PREDLOG

Na osnovu člana 29 stav 1 Zakona o održavanju stambenih zgrada ("Službeni list Crne Gore", br. 41/16 i 84/18), člana 38 stav 1 alineja 2 Zakona o lokalnoj samoupravi (“Službeni list CG”, br. 02/18, 34/19 i 38/20) i člana 43 stav 1 tačka 2 Statuta opštine Bar ("Službeni list CG - opštinski propisi", broj 37/18), Skupština opštine Bar, na sjednici održanoj dana \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_2020. godine, donijela je

ODLUKU

o rješavanju stambenih potreba lokalnih službenika i namještenika

I OSNOVNE ODREDBE

Član 1

Ovom odlukom uređuju se uslovi, način i postupak rješavanja stambenih potrebe zaposlenih u organima lokalne uprave i službama Opštine Bar (u daljem tekstu: lokalni službenici i namještenici).

**Član 2**

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

**Član 3**

Sredstva za rješavanje stambenih potreba lokalnih službenika i namještenika obezbjeđuju se iz:

* sredstava obezbijeđenih u budžetu Opštine Bar za rješavanje stambenih potreba lokalnih službenika i namještenika;
* sredstava prodaje, zakupa i otkupa stanova;
* kredita;
* učešća sopstvenih sredstava zaposlenih;
* drugih sredstava namijenjenih za rješavanje stambenih potreba, u skladu sa ovom odlukom.

**Član 4**

Rješavanje stambenih potreba lokalnih službenika i namještenika ostvaruje se prema Planu za rješavanje stambenih potreba (u daljem tekstu: Plan), koji donosi predsjednik Opštine Bar, najkasnije 60 dana po donošenju budžeta Opštine Bar za tekuću godinu.

Plan se sačinjava na osnovu podataka o iskazanim stambenim potrebama lokalnih službenika i namještenika organa lokalne uprave, koji se dostavlja Komisiji za stambena pitanja jednom godišnje.

Plan iz stava 1 ovog člana, sadrži:

1) broj stanova koji će se izgraditi, kupiti, odnosno obezbijediti radi:

* davanja po osnovu zakupa,
* kupovine pod povoljnijim uslovima;

2) iznos sredstava za dodjelu kredita za:

* izgradnju ili kupovinu stana,
* poboljšanje uslova stanovanja, i
* zamjenu stana;

3) podatke o gradjevinskom zemljištu koje će se obezbijediti za rješavanje stambenih potreba lokalnih službenika i namještenika (lokacija, površina i sl.);

4) ukupan iznos sredstava koja će se obezbijediti po namjenama i usmjeriti (koristiti) za rješavanje stambenih potreba lokalnih službenika i namještenika.

**Član 5**

Evidenciju stanova tj. stambenog fonda Opštine Bar vodi organ lokalne uprave nadležan za poslove imovine, dok evidenciju o obezbijeđenim sredstvima vodi organ lokalne uprave nadležan za poslove finansija.

Organ iz stava 1 ovog člana podatke iz svoje nadležnosti jednom godišnje dostavlja predsjedniku Opštine i Komisiji za stambena pitanja.

II USLOVI RJEŠAVANJA STAMBENIH POTREBA

Član 6

Lokalni službenik i namještenik ima pravo na rješavanje stambene potrebe pod uslovom da on ili član njegovog porodičnog domaćinstva:

* nema stan, odnosno porodičnu stambenu zgradu u svojini, susvojini ili zajedničkoj svojini na teritoriji Opštine Bar,
* ima manji stan, odnosno porodičnu stambenu zgradu u svojini, susvojini ili zajedničkoj svojini na teritoriji Opštine Bar u odnosu na odgovarajući stan.

**Član 7**

Članovima porodičnog domaćinstva, zaposlenog iz člana 1 ove odluke, smatraju se lica koja sa njim žive u zajedničkom domaćinstvu i to:

* bračni drug ili lice koje sa njim živi u vanbračnoj zajednici;
* djeca rođena u braku ili van braka, usvojena ili pastorčad i
* druga lica koja je zaposleni iz člana 1 ove odluke ili njegov supružnik dužan po zakonu da izdražava, a koji sa njim, prije objavljivanja oglasa, stanuju u istom stanu, odnosno porodičnoj stambenoj zgradi.

**Član 8**

Pod odgovarajućim stanom u smislu člana 6 stav 1 alineja 2 ovog člana podrazumijeva se:

* za samca - garsonjera;
* za porodično domaćinstvo sa dva člana - jednosoban stan;
* za porodično domaćinstvo sa tri ili četiri člana - dvosoban stan;
* za porodično domaćinstvo sa pet i više članova - trosoban, odnosno četvorosoban stan.

U slučaju da zaposleni ima djecu različitog pola, odgovarajući stan iz stava 1 alineja 3 ovog člana može se uvećati za jednu sobu.

III NAČIN RJEŠAVANJA STAMBENIH POTREBA

Član 9

Stambene potrebe lokalni službenici i namještenici mogu riješiti:

1. kupovinom stana pod povoljnijim uslovima;
2. dodjelom dijela sredstava za kupovinu stana ili porodične stambene zgrade;
3. dodjelom sredstava za poboljšanje uslova stanovanja;
4. dodjelom kredita za izgradnju, kupovinu stana u svojini ili za poboljšanje uslova stanovanja;
5. po osnovu zakupa stana;
6. na drugi način u skladu sa zakonom kojim se uređuje održavanje stambenih zgrada.

Pod poboljšanjem uslova stanovanja iz stava 1 alineja 3 i 4 ovog člana podrazumijeva se: proširenje stana, odnosno zamjena manjeg stana za odgovarajući stan iz člana 8 ove odluke i adaptacija i rekonstrukcija u smislu zakona kojim se uređuje planiranje prostora i izgradnja objekata.

Kupovina stana pod povoljnijim uslovima

Član 10

Cijena stana koji je predmet raspodjele je cijena tog stana iz ugovora o kupoprodaji, odnosno drugog akta kojim je cijena određena, a kojeg je Opština Bar, predhodno, zaključila, u postupku sticanja imovinskih prava na tom stanu.

Pod povoljnijim uslovima za kupovinu stana podrazumijeva se umanjenje cijene stana:

* u procentu od po 7% za svaku godinu radnog staža;
* u procentu od po 2% za svaku godinu starosti zgrade;
* u procentu od 3% za svaku godinu izdvajanja doprinosa za stambenu izgradnju;
* u procentu od 5% za prosječnu ocjenu rada "ističe se" ostvarenu u cjelokupnom periodu ocjenjivanja.

Umanjenje po svim osnovama iz stava 2 ovog člana može iznositi najviše do 80% tržišne cijene stana.

**Član 11**

Kupovina stana pod povoljnijim uslovima vrši se:

* obročnim otplatama cijene u trajanju do 15 godina sa kamatom od 0,5% na godišnjem nivou,
* umanjenjem prodajne cijene za 1/3 u slučaju njene isplate u cjelosti u roku od 30 dana od dana zaključivanja ugovora o kupovini stana.

Ako je zaposleni iz člana 1 ove odluke podnio zahtjev za isplatu cjelokupnog preostalog duga prije isteka ugovorenog roka, preostali dug umanjuje se za 1/3 i obračunava se bez kamate.

Dodjela dijela sredstava za kupovinu stana ili porodične stambene zgrade

Član 12

Sredstva za kupovinu stana dodjeljuju se u visini do 50% tržišne vrijednosti odgovarajućeg stana iz člana 8 ove odluke.

Od sredstava odobrenih u skladu sa stavom 1 ovog člana, 60% dodjeljuje se bespovratno, a preostalih 40% pod uslovima iz člana 11 stav 1 alineja 1 ove odluke.

Dodjela sredstava za poboljšanje uslova stanovanja

Član 13

Sredstva za poboljšanje uslova stanovanja dodjeljuju se bespovratno u procentu od 60% tržišne vrijednosti razlike u kvadraturi u slučaju zamjene manjeg stana za odgovarajući stan iz člana 8 ove odluke, odnosno predračunske vrijednosti radova u slučaju adaptacije ili rekonstrukcije.

Dodjela kredita za izgradnju ili kupovinu stana u svojini i za poboljšanje uslova stanovanja

Član 14

Kredit se odobrava:

* za izgradnju ili kupovinu stana u svojini;
* kao učešće za dobijanje stambenog kredita kod banke;
* za pretvaranje zajedničke svojine ili susvojine u etažnu svojinu;
* za poboljšanje uslova stanovanja.

**Član 15**

Stan koji se kreditira ne može biti veći od odgovarajućeg stana iz člana 8 ove odluke.

U slučaju iz člana 14 stav 1 alineja 1 ove odluke, kredit se odobrava u procentu od 85% prosječne cijene 1m2 stambene površine, u novogradnji, u primorskom regionu, a prema podacima organa državne uprave nadležnog za poslove statistike.

Iznos učešća u slučaju iz člana 14 stav 1 alineja 2 ove odluke utvrđuje se u procentu iz stava 2 ovog člana.

U slučaju iz člana 14 stav 1 alineja 3 i 4 ove odluke kredit se odobrava u procentu od 50% predračunske vrijednosti radova.

Kontrolu predračunske vrijednosti radova iz stava 4 ovog člana vrši organ lokalne uprave nadležan za poslove imovine.

**Član 16**

Kredit se dodjeljuje pod uslovima iz člana 11 stav 1 alineja 1 i stav 2 ove odluke.

Kredit za poboljšanje uslova stanovanja može se odobriti na period do 10 godina sa kamatom od 0,5% na godišnjem nivou.

**Zamjena stana**

**Član 17**

Zaposleni iz člana 1 ove odluke, koji ima neodgovarajući stan u svojini, može sa Opštinom Bar razmijeniti taj stan za odgovarajući stan iz člana 8 ove odluke, pod uslovom da se stanovi koji su predmet razmjene nalaze na teritoriji Opštine Bar.

U slučaju iz stava 1 ovog člana, organ lokalne uprave nadležan za poslove imovine, u saradnji, sa drugim ovlašćenim organom ili institucijom za procjenu vrijednosti nepokretnih stvari utvrđuje vrijednost stana kojeg lice ustupa Opštini.

Na razliku vrijednosti kvadrature između dobijenog i ustupljenog stana primjenjuju se umanjenja iz člana 10 i 11 ove odluke.

**Zakup**

**Član 18**

U slučaju rješavanja stambenih potreba zakupom stana, mjesečna zakupnina utvđuje se množenjem površine zakupljenog stana sa procentom od 0,5% minimalne zarade, u skladu sa opštim propisima o radu.

IV KRITERIJUMI ZA RJEŠAVANJE STAMBENIH POTREBA

Član 19

Rješavanje stambenih potreba lokalnih službenika i namještenika vrši se primjenom sljedećih kriterijuma:

* značaj poslova;
* postojeća stambena situacija;
* broj članova porodičnog domaćinstva;
* radni staž;
* socijalni status.

Član 20

Značaj poslova vrednuje se množenjem koeficijenta za obračun zarade na radnom mjestu zaposlenog sa brojem dva.

Pod radnim mjestom zaposlenog podrazumijeva se mjesto na kome je bio raspoređen u trenutku raspisivanja oglasa.

Član 21

Postojeća stambena situacija vrednuje se na način da:

1. zaposlenom koji nema stan, odnosno porodičnu stambenu zgradu u svojini, susvojini ili zajedničkoj svojini na teritoriji opštine Bar i živi kao podstanar, pripada 60 bodova;
2. zaposlenom koji stanuje kod roditelja ili roditelja bračnog druga, pripada 40 bodova;
3. zaposlenom koji ima neodgovarajući stan, odnosno porodičnu stambenu zgradu u svojini, susvojini ili zajedničkoj svojini na teritoriji Opštine Bar:

- po članu porodičnog domaćinstva do 8 m² pripada 20 bodova;

- po članu porodičnog domaćinstva do 10 m2  pripada 15 bodova.

Član 22

Broj članova porodičnog domaćinstva boduje se i to:

* porodično domaćinstvo od dva člana 4 boda;
* porodično domaćinstvo od tri člana 6 bodova;
* porodično domaćinstvo od četiri člana 8 bodova;
* porodično domaćinstvo od pet ili više članova 10 bodova.

Član 23

Radni staž vrednuje se za svaku navršenu godinu 0,5 bodova.

**Član 24**

Zaposlenom koji je samohrani roditelj, lice sa invaliditetom ili koji živi u porodičnom domaćinstvu sa licem sa invaliditetom, ukupan broj bodova uvećava se za 30.

Pod samohranim roditeljem iz stava 1 ovog člana podrazumijeva se zaposleni koji sam vrši roditeljsko pravo u skladu sa zakonom.

V POSTUPAK RJEŠAVANJA STAMBENIH POTREBA

Član 25

O rješavanju stambenih potreba lokalnih službenika i namještenika odlučuje Komisija za rješavanje stambenih potreba (u daljem tekstu: Komisija) koju imenuje predsjednik Opštine.

Komisija ima predsjednika i četiri člana.

Predsjednik i članovi Komisije imenuju se iz reda zaposlenih u Opštini Bar.

Mandat Komisije traje četiri godine.

Komisija ima sekretara koji obavlja stručne i administrativno-tehničke poslove za potrebe Komisije.

Član 26

O pitanjima iz svog djelokruga rada Komisija odlučuje na sjednicama.

Kod odlučivanja Komisija donosi akte u formi odluke i rješenja.

Komisija donosi Poslovnik o radu.

**Član 27**

Postupak za rješavanje stambenih potreba pokreće Komisija objavljivanjem oglasa u skladu sa Planom.

Oglas iz stava 1 ovog člana sadrži podatke o raspoloživim stanovima, odnosno sredstvima za riješavanje stambenih potreba zaposlenih, načine riješavanja stambenih potreba, uslove za riješavanje stambenih potreba, potrebne dokaze, rok za podnošenje zahtjeva i druge podatke od značaja za sprovođenje postupka.

Oglas se objavljuje na oglasnoj tabli organa i službi lokalne uprave, i traje 15 dana od dana objavljivanja.

Ako su poslovi koje obavljaju lokalni službenici i namještenici organizovani izvan sjedišta organa i službi lokalne uprave, oglas se objavljuje i na oglasnoj tabli organizacione jedinice u kojoj se ti poslovi obavljaju.

Član 28

Uz zahtjev za rješavanje stambenih potreba prilažu se dokazi o ispunjavanju uslova traženih oglasom.

Dokazi za kupovinu stana pod povoljnijim uslovima ili dobijanje stambenog kredita za kupovinu stana na tržištu su:

* uvjerenje nadležnog organa državne uprave da zaposleni iz člana 1 ove odluke i članovi njegovog porodičnog domaćinstva nemaju stan, odnosno porodičnu stambenu zgradu u svojini, susvojini ili zajedničkoj svojini na teritoriji Opštine Bar,
* dokaz o postojećoj stambenoj situaciji (ugovor o zakupu stana, odnosno porodične stambene zgrade ovjeren kod nadležnog organa, dokaz o vlasništvu na neodgovarajućem stanu ili porodičnoj stambenoj zgradi, ovjerena izjava da živi kod roditelja ili roditelja bračnog druga),
* ovjerena izjava o kućnoj zajednici.

Dokazi za izgradnju stana, pored dokaza iz stava 2 ovog člana, su: dokaz o vlasništvu na parceli namjenjenoj za gradnju, urbanističko tehnički uslovi i predmjer i predračun radova za izgradnju odgovarajućeg stana, odnosno porodične stambene zgrade.

Dokazi za poboljšanje uslova stanovanja (adaptacija, rekonstrukcija) su: dokaz vlasništva na stanu, odnosno porodičnoj stambenoj zgradi, predmjer i predračun radova.

Dokazi za pretvaranje zajedničke svojine ili susvojine u etažnu svojinu su: dokaz vlasništva na stanu, odnosno porodičnoj stambenoj zgradi, ovjereni ugovor između suvlasnika kojim uređuju međusobne odnose i predmjer i predračun radova.

Dokazi za proširenje stana su: dokaz vlasništva na stanu, odnosno porodičnoj stambenoj zgradi.

**Član 29**

Komisija provjerava dokaze iz člana 28 ove odluke i podnosioca zahtjeva koji dostavi netačne podatke isključuje iz postupka rješavanja stambenih potreba.

**Član 30**

Ako u toku postupka rješavanja stambenih potreba nastupi smrt podnosioca zahtjeva, pravo na rješavanje stambenih potreba prenosi se na člana porodičnog domaćinstva iz člana 7 ove odluke.

**Član 31**

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 iz člana 19 ove odluke.

Rang lista objavljuje se na oglasnoj tabli organa, službi lokalne uprave i organizacionih jedinica koje obavljaju poslove izvan sjedišta organa.

Član 32

Učesnik oglasa ima pravo da podnese Komisiji obrazloženi prigovor na rang listu u roku od 8 dana od dana njenog objavljivanja.

Komisija je dužna da odluči po prigovoru u roku od 15 dana od dana podnošenja.

Član 33

Na osnovu izvršne rang liste Komisija donosi odluku o dodjeli stanova, odnosno kredita i pojedinačna rješenja.

**Član 34**

Ugovor o rješavanju stambenih potreba u skladu sa ovom odlukom priprema organ lokalne upravekoji vrši poslove koji se odnose na imovinska prava i ovlašćenja na nepokretnim stvarima na raspolaganju i korišćenju Opštine i njenih organa, u skladu sa zakonom kojim se uređuju obligacioni odnosi.

Organ iz stava 1 ovog člana obezbjeđuje podatke za potrebe zaključenja ugovora o rješavanju stambenih potreba za koje je posebnim zakonom propisana obavezna forma notarskog zapisa.

U slučaju iz stava 2 ovog člana, troškove sačinjavanja ugovora snosi lice kome se rješavaju stambene potrebe osim u slučaju zamjene stana iz člana 15 ove odluke, kada svaka ugovorna strana snosi troškove sačinjavanja ugovora za stan koji razmjenjuje.

**Član 35**

Kao sredstvo obezbjeđenja u slučaju obročne otplate kupoprodajne cijene stana ili dodjele kredita u skladu sa ovom odlukom, lice koje rješava stambene potrebe, daje založnu izjavu kojom se uspostavlja hipoteka prvog reda na nepokretnosti čija vrijednost mora biti najmanje u iznosu koji odgovara ukupnoj kupoprodajnoj cijeni ili ukupnom iznosu odobrenog kredita.

VI PRELAZNA I ZAVRŠNE ODREDBE

Član 36

Postupci za rješavanje stambenih potreba započeti prije stupanja na snagu ove odluke, okončaće se po odredbama odluke koja je bila na snazi u vrijeme podnošenja zahtjeva, ukoliko je to povoljnije za zaposlenog.

**Član 37**

Na zahtjev zaposlenog iz člana 1 ove odluke Komisija će uskladiti odluku o kupovini stana pod povoljnim uslovima, donijetu do stupanja na snagu ove odluke, sa odredbama člana 10 i 11 ove odluke, u roku od 15 dana od dana podnošenja zahtjeva.

Zahtjev, iz predhodnog stava ovog člana, može se podnijeti u roku od 6 mjeseci od dana stupanja na snagu ove odluke.

**Član 38**

Stupanjem na snagu ove odluke prestaje da važi Odluka o rješavanju stambenih potreba lokalnih službenika i namještenika ("Sl. list CG-Opštinski propisi", br. 37/13).

Član 39

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

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

Bar, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_2020. godine

**SKUPŠTINA OPŠTINE BAR**

**Predsjednik**

**Mićo Orlandić**