



ZAJEDNICA OPŠTINA CRNE GORE

M O D E L

ODLUKA O OBEZBJEĐIVANJU ALTERNATIVNOG SMJEŠTAJA

Podgorica, novembar 2017. godine



PREDGOVOR

Poštovane članice,

Stvaranje uslova za legalizaciju bespravnih objekata, ali i briga o najranjivijim kategorijama koje u procesu legalizacije ne obezbjeđe uslove za rješavanje stambenog pitanja, ima poseban značaj za lokalnu samoupravu koja, shodno Zakonu o lokalnoj samoupravi i Zakonu o planiranju prostora i izgradnji objekata, u okviru sopstvenih poslova, uređuje građevinsko zemljište, stvara uslove za izgradnju objekata, u skladu sa mogućnostima, učestvuje u obezbjeđivanju uslova i unaprjeđenju djelatnosti socijalne zaštite, kao i uređuje i obezbjeđuje rješavanje stambenih potreba lica u stanju socijalne potrebe. Pored toga, ova obaveza proizilazi i iz Bečke deklaracije o nacionalnim i regionalnim politikama i programima koji se odnose na neformalna naselja u Jugoistočnoj Evropi iz 2004. godine.

Zajednica opština je, u cilju pomoći opštinama da blagovremeno pripreme propis na osnovu kojeg će vlasnicima bespravnih objekata osnovnog stanovanja kojima bude odbijen zahtjev za legalizaciju bespravnog objekta, omogućiti pravo na stanovanje u vidu obezbjeđivanja alternativnog smještaja, pripremila **Model Odluke o obezbjeđivanju alternativnog smještaja**. Za potrebe pripreme Modela, Zajednica opština je formirala posebnu radnu grupu koja se sastojala od predstavnika opština, Ministarstva održivog razvoja i turizma i Sekretarijata Zajednice. Konačne modele su utvrdila stalna radna tijela Zajednice: Odbor za prostorno planiranje i Odbor za društvene djelatnosti.

Model Odluke nije obavezujući za jedinice lokalne samouprave, već treba da pomogne u obezbjeđenju smjernica i principa na kojima će opštine urediti ova pitanja i donijeti svoje odluke. Vjerujem da će Model Odluke biti od koristi opštinama u pripremi svojih odluka i ubrzati proces njihovog donošenja.

S poštovanjem,

GENERALNI SEKRETAR
Refik Bojadžić, s.r.



Na osnovu člana 171 stav 5 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl.list CG“, broj 64/17), člana ____ Statuta Glavnog grada/Prijestonice/Opštine _____ („Službeni list RCG – opštinski propisi“, br. _____ i/ili „Službeni list CG – opštinski propisi“, br. _____), Skupština Glavnog grada/Prijestonice/opštine _____, uz prethodnu saglasnost Ministarstva održivog razvoja i turizma br. _____ od _____, na sjednici održanoj _____ 2017. godine, donijela je

ODLUKU O OBEZBJEĐIVANJU ALTERNATIVNOG SMJEŠTAJA

I OSNOVNE ODREDBE

Predmet odluke

Član 1

Ovom odlukom uređuju se bliži uslovi, način, postupak i kriterijumi za obezbjeđivanje alternativnog smještaja vlasniku bespravnog objekta osnovnog stanovanja i članovima njegovog porodičnog domaćinstva (u daljem tekstu: korisnik alternativnog smještaja), u slučaju donošenja rješenja o uklanjanju bespravnog objekta.

Pojam alternativnog smještaja

Član 2

(1) Alternativni smještaj, u smislu ove odluke, je oblik obezbjeđivanja privremenog stanovanja odgovarajućeg standarda, u skladu sa mogućnostima Glavnog grada/Prijestonice/ Opštine _____ (u daljem tekstu: opština).

(2) Izuzetno od stava 1 ovog člana, obezbjeđivanja alternativnog smještaja može biti obezbjeđivanje pomoći za trajno rješavanje stambenog pitanja, u skladu sa ovom odlukom.

Rodna senzitivnost

Član 3

Izrazi koji se u ovoj odluci koriste za fizička lica u muškom rodu podrazumjevaju iste izraze u ženskom rodu.

Nadležnost za donošenje rješenja

Član 4

Prije izvršenja rješenja o uklanjanju bespravnog objekta, organ lokalne uprave nadležan za poslove _____¹ (u daljem tekstu: nadležni organ) donosi rješenje o načinu obezbjeđivanja odnosno vrsti alternativnog smještaja.

II NAČIN OBEZBJEĐIVANJA SREDSTAVA ZA ALTERNATIVNI SMJEŠTAJ I KRITERIJUMI KORIŠĆENJA SREDSTAVA

Izvori sredstava

Član 5

Sredstva za obezbjeđivanje alternativnog smještaja, u skladu sa ovom odlukom, mogu se obezbjeđivati iz:

- 1) budžeta opštine, odnosno sredstava ostvarenih u postupku legalizacije bespravnih objekata;
- 2) donacije;

¹ Obezbjedivanje alternativnog smještaja po svojoj prirodi je najbliže poslovima iz oblasti socijalne zaštite. Nadležnost za postupanje u postupku obezbjeđivanja alternativnog smještaja treba da se odredi Odlukom o organizaciji i načinu rada lokalne uprave. Shodno tome, treba izvršiti određivanje nadležnog organa i u predmetnoj odluci.



3) drugih izvora u skladu sa zakonom.

Načini obezbjeđivanja alternativnog smještaja

Član 6

Alternativni smještaj može se obezbjeđiti na jedan od sledećih načina:

- 1) davanjem naknade za zakupninu stana;
- 2) davanjem stana iz stambenog fonda opštine u zakup; i
- 3) davanjem sredstava za kupovinu građevinskog materijala.

III PROCEDURA UTVRĐIVANJA NAČINA OBEZBJEĐIVANJA ALTERNATIVNOG SMJEŠTAJA

1) Naknada za zakupninu stana

Član 7

(1) Korisnik alternativnog smještaja u svoje ime zaključuje ugovor o zakupu stana sa trećim licem, u skladu sa zakonom.

(2) Korisnik alternativnog smještaja dostavlja nadležnom organu:

- ugovor o zakupu stana;
- fotokopiju lične karte;
- broj tekućeg računa.

Član 8

(1) Nadležni organ donosi rješenje kojim je utvrđen vid alternativnog smještaja davanjem naknade za zakupninu stana, koje obavezno sadrži:

- ime i prezime korisnika alternativnog smještaja;
- odobreni mjesečni iznos utvrđen na osnovu ispunjenosti kriterijuma ove odluke i saglasno članu 25 stav 1 ove odluke i površine zakupljenog stana;
- period za koji je utvrđena dodjela naknade za zakupninu stana;
- podatke o individualizaciji zakupljenog stambenog prostora;
- broj tekućeg računa za uplatu sredstava.

(2) Nadležni organ dostavlja rješenje iz stava 1 ovog člana organu lokalne uprave nadležnom za poslove finansija, koji na osnovu istog vrši mjesečnu uplatu sredstava na račun korisnika alternativnog smještaja.

Član 9

(1) Naknada za zakupninu stana daje se na period od najduže šest mjeseci, uz mogućnost produžavanja roka za narednih šest mjeseci do maksimalno tri godine.

(2) Nakon isteka roka od šest mjeseci nadležni organ za svakog korisnika alternativnog smještaja provjerava da li i dalje ispunjava uslove za ostvarivanje prava na alternativni smještaj.

(3) Korisnik alternativnog smještaja dužan je da u postupku provjere iz stava 2 ovog člana, dostavi:

- ugovor o zakupu stana,
- dokaz da on odnosno član njegovog domaćinstva ne posjeduje stambeni objekat odnosno stambenu jedinicu.

(4) Ako se u slučaju provjere iz stava 2 ovog člana utvrdi da korisnik alternativnog smještaja i dalje ispunjava uslove, nadležni organ donosi rješenje kojim se produžuje rok važenja rješenja iz člana 8 stav 1 ove odluke, ali ne duže od šest mjeseci.



2) Zakup stana iz stambenog fonda opštine

Član 10

(1) Alternativni smještaj može se obezbijediti iz stambenog fonda opštine, davanjem stambenih jedinica u zakup.

(2) Za potrebe rješavanja pitanja alternativnog smještaja, prethodnu odluku kojom se uređuje raspolaganje stambenim jedinicama iz stambenog fonda opštine donosi skupština opštine.

(3) Stambeni objekat daje se u zakup na rok ne duži od šest mjeseci, sa mogućnošću produženja roka ali ne duže od tri godine.

Zakupnina

Član 11

(1) Za korišćenje stambenog objekta plaća se zakupnina.

(2) Visina zakupa utvrđuje se saglasno kriterijumima iz ove odluke i u zavisnosti od površine stana koji se daje u zakup.

(3) Za korisnika alternativnog smještaja maksimalna visina zakupnine iznosi 50% tržišne cijene zakupa u IV zoni.

(4) Zakupnina ne može biti manja od iznosa potrebnog za izmirenje troškova redovnog održavanja stambenog objekta, u skladu sa zakonom kojima se uređuju prava i obaveze etažnih vlasnika u pogledu održavanja stambene zgrade i zajedničkih djelova stambene zgrade.

Član 12

(1) Nadležni organ donosi rješenje kojim je utvrđen vid alternativnog smještaja davanjem opštinskog stana u zakup, koje obavezno sadrži:

- ime i prezime korisnika alternativnog smještaja;
- podatke o individualizaciji stambenog prostora;
- period važenja zakupa opštinskog stana;
- mjesečni iznos zakupnine;
- rok za uplatu zakupnine;
- broj računa opštine na koji se uplaćuju sredstva za zakupninu.

(2) Rješenje iz stava 1 ovog člana, nadležni organ dostavlja organu nadležnom za upravljanje stambenim fondom opštine, radi zaključivanja ugovora o zakupu stana.

Ugovor o zakupu

Član 13

(1) Ugovor o zakupu stana iz stambenog fonda opštine zaključuju organ nadležan za upravljanje stambenim fondom opštine i korisnik alternativnog smještaja, u roku od tri dana od dana pravosnažnosti rješenja iz člana 12 ove odluke.

(2) Ugovor o zakupu stana zaključuje se na rok od najduže šest mjeseci, uz mogućnost produžavanja roka za narednih šest mjeseci do maksimalno tri godine.

(3) Na pitanja vezano za ugovor o zakupu stana, koja nisu utvrđena ovom odlukom, primjenjuju se odredbe zakona kojima se uređuju obligacioni odnosi.

Produžavanje rokova za zakup stana

Član 14

(1) Nakon isteka roka od šest mjeseci, nadležni organ za svakog korisnika alternativnog smještaja provjerava da li i dalje ispunjava uslove za ostvarivanje prava na alternativni smještaj putem zakupa stana iz fonda opštine.



(2) Korisnik alternativnog smještaja dužan je, da u postupku provjere iz stava 1 ovog člana, dostavi dokaz da on odnosno član njegovog domaćinstva ne posjeduje stambeni objekat odnosno stambenu jedinicu.

(3) Ako se u slučaju provjere iz stava 1 ovog člana utvrdi da korisnik alternativnog smještaja i dalje ispunjava uslove, nadležni organ donosi rješenje iz člana 12 stav 1 ove odluke, sa rokom ne dužim od šest mjeseci.

(4) Rješenje iz stava 1 ovog člana, nadležni organ dostavlja organu nadležnom za upravljanje stambenim fondom opštine, koji na osnovu istog produžava ugovor o zakupu stana.

3) Sredstava za kupovinu građevinskog materijala

Član 15

(1) Davanje sredstava za kupovinu građevinskog materijala predstavlja vid pomoći opštine u cilju trajnog rješavanja stambenog pitanja korisnika alternativnog smještaja.

(2) Obezbjedivanje alternativnog smještaja putem davanja sredstava za kupovinu građevinskog materijala, smatra se konačno riješenim pitanjem u odnosu na konkretnog korisnika alternativnog smještaja.

Član 16

(1) Korisniku alternativnog smještaja koji ispunjava uslove za obezbjeđivanje alternativnog smještaja na neki od načina predviđenih u članu 6 stav 1 tač. 1, 2 i 3 može se, uz njegov pristanak, obezbijediti alternativni smještaj davanjem sredstava za kupovinu građevinskog materijala.

(2) Korisnik alternativnog smještaja ispunjava uslove za davanjem sredstava za kupovinu građevinskog materijala ako nadležnom organu podnese saglasnost glavnog gradskog arhitekta na idejni projekat, kao i revidovani glavni projekat.

Član 17

(1) Nadležni organ donosi rješenje kojim se utvrđuje vid alternativnog smještaja davanjem sredstava za kupovinu građevinskog materijala, koje obavezno sadrži:

- ime i prezime korisnika alternativnog smještaja;
- naznaku da se gradi objekat osnovnog stanovanja sa podacima o individualizaciji urbanističke parcele na kojoj se gradi objekat osnovnog stanovanja;
- odobreni iznos utvrđen na osnovu ispunjenosti kriterijuma ove odluke a saglasno članu 25 stav 3 ove odluke;
- broj tekućeg računa za uplatu sredstava.

(2) Nadležni organ dostavlja rješenje iz stava 1 ovog člana organu lokalne uprave nadležnom za poslove finansija, koji na osnovu istog vrši uplatu cjelokupnog iznosa sredstava.

IV KRITERIJUMI I USLOVI ZA UTVRĐIVANJE NAČINA OBEZBJEĐIVANJA ALTERNATIVNOG SMJEŠTAJA

Kriterijumi

Član 18

Obezbjedivanje alternativnog smještaja vrši se primjenom sledećih kriterijuma:

- 1) broj članova porodičnog domaćinstva;
- 2) visina prihoda;
- 3) imovinsko stanje;
- 4) invalidnost;



- 5) zdravstveno stanje; i
- 6) godine starosti.

1) Bliži uslovi za ispunjavanje kriterijuma Broj članova porodičnog domaćinstva

Član 19

(1) Broj članova porodičnog domaćinstva vrednuje se na sledeći način:

- 1) 5 bodova za jednočlano porodično domaćinstvo;
- 2) 10 bodova za porodično domaćinstvo sa dva člana;
- 3) 12 bodova za porodično domaćinstvo sa tri člana;
- 4) 15 bodova za porodično domaćinstvo sa četiri člana;
- 5) 20 bodova za porodično domaćinstvo sa pet i više članova.

(2) Broj članova domaćinstva dokazuje se dostavljanjem uvjerenja o kućnoj zajednici, ovjerenim od strane organa lokalne uprave ili dostavljene u vidu notarskog zapisa.

Visina prihoda

Član 20

(1) Visina prihoda vrednuje se na način:

- 1) 20 bodova, ako korisnik alternativnog smještaja odnosno porodično domaćinstvo nema prihoda;
- 2) 15 bodova, ako korisnik alternativnog smještaja ima mjesečni prihod veći od iznosa materijalnog obezbjeđenja utvrđenog zakonom kojim se uređuju prava iz socijalne zaštite.

(2) Visina prihoda dokazuje se uvjerenjem Centra za socijalni rad, Fonda za penzijsko i invalidsko osiguranje Crne Gore, odnosno potvrdom poslodavca.

Imovinsko stanje

Član 21

(1) Imovinsko stanje vrednuje se na način:

- 1) 20 bodova ako korisnik alternativnog smještaja ili članovi njegovog porodičnog domaćinstva nemaju u svojini poslovni objekat, građevinsko zemljište, poljoprivredno zemljište odnosno privredne šume na teritoriji Crne Gore;
- 2) 10 bodova, ako korisnik alternativnog smještaja ili članovi njegovog porodičnog domaćinstva imaju u svojini poslovni objekat, građevinsko zemljište, poljoprivredno zemljište odnosno privredne šume na teritoriji Crne Gore u površini do:
 - za pojedinca: poslovni objekat do 4m² neto, građevinsko zemljište do 200 m², poljoprivredno zemljište odnosno privredne šume do 20 ari;
 - za porodično domaćinstvo sa dva člana: poslovni objekat do 5m² neto, građevinsko zemljište do 250 m², poljoprivredno zemljište odnosno privredne šume 30 ari;
 - za porodično domaćinstvo sa tri člana: poslovni objekat do 6 m², građevinsko zemljište do 300 m², poljoprivredno zemljište odnosno privredne šume do 40 ari;
 - za porodično domaćinstvo sa četiri člana: poslovni objekat do 7 m², građevinsko zemljište do 350 m², poljoprivredno zemljište odnosno privredne šume do 50 ari;
 - za porodično domaćinstvo sa pet i više članova: poslovni objekat do 8 m², građevinsko zemljište do 400 m², poljoprivredno zemljište odnosno privredne šume do 60 ari.



3) 5 bodova, ako korisnik alternativnog smještaja ili članovi njegovog porodičnog domaćinstva imaju u svojini poslovni objekat, imaju u svojini građevinsko zemljište, poljoprivredno zemljište odnosno privredne šume na teritoriji Crne Gore u površini do:

- za pojedinca: poslovni objekat do 5m², građevinsko zemljište do 250 m², poljoprivredno zemljište odnosno privredne šume do 30 ari;
- za porodično domaćinstvo sa dva člana: poslovni objekat do 6 m², građevinsko zemljište do 300 m², poljoprivredno zemljište odnosno privredne šume do 40 ari;
- za porodično domaćinstvo sa tri člana: poslovni objekat do 7 m², građevinsko zemljište do 350 m², poljoprivredno zemljište odnosno privredne šume do 50 ari;
- za porodično domaćinstvo sa četiri člana: poslovni objekat do 8 m², građevinsko zemljište do 400 m², poljoprivredno zemljište odnosno privredne šume do 60 ari.
- za porodično domaćinstvo sa pet i više članova: poslovni objekat do 10 m², građevinsko zemljište do 450 m², poljoprivredno zemljište odnosno privredne šume do 70 ari.

(2) Imovinsko stanje dokazuje se izvodom iz katastra nepokretnosti ili druge odgovarajuće evidencije.

(3) Korisnik alternativnog smještaja i članovi njegovog porodičnog domaćinstva koji nijesu državljani Crne Gore, pored dokaza iz stava 2 ovog člana, dostavljaju i dokaz o imovinskom stanju izdat od nadležnog organa države porijekla.

Invalidnost

Član 22

(1) Korisniku alternativnog smještaja odnosno članu njegovog porodičnog domaćinstva koji je korisnik prava na ličnu invalidninu, saglasno propisima iz socijalne i dječije zaštite, pripada 15 bodova.

(2) U slučaju kada više lica ispunjava uslove iz stava 1 ovog člana, ukupan broj bodova koji se dodjeljuje je 15.

(3) Invalidnost se dokazuje ovjerenom kopijom rješenja o ostvarivanju prava iz stava 1 ovog člana.

Zdravstveno stanje

Član 23

(1) Korisniku alternativnog smještaja odnosno članu njegovog porodičnog domaćinstva koji je korisnik prava na dodatak za tuđu njegu i pomoć, saglasno propisima iz socijalne i dječije zaštite, pripada 10 bodova.

(2) U slučaju kada više lica ispunjava uslove iz stava 1 ovog člana, ukupan broj bodova koji se dodjeljuje je 10.

(3) Zdravstveno stanje se dokazuje ovjerenom kopijom rješenja o ostvarivanju prava iz stava 1 ovog člana.

Godine starosti

Član 24

(1) Korisniku alternativnog smještaja pripada 10 bodova, u slučaju kada je on ili član njegovog porodičnog domaćinstva stariji od 65, odnosno mlađi od 15 godina života.

(2) U slučaju kada više lica ispunjava uslove iz stava 1 ovog člana, ukupan broj bodova koji se dodjeljuje je 10.

(3) Godine starosti dokazuju se fotokopijom lične karte, pasoša ili izvodom iz matičnog registra rođenih.



V PRIMJENA KRITERIJUMA ZA UTVRĐIVANJE NAČINA OBEZBJEĐIVANJA ALTERNATIVNOG SMJEŠTAJA

Obim prava

Član 25

(1) Iznos naknade za zakupninu stana za jednočlano domaćinstvo daje se u maksimalnom mjesečnom iznosu do 50,00 €, uz uvećanje od 25,00 € za svakog sledećeg člana domaćinstva, pri čemu maksimalni mjesečni iznos naknade ne može biti veći od 150,00 €.²

(2) Korisniku alternativnog smještaja može se plaćati naknada za zakupninu stana, odnosno dati stan iz stambenog fonda opštine u zakup ili na korišćenje u neto površini najviše do 25m² za jednočlano porodično domaćinstvo, odnosno najviše 7m² neto za svakog sledećeg člana porodičnog domaćinstva, a najviše do 85 m² neto.

(3) Sredstva za kupovinu građevinskog materijala daju se u maksimalnom iznosu do 1.800,00 € za jednočlano domaćinstvo, uz uvećanje od 900,00€ za svakog sledećeg člana domaćinstva, pri čemu maksimalni iznos dodijeljenih sredstava ne može biti veći od 5.400,00€.³

Bodovanje

Član 26

(1) Korisniku alternativnog smještaja koji ima od 5 do 30 bodova, alternativni smještaj obezbjeđuje se davanjem naknade za zakupninu stana u iznosu od 50% od cijene zakupnine koja se plaća za zakup stana u IV zoni za stan određene površine.

(2) Ukoliko opština ima raspoloživih stanova, korisniku iz stava 1 ovog člana alternativni smještaj obezbjeđuje se davanjem u zakup stana iz stambenog fonda opštine, uz obavezu da opštini plaća zakupninu u iznosu od 50% od tržišne cijene zakupnine koja se plaća za zakup stana u IV zoni za stan srazmjerne površine.

(3) Korisniku alternativnog smještaja iz stava 1 ovog člana koji ispunjava uslove iz člana 16 ove odluke alternativni smještaj može se, uz njegov pristanak, obezbijediti davanjem sredstava za kupovinu građevinskog materijala, uz obavezu da dodijeljena sredstva vrati opštini u najviše 36 jednakih rata, odnosno da vrati cjelokupan iznos dodijeljenih sredstava najkasnije za tri godine od dana preuzimanja sredstava.

Član 27

(1) Korisniku alternativnog smještaja koji ima od 30 do 50 bodova alternativni smještaj obezbjeđuje se davanjem naknade za zakupninu stana u iznosu od 80% od cijene zakupnine koja se plaća za zakup stana u IV zoni za stan srazmjerne površine.

(2) Ukoliko opština ima raspoloživih stanova, korisniku iz stava 1 ovog člana alternativni smještaj obezbjeđuje se davanjem u zakup stana iz stambenog fonda opštine, uz obavezu da opštini plaća zakupninu u iznosu od 50% od tržišne cijene zakupnine koja se plaća za zakup stana u IV zoni za stan srazmjerne površine.

(3) Korisniku alternativnog smještaja iz stava 1 ovog člana koji ispunjava uslove iz člana 16 ove odluke alternativni smještaj može se, uz njegov pristanak, obezbijediti davanjem sredstava za kupovinu građevinskog materijala, uz obavezu da vrati opštini 50% dodijeljenih sredstava u najviše 36 jednakih rata, odnosno da vrati polovinu iznosa dodijeljenih sredstava najkasnije za tri godine od dana preuzimanja sredstava.

² Iznosi naknade za zakupninu su definisani na osnovu prosječnih iznosa zakupnina stambenih jedinica u IV zoni u Opštini Bijelo Polje, te prilikom utvrđivanja visina naknade za zakupninu treba se uzeti u obzir prosječna cijena zakupnina u određenoj lokalnoj samoupravi.

³ Iznosi predstavljaju ukupan zbir trogodišnjih zakupnina stana iz člana 25 alineja 1, kako bi se obezbjedila približna vrijednost ove dvije vrste alternativnog smještaja.



Član 30

(1) Korisniku alternativnog smještaja koji ima više od 50 bodova alternativni smještaj obezbjeđuje se davanjem naknade za zakupninu stana u iznosu od 100 % od cijene zakupnine koja se plaća za zakup stana u IV gradskoj zoni za stan srazmjerne površine.

(2) Ukoliko opština ima raspoloživih stanova, korisniku iz stava 1 ovog člana alternativni smještaj obezbjeđuje se davanjem u zakup stana iz stambenog fonda opštine, uz obavezu da opštini plaća zakupninu u visini iznosa potrebnog za izmirivanje troškova redovnog održavanja stambenog objekta, u skladu sa zakonom kojim se uređuju prava i obaveze etažnih vlasnika u pogledu održavanja stambene zgrade i zajedničkih dijelova stambene zgrade.

(3) Korisniku alternativnog smještaja iz stava 1 ovog člana koji ispunjava uslove iz člana 16 ove odluke alternativni smještaj može se, uz njegov pristanak, obezbijediti davanjem sredstava za kupovinu građevinskog materijala, bez obaveze vraćanja dodijeljenih sredstva.

Član 29

Rješenje koje je nadležni organ donio u smislu člana 26 stav 2 i 3 i člana 27 stav 2 i 3 ove odluke, predstavlja izvršnu ispravu u izvršnom postupku.

VI REVIZIJA I PRESTANAK PRAVA NA ALTERNATIVNI SMJEŠTAJ

Član 30

(1) Korisniku alternativnog smještaja može se obezbijediti samo jedan od vidova alternativnog smještaja.

(2) U slučaju da vlasnik neformalnog objekta odbije utvrđeni vid alternativnog smještaja, smatraće se da mu je alternativni smještaj obezbijeđen.

Revizija

Član 31

(1) Nadležni organ je dužan da vrši reviziju alternativnog smještaja.

(2) Revizija alternativnog smještaja je stalni zadatak koji se vrši kroz provjeru priložene dokumentacije izdate od nadležnih opštinskih organa i organa uprave, kao i direktne provjere na terenu.

(3) Revizija se vrši na osnovu dobijenih podataka od:

- organa lokalne uprave nadležnog za poslove socijalne i dječije zaštite;
- organa uprave nadležnog za poslove državnog premjera i katastra;
- organa lokalne uprave nadležnog za utvrđivanje, naplatu i kontrolu lokalnih javnih prihoda;
- korisnika alternativnog smještaja.

(4) Revizija se obavezno vrši najmanje jednom u šest mjeseci.

Član 32

(1) Nadležni organ po službenoj dužnosti vodi računa o svakom rješenju kojim je utvrđeno pravo na alternativni smještaj davanjem naknade za zakupninu stana odnosno davanjem u zakup ili korišćenje stana iz stambenog fonda opštine, i ispituje da li je došlo do promijenjenih okolnosti kod korisnika alternativnog smještaja koje bi uticale na promjenu obima prava odnosno prestanak prava na alternativni smještaj.

(2) Nadležni organ je dužan da izvrši ponovno bodovanje i donese rješenje o probmjeni obivam prava odnosno donese rješenje o prestanku prava korisniku alternativnog smještaja, najkasnije u roku od 15 dana od dana saznanja da je korisnik



alternativnog smještaja ne ispunjava uslove na osnovu kojih je stekao pravo na alternativni smještaj, odnosno odbio utvrđeni vid alternativnog smještaja.

(3) U slučaju prestanka prava na zakup odnosno korišćenje stambene jedinice iz stambenog fonda opštine, postupak iseljenja sprovodi organ lokalne uprave nadležan za komunalno-stambene poslove/za poslove socijalne zaštite.

ALTERNATIVA STAVA 3:

(3) U slučaju prestanka prava na zakup odnosno korišćenje stambene jedinice iz stambenog fonda opštine, postupak iseljenja sprovodi organ lokalne uprave nadležan za poslove inspeksijskog nadzora.

VII NADZOR

Član 33

Nadzor nad sprovođenjem ove odluke vrši nadležni organ.

Komisija za kontrolu alternativnog smještaja

Član 34

Gradonačelnik/Predsjednik opštine po potrebi može imenovati povremene ili stalne komisije za kontrolu korišćenja alternativnog smještaja.

VIII ZAVRŠNA ODREDBA

Član 35

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

Br.

Opština _____, _____ 2017. godine

SKUPŠTINA OPŠTINE _____

PREDSJEDNIK

S.R.



OBRAZLOŽENJE

I PRAVNI OSNOV

Pravni osnov za donošenje ove odluke sadrži se u odredbama Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl.list CG“, broj 64/17), Zakona o lokalnoj samoupravi („Službeni list RCG“, br. 42/03, 28/04, 75/05, 13/06 i „Službeni list CG“, br. 88/09, 03/10, 38/12, 10/14 03/16) i člana _____ Statuta („Službeni list RCG – opštinski propisi“, br. _____ i/ili „Službeni list CG – opštinski propisi“, br. _____).

Članom 171 stav 8 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata propisano je da bliže uslove, način, postupak i kriterijume za obezbjeđivanje alternativnog smještaja propisuje nadležni organ lokalne samouprave, uz prethodnu saglasnost Ministarstva.

U članu 45 tačka 2 Zakona o lokalnoj samoupravi propisano je da skupština donosi propise i druge opšte akte.

Članom _____ Statuta je propisano da skupština donosi propise i druge opšte akte.

Saglasno članu 171 stav 8 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, Ministarstvo održivog razvoja i turizma dalo je saglasnost na Predlog odluke o obezbjeđivanju alternativnog smještaja br. _____ od _____.

II RAZLOZI ZA DONOŠENJE ODLUKE

Skupština Crne Gore je usvojila Zakon o planiranju prostora i izgradnji objekata na sjednici održanoj 30. septembra 2017. godine koji je stupio na snagu 14. oktobra 2017. godine. Ovim zakonom je, između ostalog, uvedena obaveza jedinici lokalne samouprave da, u slučaju uklanjanja bespravnog objekta osnovnog stanovanja, vlasniku bespravnog objekta osnovnog stanovanja i članovima njegovog porodičnog domaćinstva obezbijedi alternativni smještaj.

III OBJAŠNJENJE OSNOVNIH PRAVNIH INSTITUTA

Pogvalje I - Osnovne odredbe - Član 1 (Predmet odluke) - Ovom odlukom uređuju se bliži uslovi, način, postupak i kriterijumi za obezbjeđivanje alternativnog smještaja vlasniku bespravnog objekta osnovnog stanovanja i članovima njegovog porodičnog domaćinstva (u daljem tekstu: korisnik alternativnog smještaja), u slučaju kada nadležni inspekcijski organ donese rješenja o uklanjanju bespravnog objekta.

Članom 2 (Pojam alternativnog smještaja) - definisano je da se pod alternativnim smještajem podrazumijeva obezbjeđivanja privremenog stanovanja odgovarajućeg standarda, u skladu sa mogućnostima lokalne samouprave. Takođe je utvrđen jedan izuzetak od privremenog karaktera ovog prava, a to je obezbjeđivanje pomoći za trajno rješavanje stambenog pitanja.

Članom 3 (Rodna senzitivnost) sprovedene su odredbe Zakona o rodnoj ravnopravnosti.

Članom 4 (Nadležnost za donošenje rješenja) - utvrđeno je da rješenje o obezbjeđivanju alternativnog smještaja donosi organ lokalne uprave nadležan za poslove planiranja prostora, i to nakon dostavljanja rješenja o uklanjanju bespravnog objekta koje donosi urbanističko-građevinski inspektor.

Poglavlje II - Način obezbjeđivanja sredstava za alternativni smještaj i kriterijumi korišćenja sredstava - Članom 5 (Izvori sredstava) - predviđeno je da se sredstva za obezbjeđivanje alternativnog smještaja obezbjeđuju iz sredstava ostvarenih u postupku



legalizacije bespravni objekata. Takođe, ostavljena je mogućnost da, u slučaju obezbjeđivanja raspoloživih donatorskih sredstava za određene ranjive kategorije, ista se mogu koristiti kao izvor sredstava za obezbjeđivanje alternativnog smještaja tih lica. Pored toga, i drugi izvori u skladu sa zakonom mogu biti sredstva za obezbjeđivanje alternativnog smještaja, kao što su stambeni fond i drugi izvori prihoda za servisiranje socijalnih usluga koje pruža opština.

Članom 6 (Načini obezbjeđivanja alternativnog smještaja) - propisano je da se alternativni smještaj može obezbjeđivati davanjem naknade za zakupninu stana; stana iz stambenog fonda opštine u zakup; kao i sredstava za kupovinu građevinskog materijala.

Poglavlje III - Procedura utvrđivanja načina obezbjeđivanja alternativnog smještaja - U ovom poglavlju je propisana procedura utvrđivanja svakog pojedinačnog načina obezbjeđivanja alternativnog smještaja, kao i dokazi na osnovu kojih se vrši njihovo utvrđivanje.

Kod naknade za zakupninu, korisnik alternativnog smještaja prethodno zaključuje ugovor o zakupu sa trećim licem. Kod prava na kupovinu građevinskog materijala, korisnik prethodno dostavlja dokaze o pravu na građenje u skladu sa važećim zakonskim propisima, i to: saglasnost glavnog gradskog arhitekta na idejno rješenje i revidovani glavni projekat.

Pravo na naknadu za zakupninu, kao i davanje stana iz stambenog fonda opštine u zakup, su vremenski ograničena prava i traju najviše šest mjeseci sa mogućnošću produženja prava ali najduže do tri godine.

Poglavlje IV - Kriterijumi i uslovi za utvrđivanje načina alternativnog smještaja - Ovim poglavljem su propisani i detaljno definisani kriterijumi, kao i bliži uslovi za ispunjavanje kriterijuma na osnovu kojih se vrši bodovanje, a u zavisnosti od kojeg se utvrđuje način obezbjeđivanja alternativnog smještaja. U tom pogledu, utvrđeni su sledeći kriterijumi: broj članova porodičnog domaćinstva; visina prihoda; imovinsko stanje; invalidnost; zdravstveno stanje; kao i godine starosti.

Poglavlje V - Primjena kriterijuma za utvrđivanje načina obezbjeđivanja alternativnog smještaja - Ovim poglavljem je definisan obim prava na način da je utvrđen maksimalni mjesečni iznos naknade za zakupninu stana (i to: _____ € sa uvećanjem od _____ za svakog sledećeg člana domaćinstva, ali ne više od _____ € u ukupnom iznosu). Prilikom utvrđivanja limita naknade za zakupninu, izvršena je analiza prosječnih iznosa zakupnina stambenih jedinica u IV zoni. Limit za utvrđivanje veličine stambene jedinice koja se daje iz stambenog fonda opštine iznosi 25m² neto, uz povećanje za 7m² neto za svakog sledećeg člana domaćinstva, ali ne više od 85m² neto. Limit za kupovinu građevinskog materijala utvrđen je na način da predstavlja ukupni zbir trogodišnjih naknada za zakupninu i iznosi _____ €, uz dodatno uvećanje za svakog sledećeg člana domaćinstva u iznosu od _____ €, ali ne više od _____ €. Takođe, propisano je da utvrđivanje načina obezbjeđivanja alternativnog smještaja zavisi od bodova koji se korisniku alternativnog smještaja dodjeljuju u zavisnosti od ispunjenja kriterijuma i potkriterijuma iz poglavlja IV. Shodno tome, bodovanje je povezano sa ekonomskom moći i socijalnim i društvenim statusom korisnika alternativnog smještaja, dok je obim prava povezan sa ukupnim brojem bodova.

Tako, korisnik alternativnog smještaja koji ostvari najmanji broj bodova, tj. od 5 do 30 može ostvariti pravo na naknadu za zakupninu ili da plaća zakupninu stana iz stambenog fonda opštine u visini 50% od cijene zakupnine koja se plaća u IV zoni.



Takođe, taj korisnik može umjesto gore-navedenih vidova obezbjeđenja alternativnog smještaja, dobiti kredit za kupovinu građevinskog materijala za izgradnju stambene jedinice osnovnog stanovanja sa rokom otplate od 36 mjeseci.

Korisnik alternativnog smještaja koji dobije od 30 do 50 bodova može ostvariti pravo na naknadu za zakupninu u visini 80% od cijene zakupnine koja se plaća u IV zoni ili da plaća zakupninu stana iz stambenog fonda opštine u visini 30% od cijene zakupnine koja se plaća u IV zoni. Takođe, taj korisnik može umjesto gore-navedenih vidova obezbjeđenja alternativnog smještaja, dobiti 50% bespovratnih sredstava i 50% kreditnih sredstava za kupovinu građevinskog materijala za izgradnju stambene jedinice osnovnog stanovanja sa rokom otplate od 36 mjeseci.

Korisnik alternativnog smještaja koji ima više od 50 bodova može ostvariti pravo na naknadu za zakupninu u visini 100% od cijene zakupnine koja se plaća u IV zoni ili da plaća zakupninu stana iz stambenog fonda opštine u visini troškova održavanja stambenog objekta, što prema Zakonu o održavanju stambenih zgrada iznosi min 0,20€ po m² stambenog prostora odnosno 0,10€ po m² garažnog i drugog pomoćnog prostora. Takođe, taj korisnik može umjesto gore-navedenih vidova obezbjeđenja alternativnog smještaja, dobiti bespovratna sredstva za kupovinu građevinskog materijala za izgradnju stambene jedinice osnovnog stanovanja.

Poglavlje VI - Revizija i prestanak prava na alternativni smještaj - Ovim poglavljem utvrđeno je da se korisniku može obezbjediti samo jedan vid alternativnog smještaja, te da ako isti odbije, smatraće se da mu je alternativni smještaj obezbijeđen. Ispunjenost uslova na osnovu kojih je korisnik ostvario pravo na alternativni smještaj, predmet je stalne kontrole i obavezne polugodišnje revizije. Pri čemu, prvo se cijeni da li je korisnik obezbijedio stambeno pitanje, čime mu prestaje pravo na alternativni smještaj. Takođe, u obaveznoj reviziji ili po prijavi, ako se utvrdi da je došlo do promjene kriterijuma koji utiču na bodovanje, može se shodno novom bodovanju utvrditi drukčiji obim prava istog vida alternativnog smještaja. U slučaju prestanka prava na zakup odnosno korišćenje stambene jedinice iz stambenog fonda opštine, utvrđena je ovlaštenje nadležnom organu lokalne uprave da sprovede postupak iseljenja, što obuhvata i proceduru prinudnog iseljenja.

Poglavlje VII - Nadzor - Ovim poglavljem je utvrđeno da nadzor nad sprovođenjem odluke vrši nadležni organ. Takođe je propisana mogućnost da gradonačelnik/predsjednik opštine osnuje povremene ili stalne komisije za kontrolu korišćenja alternativnog smještaja. Kako odlukom nijesu utvrđene prinudne mjere, a ni kaznena politika, procijenjeno je da nije potrebno utvrđivati nadležnost za prinudno sprovođenje odluke kroz postupak inspeksijskog odnosno komunalnog nadzora.

IV FINANSIJSKI EFEKTI PRIMJENE ODLUKE

Za sprovođenje ove odluke potrebno je obezbjediti sredstva za:

- zapošljavanje službenika (_____ izvršilaca) koji će sprovođiti postupak obezbjeđivanja alternativnog smještaja u iznosu od _____;
- obezbjeđivanje alternativnog smještaja u procijenjenom iznosu od _____.

Shodno odredbi člana 169 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, sredstva za ovu namjenu će se obezbjediti iz sredstava budžeta Opštine _____ sa pozicija „naknada za komunalno opremanje građevinskog zemljišta za bespravne objekte“ i „naknada za korišćenje prostora“.