do 18 m² - 5 bodova.

Stambena situacija lica koje je otuđilo stan ili odgovarajuće pravo na stan najmanje pet godina prije raspisivanja oglasa vrednovaće se prema stanju prije tog otuđenja.

Član 24

Broj članova porodičnog domaćinstva boduje se i to:

- do dva člana 5 bodova,
- od tri člana 10 bodova,
- od četiri člana 15 bodova,
- od pet ili više članova ... 20 bodova.

Član 25

Radni staž se vrednuje sa jednim bodom za svaku navršenu godinu radnog staža u organima uprave, odnosno sa pola boda za svaku navršenu godinu radnog staža van organa uprave.

Član 26

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 redoslijedu kriterijuma propisanih članom 21 ove odluke.

Član 27

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 28

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 uređuju obligacioni, odnosno svojinsko - pravni odnosi, a potpisuje ga Predsjednik Opštine.

Član 29

Ugovore kojima se regulišu uslovi i način rješavanja stambenih potreba službenika i namještenika, sa tim licima zaključuje Predsjednik opštine.

Za zaključenje ugovora iz prethodnog stava koji se odnose na raspolaganje nekretninama u smislu čl. 5 stav 1 alineja 2, 4 i 5 ove odluke, uključujući i zakup stanova na neodređeno vrijeme, kao i za pojedinačna novčana davanja po osnovu ove odluke preko 10.000,00 €, saglasnost daje Skupština opštine Herceg Novi, sve u skladu sa odlukom Komisije.

V KONTROLA

Član 30

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 rješavanje stambenog pitanja.

VI PRELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Član 31

Stupanjem na snagu ove odluke prestaje da važi Pravilnik o rješavanju stambenih potreba službenika organa lokalne uprave Opštine Herceg Novi br. 01-2-361/98 od 05.05.1998.g.

Član 32

Ova odluka stupa na snagu osmog dana od dana objavljivanja u "Sl. listu CG - opštinski propisi".

SKUPŠTINA OPŠTINE HERCEG NOVI

Broj: _____
Herceg Novi,

Predsjednica
mr Danijela Đurović, s.r.

O B R A Z L O Ž E N J E

Pravni osnov za donošenje Odluke o rješavanju stambenih potreba lokalnih službenika i namještenika sadržan je u članu 25 i 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 postojeći Pravilnik o rješavanju stambenih potreba službenika organa lokalne uprave Opštine Herceg Novi, koji datira iz 1998. godine, 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 zaposlenih u organima lokalne uprave i službama Opštine Herceg Novi.

Aktivno učešće u izradi ove odluke uzela je i Sindikalna organizacija Opštine Herceg Novi, u vidu dostavljenih primjedbi, predloga i sugestija.

U poglavlju **I -Opšte odredbe** propisani su izvori sredstava za rješavanje stambenih potreba službenika i namještenika.

Poglavlje **II- Uslovi rješavanja stambenih potreba** sadrži uslove pod kojima lokalni službenik ili namještenik stiče pravo na rješavanje stambenog pitanja kao i mogućnost da se lokalni službenik ili namještenik 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 službenika i namještenika, imenovanje, broj i sastav 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 sa pravom nezadovoljnog podnosioca zahtjeva na podnošenje pravnog lijeka protiv odluke Komisije.

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 dosadašnji Pravilnik o rješavanju stambenih potreba službenika organa lokalne uprave Opštine Herceg Novi i kada ova Odluka stupa na snagu.

DIREKCIJA ZA IMOVINU