

I Z V J E Š T A J

SA JAVNE RASPRAVE O NACRTIMA ODLUKE O OBIMU I VRSTI DOPUŠTENIH RADOVA NA SPOLJNIM DJELOVIMA STAMBENE ZGRADE I ODLUKE O SUFINASIRANJU ADAPTACIJE SPOLJNIH DJELOVA ZGRADA NA TERITORIJI OPŠTINE BAR

ODRŽANE U PERIODU OD 16.10 DO 31.10.2019. GODINE

U skladu sa Odlukom o učešću lokalnog stanovništva u vršenju javnih poslova (»Sl. list RCG – opštinski propisi«, br. 33/05 i 23/12), Nacrti Odluke o obimu i vrsti dopuštenih radova na spoljnim djelovima stambene zgrade i Odluke o sufinansiranju adaptacije spoljnih djelova zgrada na teritoriji opštine Bar dostavljeni su svim mjesnim zajednicama i objavljeni na zvaničnom sajtu Opštine Bar, www.bar.me.

U okviru aktivnosti na organizovanju javne rasprave, donešen je Program održavanja javne rasprave, kojim su kao ciljne grupe utvrđeni građani u svim mjesnim zajednicama u Opštini Bar, nevladine organizacije i stručni dio javnosti sa rokovima i mjestima održavanja javne rasprave. U skladu sa Programom održavanja javnih rasprava, iste su održane po sljedećem rasporedu:

1. Zagrađane MZ “Mrkojevići” – 21.10.2019. godine u 18h;
2. Zagrađane MZ “Spič” – Sutomore – 22.10.2019. godine u 18h;
3. Zagrađane MZ “Ostros” i MZ “Šestani” – 23.10.2019. godine u 11h;
4. Zagrađane MZ “Crmnica” – 23.10.2019. godine u 14h;
5. Zagrađane MZ “Stari Bar”, MZ „Bar I“, MZ „Bar II“, MZ „Bar III“, MZ Bar IV, MZ „Bar V“ i MZ „Šušanj” – 24.10.2019. godine u 18 h;
6. Stručna javna rasprava – 25.10.2019. godine u 12h;

Na raspravama, predstavnici Sekretarijata za komunalno-stambene poslove i zaštitu životne sredine upoznali su građane sa sadržinom i svrhom donošenja Odluke o obimu i vrsti dopuštenih radova na spoljnim djelovima stambene zgrade i Odluke o sufinansiranju adaptacije spoljnih djelova zgrada na teritoriji opštine Bar. Takođe, davali su usmene odgovore na sva postavljena pitanja.

O primjedbama, predlozima i sugestijama učesnika javne rasprave, Sekretarijat je zauzeo stavove na sjednici održanoj nakon isteka roka za održavanje javne rasprave.

Javna rasprava u MZ Mrkojevići

Održana u prostorijama mjesne kancelarije dana 21.10.2019. godine u periodu od 18:10 do 20:05h.

Emin Brkanović istakao je da pravni osnov za donošenje Odluke o sufinansiranju adaptacije spoljnih djelova zgrada na teritoriji opštine Bar ne postoji, zbog čega istu ne treba usvajati. Takođe, održavanje spoljnih djelova stambenih zgrada je obaveza etažnih vlasnika, tako da Opština Bar nema nikakvu obavezu da budžetska sredstva građana troši za ovu namjenu.

Stav Sekretarijata:

Pravni osnov za donošenje 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), propisano 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.

Shodno navedenom, a u cilju ostvarivanja estetske funkcije i obezbjeđivanja boljih uslova stanovanja i privređivanja kroz povećanje energetske efikasnosti stambenih i stambeno-poslovnih zgrada, Opština Bar je odlučila da obezbjedi normativne uslove za sufinansiranje adaptacije spoljnih djelova zgrada. Predviđeno je da se sufinansiranje može vršiti samo ukoliko su godišnjim budžetom Opštine Bar predviđena sredstva za tu namjenu.

Javna rasprava MZ Spič - Sutomore

Zakazana u prostorijama mjesne kancelarije dana 22.10.2019. godine sa početkom u periodu 18:00h do 19:30h.

Nije bilo predloga i sugestija koje se odnose na predmetne odluke.

Javna rasprava MZ Ostros i MZ Šestani

Održana u prostorijama mjesne kancelarije dana 23.10.2019. godine u periodu od 18:05 do 18:50h.

Nije bilo predloga i sugestija koje se odnose na predmetne odluke.

Javna rasprava MZ Crmnica

Zakazana za 23.10.2019. godine u 14:00h u prostorijama mjesne kancelarije u Virpazaru.

Nije bilo dovoljno zainteresovanih građana te se ista nije ni održala.

Javna rasprava za MZ Bar I, Bar II, Bar III, Bar IV, Bar V, Šušanj i Stari Bar

Održana u sali SO Bar, dana 24.10.2019. godine u periodu od 18:10 do 20:25h.

Zarija Franović je predložio da se kao član komisije koja utvrđuje listu prioriteta imenuje predstavnik skupštine stanara. Postavio je pitanje ko sprovodi tenderski postupak za radove na adaptaciji fasade. Sugerisao je da se utvrdi kraći rok do kada je skupština stanara dužna da završi radove na stambenoj zgradi. Takođe, postavio je pitanje da li se može utvrditi niža vrijednost akontacije za održavanje stambenih zgrada od zakonske koja iznosi 0,2€ po kvadratu kao vid subvencije Opštine Bar. Postavio je pitanje da li se na fasadama stambenih zgrada naplaćuje postavljanje reklamnih natpisa i panoa.

Stav Sekretarijata:

Ovom odlukom nije predviđeno sprovođenje tenderskog postupka za izradu fasada od strane Opštine Bar u skladu sa Zakonom o javnim nabavkama. Naime, predviđeno je da organi upravljanja zgrade pribave tri ponude od strane pravnih lica registrovanih za obavljanje ovih poslova koje će dostaviti komisiji zaduženoj za sprovođenje konkursa za sufinansiranje adaptacije spoljnih djelova stambenih zgrada.

Imenovanje predstavnika skupštine stanara u komisiju zaduženu za sprovođenje konkursa narušilo bi princip objektivnosti i ravnopravnosti odlučivanja, jer bi isti bio u prilici da utiče na broj bodova koji se dodjeljuje.

Nacrtom odluke utvrđeno je da vlasnici posebnih djelova zgrade dodijeljena sredstva moraju iskoristiti za adaptaciju najkasnije do kraja tekuće godine. Duži rok je definisan iz razloga jer postupak konkursa i vremenske prilike mogu odložiti radove do početka ljetnje turističke sezone, kada stupa na snagu zabrana izvođenja radova.

Shodno Zakonu o održavanju stambenih zgrada, vrijednost boda ne može biti manja od 0,20 € po 1m² neto površine. S tim u vezi, u rješenjima za akontaciju troškova redovnog održavanja se ne može utvrditi manji iznos od onog koji je utvrđen zakonom.

Odlukom Ustavnog suda CG ukinuta je odredba tarifnog broja Opštine Bar koja je sastavni dio Odluke o lokalnim komunalnim taksama i kojom je predviđeno da se za reklamni pano-natpis na fasadama zgrada (murali, panoi i sl.) naplaćuje naknada. Fasada zgrade, uključujući prozore i vrata predstavljaju zajedničke djelove stambene zgrade na kojima isključivu svojinu imaju vlasnici posebnih djelova. S tim u vezi, odobrenje za postavljanje reklamnih natpisa na fasadama daje nadležni Sekretarijat samo uz saglasnost etažnih vlasnika, pri čemu se od strane Opštine Bar ne može naplatiti naknada podnosiocu zahtjeva.

Vlado Popović postavio je pitanje koji je minimalni broj etažnih vlasnika potreban za formiranje skupštine stanara. U Odluci o obimu i vrsti dopuštenih radova na spoljnim djelovima stambene zgrade definisati rok u kojem je komunalna policija dužna da izađe na teren po prijavi građana.

Stav Sekretarijata:

Shodno Zakonu o svojinsko – pravnim odnosima, kada je broj vlasnika veći od četiri, skupština stanara većinom glasova članova skupštine bira upravnika stambene zgrade na period od četiri godine.

Rokovi za postupanje komunalnog inspektora odnosno komunalog policajaca definisani su Zakonom o upravnom postupku i Zakonom o inspekcijском nadzoru, te se isti nisu utvrđivali predmetnom odlukom.

Vanja Šljivančanin je istakao da je su kod velikog broja stambenih zgrada već narušeni spoljni djelovi nelegalnim zastakljivanjem, zazidavanjem, bojanjem fasada i sl. Da li donošenje nove odluke može uticati da se ova situacija promijeni. Istakao je da upravnicima stambenih zgrada imaju problem da naplate održavanje stambenih zgrada zbog netačnih podataka u katastru.

Mehodžić Fahrudin takođe je pitao je kakvi se rezultati očekuju povodom donošenja ove odluke u narednom periodu, imajući u vidu da je spoljni izgled mnogih stambenih zgrada već narušen.

Stav Sekretarijata:

Sekretarijat za komunalno-stambene poslove i zaštitu životne sredine u obavezi je da kroz pripremu odgovarajućih akata obezbjedi normativne uslove za održavanje spoljnih djelova stambenih zgrada u čistom, urednom i ispravnom stanju. S tim u vezi, nacrtom predmetne Odluke definisano je da se radovi na spoljnim djelovima moraju izvoditi na jednobrazan način u skladu sa projektovanim stanjem zgrade, a utvrđene su i odgovarajuće kaznene odredbe kako bi u narednom periodu inspekcijски organi mogli da postupaju represivno u slučajevima koje su navedeni. Retroaktivna primjena bilo kojeg propisa, pa i ove Odluke nije moguća.

Troškove redovnog održavanja, nužnih i hitnih radova posebnih djelova stambene zgrade (podrumi, garaže, garažna mjesta), snose njihovi vlasnici. Ako etažni vlasnik ne plaća mjesečni iznos troškova održavanja stambene zgrade duže od tri mjeseca, upravnik je dužan da pokrene postupak izvršenja, što je uređeno Zakonom održavanju stambenih zgrada.

Ukoliko organi upravljanja stambene zgrade utvrde da se u katastarskim evidencijama vode netačni podaci, isti imaju mogućnost pokretanja odgovarajućih postupaka kod Uprave za nekretnine.

Babić Mladen je naveo da upravnici stambenih zgrada teško naplaćuju akontaciju za održavanje stambenih zgrada od vlasnika poslovnih prostora koji se mahom nalaze u prizemlju zgrade. Ovo iz razloga jer isti smatraju da od plaćanja akontacije nemaju nikakve koristi.

Stav Sekretarijata:

Kao što je navedeno u prethodnom stavu plaćanje mjesečnog iznosa troškova održavanja stambene zgrade predstavlja zakonsku obavezu etažnih vlasnika.

Branimir Petričević je istakao da od dobre komunikacije upravnika stambenih zgrada i nadležnog Sekretarijata zavisi kvalitet poslova upravljanja. Naveo je da je na brojnim zgradama raspored klima loš i da se na taj način ruži slika tih objekata i grada uopšte. Predložio je da pridruženi član komisije za sufinansiranje izrade fasada bude upravnik ili predsjednik skupštine etažnih vlasnika, kao i da se doda novi kriterijum da zgrade koje dostave dokaz da su u prethodnom periodu ulagale sredstva u izradu i rekonstrukciju spoljnih djelova dobiju dodatne bodove. Takođe, sugerisao je da se kao član komisije za izradu murala na zgradama odredi lice koje je likovni umjetnik. Umjesto izjave upravnika da će obezbijediti preostali iznos sredstava do završetka radova, predložio je da se utvrdi obaveza davanja založne isprave. Na ovaj način bi se umanjila odgovornost upravnika za obezbjeđivanjem dodatnih sredstava.

Stav Sekretarijata:

Kada je u pitanju narušeno stanje spoljnih djelova stambenih zgrada odgovor je dat u prethodnom stavu Sekretarijata.

Imenovanje upravnika zgrade ili predsjednika skupštine stanara u komisiju zaduženu za sprovođenje konkursa narušilo bi princip objektivnosti i ravnopravnosti odlučivanja, jer bi isti bio u prilici da utiče na broj bodova koji se dodjeljuje.

Mišljenja smo da ne treba prihvatiti kriterijum da zgrade koje dostave dokaz da su u prethodnom periodu ulagale sredstva u izradu i rekonstrukciju spoljnih djelova dobiju dodatne bodove, jer je ovaj kriterijum teško dokaziv i otvara veći rizik zloupotrebe u postupku sprovođenja konkursa.

Nacrtom Odluke o obimu i vrsti dopuštenih radova na spoljnim djelovima stambene zgrade nije predviđeno da se murali izrađuju na osnovu prethodno sprovedenog konkursa, tako da se za ove radove ne obrazuje komisija. Naime, na fasadi zgrade mogu da se naslikaju murali uz saglasnost skupštine etažnih vlasnika i glavnog gradskog arhitekta, na idejno rješenje murala. Glavni gradski arhitekta dužan je da prije davanja saglasnosti pribavi mišljenje nadležnog organa lokalne uprave za oblast na koju se idejno rješenje murala odnosi.

U cilju smanjivanja odgovornosti upravnika zgrade, u članu 9 Odluke preciziraće se da je uz zahtjev potrebno dostaviti i odluku skupštine etažnih vlasnika da će do završetka radova obezbijediti preostalih 10% novčanih sredstava, na osnovu koje upravnik zgrade potpisuje traženu izjavu.

Stručna javna rasprava

Održana u Maloj Sali SO Bar, dana 25.10.2019. godine u periodu od 12:10 do 13:00h.

Alija Sinanović postavio je pitanje da li su sredstva za izradu fasada na stambenim zgradama predviđena budžetom Opštine Bar za ovu godinu i šta će biti sa tim sredstvima ukoliko se ne utroše do kraja godine. Takođe, pitao je na koji način se može popraviti postojeće stanje na spoljnim djelovima stambenih zgrada

čiji izgled je narušen nepropisnim intervencijama nesavjesnih stanara i tražio pojašnjenje odredbi koji propisuju jednoobrazno zastakljivanje i zazidavanje balkona i terasa.

Stav Sekretarijata:

Sredstva za izradu fasada na stambenim zgradama predviđena su budžetom Opštine Bar za 2019. godinu u iznosu od 50.000€. Ukoliko se opredijeljena sredstva ne utroše u ovoj godini, ista će se naći u predlogu budžeta za narednu godinu.

Sekretarijat za komunalno-stambene poslove i zaštitu životne sredine u obavezi je da kroz pripremu odgovarajućih akata obezbjedi normativne uslove za održavanje spoljnih djelova stambenih zgrada u čistom, urednom i ispravnom stanju. S tim u vezi, nacrtom predmetne Odluke definisano je da se radovi na spoljnim djelovima moraju izvoditi na jednoobrazan način u skladu sa projektovanim stanjem zgrade, a utvrđene su i odgovarajuće kaznene odredbe kako bi u narednom periodu inspekcijски organi mogli da postupaju represivno u slučajevima koje su navedeni. Retroaktivna primjena bilo kojeg propisa, pa i ove Odluke nije moguća.

Predmetnom odlukom predviđeno je da se zastakljivanje i/ili zazidavanje terasa, balkona ili lođa može vršiti ukoliko projektant stambene zgrade da pismenu saglasnost da se na ovaj način mijenja spoljni izgled zgrade, kao i pod uslovom da se svi otvoreni prostori na stambenoj zgradi (terase, balkoni ili lođe) jednoobrazno zastakle odnosno zazidaju, a u skladu sa pravilima o građenju.

Tokom trajanja javne rasprave Sekretarijat za komunalno-stambene poslove i zaštitu životne sredine nije dobio primjedbe, predloge i sugestije neposredno, poštom ili putem e-mail-a.

Bar, 04. novembar 2019. godine

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