**PREDLOG**

Na osnovu člana člana 17 stav 4 Zakona o održavanju stambenih zgrada ("Sl. list CG", br. 41/16 i 84/18), člana 27 tačka 10 Zakona o lokalnoj samoupravi ("Sl. list", br. 2/18 i 34/19) i člana 43 stav 1 tačka 2 Statuta Opštine Bar („Sl.list CG - opštinski propisi“, br. 37/18), Skupština opštine Bar na sjednici održanoj \_\_\_\_.\_\_\_\_.2019.godine, donijela je

**ODLUKU**

**o sufinansiranju adaptacije spoljnih djelova zgrada na teritoriji opštine Bar**

**I OPŠTE ODREDBE**

**Član 1**

Ovom odlukom propisuju se uslovi, način, postupak i kriterijumi sufinansiranja adaptacije spoljnih djelova stambenih i stambeno-poslovnih zgrada na teritoriji opštine Bar (u daljem tekstu: ”Adaptacija”).

**Član 2**

U cilju poboljšanja uslova stanovanja i poslovanja u stambenim i stambeno-poslovnim zgradama Opština Bar može pokrenuti postupak sufinansiranja Adaptacije ukoliko su godišnjim budžetom Opštine Bar predviđena sredstva za tu namjenu.

Sufinansiranje Adaptacije vrši se do 50% ukupne predračunske vrijednosti radova iskazanih u ponudi izvođača radova, a najviše do 20.000,00€ sa obračunatim PDV-om.

**Član 3**

Adaptacija, u smislu ove odluke je izvođenje radova na postojećem objektu, kojima se:

1. vrši obrada fasadnih površina odgovarajućim fasadnim materijalom (fasadeks ili bavalit tj. njihovi ekvivalenti) i
2. vrše radovi na hidroizolaciji i termoizolaciji krova.

Radovima iz stava 1 ovog člana ne utiče se na stabilnost i sigurnost objekta, ne mijenjaju konstruktivni elementi, ne mijenja spoljni izgled u odnosu na projekat zgrade i ne utiče na bezbjednost susjednih objekata, saobraćaja, zaštite od požara i životne sredine.

**Član 4**

Adaptacija se izvodi u cjelini, na zgradama kao arhitektonskim cjelinama, po pravilu materijalima koji su isti ili slični izvornim materijalima.

Radi zaštite od vanjskih klimatskih i atmosferskih uticaja Adaptacija se mora izvoditi od materijala koji odgovaraju normativima za termoizolaciju i hidroizolaciju.

Adaptacija podrazumjeva sufinansiranje svih potrebnih radova na obnovi spoljnih djelova zgrade s obzirom na tip, oblik, vrstu građevine i vrstu materijala od kojih su građene, osim:

* nabavke novih stolarskih i bravarskih elemenata fasade (prozori, vrata, zastakljeni zidovi, nosive konstrukcije fasadnih sistema s montažnim materijalom, ograde i slično) koji se ugrađuju u ili na spoljni zid ili ivicu zgrade prema negrijanom prostoru;
* konstruktivne sanacije zgrade.

Vlasnici posebnih djelova zgrade u cjelosti finansiraju nabavke novih stolarskih i bravarskih elemenata fasade (prozora, vrata, zastakljenih zidova, nosive konstrukcije visećih fasadnih sistema sa montažnim materijalom, ograde i slično) koji se ugrađuju u ili na spoljni zid ili ivicu zgrade prema negrijanom prostoru, izgradnju horizontalnih i vertikalnih oluka i konstruktivne sanacije zgrade.

**II POSEBNE ODREDBE**

**Javni konkurs**

**Član 5**

Sufinansiranja Adaptacije se vrši na osnovu javnog konkursa (u daljem tekstu: ”Konkurs”).

Odluku o raspisivanju Konkursa donosi predsjednik Opštine Bar najkasnije 90 dana od dana usvajanja budžeta Opštine za tekuću godinu.

Konkurs sadrži uslove učešća, opis radova na adaptaciji, visinu maksimalnog novčanog iznosa sufinansiranja i način vrjednovanja pristiglih ponuda.

Konkurs se objavljuje na zvaničnoj internet stranici Opštine Bar, oglasnoj tabli Opštine Bar i u lokalnim sredstvima javnog informisanja, sa rokom trajanja od najmanje 30 dana.

Organ lokalne uprave nadležan za stambene poslove dužan je da, nakon objavljivanja Konkursa, pisanim putem obavijesti sve registrovane upravnike stambenih i stambeno poslovnih zgrada na teritoriji opštine Bar o objavljenom Konkursu, u cilju bolje informisanosti i obezbjeđivanja ravnopravnosti.

**Član 6**

Pravo učešća na Konkurs imaju organi upravljanja stambenim i stambeno-poslovnim zgradama koji su obrazovani u skladu sa zakonima kojima su uređeni svojinsko pravni odnosi i održavanje stambenih zgrada.

**Komisija**

**Član 7**

Za sprovođenje postupka sufinansiranja Adaptacije predsjednik Opštine imenuje Komisiju.

Komisija ima predsjednika i šest članova, od kojih su dva člana iz reda inženjera arthitekture i građevinarstva i po jedan diplomirani ekonomista i diplomirani pravnik.

Zadatak Komisije je da:

* pripremi tekst konkursa;
* utvrdi građevinsko stanje i procjeni hitnost radova na spoljnim djelovima zgrade s obzirom na stanje,
* izvrši bodovanje stanja zgrade prema kriterijumima utvrđenim ovom odlukom i Konkursom,
* utvrdi da li je predlog tonaliteta boje odgovarajući, odnosno predloži upravniku zgrade odgovarajuće zamjene tonaliteta boja;
* utvrdi nacrt liste prioriteta sufinansiranja Adaptacije;
* razmatra prigovore učesnika konkursa izjavljenih na nacrt liste prioriteta;
* utvrdi predlog liste prioriteta sufinansiranja Adaptacije;
* utvrdi iznos novčanih sredstava za sufinansiranje Adaptacije;
* predloži organu lokalne uprave nadležnom za stambene poslove odluku o učešću u sufinansiranju Adaptacije.

**Kriterijumi za utvrđivanje liste prioriteta**

**Član 8**

Kriterijumi za utvrđivanje liste prioriteta adaptacija fasade stambene i stambeno-poslovne zgrade određeni su po grupama, a svaka grupa je podijeljena na podgrupe koje se vrijednuju dodjeljivanjem bodova na način kako slijedi:

1. Lokacija zgrade:
2. zgrade u zahvatu DUP-a “Topolica I” ............................................. 50 bodova;
3. zgrade u zahvatu DUP-a “Topolica II”............................................ 45 bodova;
4. zgrade u zahvatu DUP-a “Topolica III”........................................... 40 bodova;
5. zgrade u zahvatu DUP-a “Topolica-Bjeliši”...................................... 40 bodova;
6. zgrade u zahvatu DUP-a “Sutomore - prošireni centar” .................. 40 bodova;
7. Ostale stambene zgrade na području Opštine Bar............................ 30 bodova.
8. Građevinsko stanje fasade:
9. u cjelosti oštećena ………………………………………………… 50 bodova;
10. oštećeno je više od 50 % površine ………………………...……… 40 bodova;
11. mjestimično oštećena, oštećeno je manje od 50% površine ….…... 30 bodova;
12. zadovoljavajuće stanje ……………………………………….…… 1 bod.
13. Godina izgradnje zgrade / starost zgrade ako je poznata ili prema graditeljskim karakteristikama:
14. starija od 50 godina ……………………………………………… 50 bodova;
15. od 41 do 50 godina ………………………………………………. 45 bodova;
16. od 31 do 40 godina ………………………………………………. 40 bodova;
17. od 31 do 30 godina ………………………………………………. 30 bodova;
18. izgrađena u poslednjih 20 godina……………………………….... 20 bod.
19. Ukupna procjena hitnosti obnove fasade s obzirom na stanje:
20. vrlo hitna obnova ………………………………………………… 50 bodova;
21. hitna obnova ……………………………………………….…....... 40 bodova;
22. manje hitna obnova ……………………………………….……… 30 bodova;
23. potrebna obnova, ali nije hitna ……………………………….…... 20 bodova;

Komisija može utvrditi i druge kriterijume za utvrđivanje liste prioriteta ukoliko je to opravdano, po prethodno pribavljenom mišljenju organa lokalne uprave nadležnog za stambene poslove.

Kriterijumi za izradu liste prioriteta za radove na hidroizolaciji i termoizolaciji krova biće utvrđeni Konkursom.

**Dokumentacija za učešće na konkurs**

**Član 9**

Uz zahtjev za sufinansiranje adaptacije fasade zgrade, upravnik je dužan da dostavi sljedeće podatke i dokumentaciju:

* Rješenje o imenovanju upravnika zgrade;
* Broj telefona i e-mail adresa upravnika zgrade;
* Matični broj i šifra djelatnosti zgrade izdate od organa državne uprave nadležnog za poslove statistike;
* Izvod iz lista nepokretnosti sa kopijom plana katastarske parcele ne stariji od 6 (šest) meseci;
* Predlog tonaliteta boja iz kataloga proizvođača sa odgovarajućom šifrom;
* Odluku skupštine etažnih vlasnika o učešću na Konkurs;
* Izvod iz banke kojim se dokazuje da je na računu etažnih vlasnika obezbijeđeno, najmanje 40% novčanih sredstava za realizaciju planiranih radova;
* Izjavu upravnika zgrade i odluku skupštine etažnih vlasnika da će do završetka radova obezbijediti preostali dio novčanih sredstava.
* Tri ponude, sa predmjerom, predračunom i opisom radova, od privrednog subjekta ovlašćenog odnosno licenciranog za izvođenje ovih radova.

**Nacrt liste prioriteta**

**Član 10**

Pregled pristiglih zahtjeva i utvrđivanje nacrta liste prioriteta sprovešće Komisija u roku od 20 dana od dana od dana isteka konkursa.

Ako je dostavljena dokumentacija nepotpuna, Komisija će pisanim putem zatražiti od upravnika zgrade dopunu dokumentacije, koju je upravnik dužan da dostavi u roku od 5 dana od dana dostavljanja poziva za dopunu dokumentacije.

Ako upravnik u roku iz stava 2 ovoga člana ne dopuni dokumentaciju, smatraće se da su vlasnici posebnih djelova zgrade odustali od sufinansiranja Adaptacije, a zgrada će se brisati sa liste prioriteta.

Nepotpuni i neblagovremeni zahtjevi se ne rangiraju.

**Član 11**

Nacrt liste prioriteta utvrđuje se prema broju dodijeljenih bodova.

Nacrt liste prioriteta objaviće se na zvaničnoj internet stranici Opštine Bar.

Učesnici na konkursu mogu u roku od 5 dana od dana objavljivanja nacrta liste prioriteta iz stava 1. ovog člana podnijeti Komisiji prigovor.

Komisija je dužna da u roku od 5 dana od dana prijema, razmotri prigovore na nacrt liste prioriteta i utvrdi konačnu listu prioriteta.

Ukoliko dvije zgrade imaju isti broj bodova, prednost na listi prioriteta će imati zgrada koja ima više bodova po kriterijumu lokacija zgrade, a ukoliko dvije zgrade na istoj lokaciji imaju isti broj bodova, prednost na listi prioriteta će imati zgrada koja je starija, a zatim zgrada kod koje je građevinsko stanje fasade lošije.

**Izvještaj komisije**

**Član 12**

Na osnovu utvrđenog predloga liste prioriteta Komisija izrađuje izvještaj o sprovedenom konkursu o sufinansiranju Adaptacije i podnosi ga organu lokalne uprave nadležnom za stambene poslove.

Izvještaj iz stava 1 ovog člana sadrži naročito: ime upravnika stambene zgrade, adresu, način bodovanja i visinu sredstava za sufinansiranje.

**Rješenje o sufinansiranju**

**Član 13**

Rješenje o učešću u sufinansiranju Adaptacije, na predlog Komisije, donosi organ lokalne uprave nadležan za stambene poslove.

Rješenje iz stava 1 ovog člana i konačna lista prioriteta objavljuje se na internet stranici i oglasnoj tabli Opštine Bar.

**Ugovor o izvođenju radova**

**Član 14**

Nakon pravosnažosti rješenja iz člana 13 stav 1, upravnik zgrade zaključuje Ugovor sa izabranim ponuđačem.

Ugovorom se definišu prava i obaveze organa upravljanja stambenom zgradom i izabranog ponuđača.

**Ugovor o sufinansiranju**

**Član 15**

Po pravosnažnosti rješenja iz člana 13 ove odluke, organ lokalne uprave nadležan za stambene poslove će pozvati upravnika da zaključi ugovor o sufinansiranju Adaptacije (u daljem tekstu: Ugovor).

Ugovorom između Opštine Bar, koju zastupa predsjednik Opštine i vlasnika posebnih djelova zgrade, koje zastupa upravnik zgrade, regulišu se međusobna prava i obaveze.

Dinamika i način isplate odobrenih sredstava na račun vlasnika posebnih djelova zgrade utvrdiće se Ugovorom.

Ako se upravnik ne odazove na poziv i ne zaključi ugovor iz stava 1 ovoga člana, u roku od 5 dana od dana prijema poziva, smatra se da je zgrada odustala od sufinansiranja Adaptacije i sredstva se dodjeljuju sljedećoj zgradi na listi prioriteta.

Ugovor se objavljuje na internet stranici i oglasnoj tabli Opštine Bar.

**Član 17**

Sve troškove izrade i dostave dokumentacije iz člana 9 ove odluke u cjelosti snose vlasnici posebnih djelova zgrade.

Troškove koji nisu predviđeni ponudom i opisom radova, u cjelosti snose vlasnici posebnih djelova.

Troškove stručnog nadzora nad izvođenjem radova na Adaptaciji u skladu sa ugovorom, snose vlasnici posebnih djelova.

**Član 18**

Vlasnici posebnih djelova zgrade dodijeljena sredstva moraju iskoristiti za Adaptaciju najkasnije do kraja tekuće godine.

**III ZAVRŠNE ODREDBE**

**Član 19**

Odredbe člana 18 ove odluke primjenjivaće se od 01.01.2020. godine.

**Član 20**

Ova odluka stupa na snagu osmog dana od dana objavljivanja u „Službenom listu Crne Gore – opštinski propisi“.

Broj: 030-

Bar, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2019.godine

SKUPŠTINA OPŠTINE BAR

Predsjednik

Mićo Orlandić, s.r.

**O B R A Z L O Ž E NJ E**

Pravni osnov za izradu Odluke o sufinansiranju adaptacije spoljnih djelova zgrada na teritoriji opštine Bar sadržan je u članu 17 stav 4 Zakona o održavanju stambenih zgrada kojim je propisano da se sredstva za izvođenje radova redovnog održavanja, nužnih i hitnih radova na zajedničkim djelovima stambene zgrade i urbanističke parcele mogu obezbjeđivati i sufinansiranjem sa zainteresovanim licima, kreditiranjem pod povoljnim uslovima koje može da obezbijedi jedinica lokalne samouprave, i na drugi način u skladu sa zakonom. Nužnim radovima, između ostalog smatraju se radovi na rekonstrukciji fasade, odnosno spoljašnjem izgledu stambene zgrade. Takođe, članom 27 tačka 10 Zakona o lokalnoj samoupravi ("Sl. list", br. 2/18 i 34/19), utvrđeno je da Opština, u skladu sa zakonom i drugim propisima uređuje odnose u oblasti stanovanja i stara se o obezbjeđenju uslova za održavanje stambenih zgrada.

Razlog donošenja ovakve odluke ogleda se u obezbjeđivanju boljih uslova stanovanja i privređivanja kroz podsticanja estetski prihvatljivog izgleda stambenih i stambeno poslovnih zgrada na teritoriji opštine Bar.

U opštim odredbama utvrđeno je da Opština može pokrenuti postupak sufinansiranja adaptacije spoljnih djelova zgrade samo ukoliko su godišnjim budžetom Opštine Bar predviđena sredstva za tu namjenu, do 50% ukupne predračunske vrijednosti radova iskazanih u ponudi izvođača radova, a najviše do 20.000,00€ sa obračunatim PDV-om. Radovi koji se mogu sufinansirati od strane Opštine Bar, u smislu ove odluke su obrada fasadnih površina odgovarajućim fasadnim materijalom (fasadeks ili bavalit tj. njihovi ekvivalenti) i radovi na hidroizolaciji i termoizolaciji krova.

Posebnim odredbama propisan je postupak sufinansiranja adaptacije koji se vrši na osnovu javnog konkursa koji sprovodi komisija obrazovana od strane predsjednika Opštine Bar. U cilju kompetentne realizacije postupka konkursa utvrđeno je da komisija ima predsjednika i šest članova, od kojih su dva člana iz reda inženjera arthitekture i građevinarstva i po jedan diplomirani ekonomista i diplomirani pravnik.

Pravo učešća na konkurs, imaju samo organi upravljanja stambenim zgradama koji su obrazovani u skladu sa zakonom

Takođe, utvrđeni su kriterijumi za adaptaciju fasada stambenih i stambeno-poslovnih zgrada po grupama odnosno podgrupama, i to:

* lokacija zgrade,
* građevinsko stanje fasade,
* godina izgradnje zgrade / starost zgrade ako je poznata ili prema graditeljskim karakteristikama,
* ukupna procjena hitnosti obnove fasade s obzirom na stanje.

Postupak sufinansiranja propisan je na način da nakon pregleda pristiglih zahtjeva komisija utvrđuje nacrt liste prioriteta prema broju dodijeljenih bodova, a zatim se nakon eventualnih priogovora na nacrt liste utvrđuje konačna lista. Na osnovu utvrđenog predloga liste prioriteta komisija izrađuje izvještaj o sprovedenom konkursu i podnosi ga organu lokalne uprave nadležnom za stambene poslove, koji donosi rješenje o sufinansiranju. Nakon pravosnažnosti ovog rješenja upravnik zgrade zaključuje ugovor o izvođenju radova sa ovlašćenim izvođačem radova i ugovor o sufinansiranju sa predsjednikom Opštine Bar kojim se između ostalog utvrđuje način i dinamika isplate odobrenih sredstava.

Osim navedenog propisano je i da troškove koji nisu predviđeni ponudom i opisom radova, u cjelosti snose vlasnici posebnih djelova.

**SEKRETARIJAT ZA KOMUNALNO-STAMBENE POSLOVE I ZAŠTITU ŽIVOTNE SREDINE**