

N a c r t

Na osnovu člana 8 stav 2, člana 10 stav 2 i člana 13 stav 4 Zakona o socijalnom stanovanju ("Službeni list CG", broj 35/13), člana 38 stav 1 tačka 2, a u vezi sa članom 27 stav 1 tačka 16 Zakona o lokalnoj samoupravi ("Službeni list CG", br. 2/18, 34/19 i 38/20, 50/22, 84/22), člana 34 stav 1 tačka 2 Statuta Opštine Herceg Novi ("Službeni list Crne Gore-opštinski propisi", broj 1/19, 37,19, 6/20 i 18/22), uz prethodnu saglasnost Ministarstva rada i socijalnog staranja, broj: _____ od _____ godine, Skupština opštine Herceg Novi, na sjednici održanoj dana _____ . 2024. godine, donijela je

ODLUKU o ostvarivanju prava na socijalno stanovanje

I OPŠTE ODREDBE

Član 1

Ovom Odlukom se uređuju uslovi, način, sredstva, organi, kriterijumi i postupak za ostvarivanje prava na socijalno stanovanje za ciljne grupe definisane Lokalnim programom socijalnog stanovanja opštine Herceg Novi.

Socijalno stanovanje podrazumjeva stanovanje odgovarajućeg standarda koje se obezbjeđuje pojedincima ili domaćinstvima koja iz socijalnih, ekonomskih i drugih razloga ne mogu da riješe pitanje stanovanja.

Član 2

Izrazi koji se u ovoj Odluci koriste za fizička lica u muškom rodu podrazumijevaju iste izraze u ženskom rodu.

II PRAVO NA SOCIJALNO STANOVANJE

Član 3

Pravo na socijalno stanovanje, odnosno rješavanje stambenog pitanja, u skladu sa ovom Odlukom, mogu da ostvare fizička lica koja u Crnoj Gori nemaju stan u svojoj, susvojini ili zajedničkoj svojinu, odnosno drugi objekat za stanovanje (u daljem tekstu: stambeni objekat), odnosno lica čiji stambeni objekat nije odgovarajućeg standarda, odnosno van Crne Gore za strance, u skladu sa Zakonom o socijalnom stanovanju (u daljem tekstu: Zakon), i koja iz prihoda koja ostvaruju ne mogu da riješe stambeno pitanje.

Pravo na socijalno stanovanje po odredbama ove Odluke, a u vezi sa čl.6 stav 1 tačke 1, 2 i 4 može se ostvariti pod uslovom da kupovinom ili izgradnjom objekta za stanovanje domaćinstvo prvi put rješava stambeno pitanje, odnosno da prethodno nisu prodali, poklonili ili na bilo koji način otuđili objekat za stanovanje.

Pravo iz stava 1 ovog člana mogu da ostvare:

- crnogorski državljani sa prijavljenim prebivalištem na teritoriji opštine Herceg Novi, najmanje osam godina u kontinuitetu, ako ispunjavaju uslove utvrđene ovom Odlukom,
- strani državljani i lica bez državljanstva čiji je status riješen u skladu sa Zakonom, odnosno međunarodnim ugovorom, u skladu sa članom 3 Zakona.

III PRIORITET U RJEŠAVANJU STAMBENE POTREBE

Član 4

Prioritet u ostvarivanju prava na socijalno stanovanje, u skladu sa ovom Odlukom, naročito imaju: samohrani roditelji, odnosno staratelji, lica sa invaliditetom, lica preko 67 godina života, mladi koji su bili djeca bez roditeljskog staranja, porodice sa djecom sa smetnjama u razvoju, raseljena lica, pripadnici RE

populacije, mladi bračni parovi, pripadnici sindikalnih organizacija, deficitarnih zanimanja na području opštine Herceg Novi i dr.

IV SREDSTVA ZA SOCIJALNO STANOVANJE

Član 5

Sredstva za rješavanje stambenih potreba po osnovu prava iz socijalnog stanovanja, obezbjeđuju se iz:

- 1) budžeta Opštine Herceg Novi;
- 2) budžeta Crne Gore;
- 3) donacija;
- 4) drugih izvora, u skladu sa Zakonom.

V NAČIN RJEŠAVANJA STAMBENIH POTREBA

Član 6

Stambene potrebe po osnovu prava na socijalno stanovanje mogu se riješiti na jedan od sledećih načina:

- 1) kupovinom ili izgradnjom stambenih objekata za socijalno stanovanje, radi davanja u zakup;
- 2) dodjelom građevinskog zemljišta za izgradnju stambenih objekata za socijalno stanovanje;
- 3) dodjelom građevinskog materijala za izgradnju novog ili rekonstrukciju postojećeg stambenog objekta;
- 4) davanjem subvencija za socijalno stanovanje:
 - sufinansiranjem troškova zakupnine;
 - podrškom u stambenom zbrinjavanju kroz sufinansiranje troškova unapređenja uslova stanovanja;
 - subvencionisanjem kamatnih stopa za komercijalne hipotekarne kredite odobrene korisniku za kupovinu ili izgradnju stambenog prostora.

1) Kupovina ili izgradnja stambenih objekata za socijalno stanovanje, radi davanja u zakup

Član 7

Rješavanje stambenih potreba može se vršiti kupovinom ili izgradnjom stambenih objekata za socijalno stanovanje, radi davanja u zakup.

Stambeni objekti se daju u zakup zaključivanjem ugovora o zakupu.

Ugovor o zakupu zaključuje se na određeno vrijeme, a najduže za period do 10 godina, bez mogućnosti produženja. Izuzetno, ugovor o zakupu sa licima koja imaju prioritet u ostvarivanju prava na socijalno stanovanje, u skladu sa članom 4 ove Odluke, može se zaključiti, odnosno produžiti aneksom ugovora i po isteku perioda od 10 godina.

Licu iz člana 3 ove Odluke može se dati u zakup stambeni objekat površine najviše do 25m² za jednočlano domaćinstvo, odnosno najviše 7m² za svakog sledećeg člana porodičnog domaćinstva.

Ukupna površina dodijeljenog stambenog objekta ne može biti veća od 85m².

Ugovor o zakupu stana, pored zakonom propisanih elemenata, obavezno sadrži podatke iz Odluke o dodjeli stambenog objekta u zakup, podatke o licima koja će zajedno sa zakupcem koristiti stambeni objekat, odnosno koja žive sa zakupcem u istom domaćinstvu i način učešća zakupca u održavanju stambenog objekta dodijeljenog u zakup.

Stambeni objekti dati u zakup, u skladu sa ovom Odlukom, ne mogu se otkupljivati, nasljeđivati, davati u podzakup i otuđivati.

Nadležni organ lokalne uprave vodi evidenciju zaključenih ugovora o zakupu iz stava 1 ovog člana.

Član 8

Za korišćenje stambenog objekta iz ugovora o zakupu plaća se zakupnina.

Visina zakupnine se određuje u zavisnosti od visine prihoda porodičnog domaćinstva zakupca, veličine stambenog objekta i visine troškova održavanja stambenog objekta i zajedničkih djelova stambenog objekta.

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

Zakupac - korisnik prava na materijalno obezbjeđenje porodice može biti oslobođen plaćanja zakupnine, na osnovu odluke nadležnog organa lokalne uprave, u skladu sa zakonom.

Ako se zbog izmjene kriterijuma za određivanje zakupnine promijeni iznos zakupnine, zakupac je dužan da plaća promijenjeni iznos zakupnine bez izmjene ugovora, a na osnovu obračuna zakupodavca.

2) Dodjela građevinskog zemljišta za izgradnju stambenih objekata za socijalno stanovanje

Član 9

Rješavanje stambenih potreba može se vršiti dodjelom građevinskog zemljišta za izgradnju stambenih objekata za socijalno stanovanje.

Građevinsko zemljište se daje u zakup zaključivanjem Ugovora o zakupu.

3) Dodjela građevinskog materijala za izgradnju novog ili rekonstrukciju postojećeg stambenog objekta

Član 10

Opština može pružiti podršku u stambenom zbrinjavanju kroz dodjelu građevinskog materijala za izgradnju novog ili rekonstrukciju postojećeg stambenog objekta.

Uslov za dodjelu građevinskog materijala za izgradnju novog stambenog objekta je posjedovanje urbanističke parcele i građevinske dozvole.

Količina i vrsta dodijeljenog građevinskog materijala utvrđuje se prema vrsti i obimu radova potrebnih za izgradnju novog, odnosno rekonstrukciju postojećeg stambenog objekta.

Vrijednost dodijeljenog građevinskog materijala određuje se u maksimalnom iznosu do 5.000€ po korisniku, odnosno domaćinstvu koje aplicira za ovaj vid subvencije.

4) Subvencionisanje socijalnog stanovanja kroz sufinansiranjem troškova zakupnine

Član 11

Opština može pružiti podršku u stambenom zbrinjavanju kroz sufinansiranje troškova zakupnine.

Naknada dijela troškova zakupnine odobrava se na period do 10 mjeseci.

Visina sufinansiranja troškova zakupnine može se odobriti u visini do jedne obračunske vrijednosti koeficijenta koji utvrđuje Vlada Crne Gore u bruto iznosu mjesečno. Izuzetno, mjesečna naknada može biti veća, ukoliko su u pitanju beskućnici stariji od 67 godina, ili lica sa teškim psiho-fizičkim smetnjama.

Sredstva za naknadu dijela troškova zakupnine isplaćuju se u tekućem mjesecu za prethodni mjesec.

5) Subvencionisanje socijalnog stanovanja podrškom u stambenom zbrinjavanju kroz sufinansiranje troškova unapređenja uslova stanovanja

Član 12

Opština može pružiti podršku u stambenom zbrinjavanju kroz razne vidove sufinansiranja troškova unapređenja uslova stanovanja za ona lica koja nisu u mogućnosti da samostalno obezbijede sredstva za isto i time riješe svoje stambeno pitanje.

Visina sufinansiranja iz stava 1 ovog člana, može se odobriti samo jednokratno.

Sredstva se obezbjeđuju u maksimalnom iznosu do 7.000 € po korisniku, odnosno domaćinstvu koje aplicira za ovaj vid subvencije.

6) Subvencionisanje kamatnih stopa za komercijalne hipotekarne kredite odobrene korisniku za rješavanje stambenog pitanja kupovinom ili izgradnjom stambenog prostora

Član 13

Opština može pružiti podršku u stambenom zbrinjavanju kroz subvencionisanje kamatnih stopa za kredite namijenjene kupovini stambenog prostora.

Subvencionisanje kamatnih stopa na komercijalne kredite odobrene za kupovinu ili izgradnju stambenog prostora na teritoriji opštine Herceg Novi kojim se rješava stambeno pitanje domaćinstva, vrši se dodjelom novčane pomoći u skladu sa planom otplate kredita, a u maksimalnom iznosu do 200€ na mjesečnom nivou, u periodu do 10 godina.

Pravo iz prethodnog stava ostvaruje se pod uslovom da je podnosiocu prijave odobren komercijalni hipotekarni kredit za kupovinu stana ili izgradnju stambenog objekta u godini javnog poziva, ili godini koja prethodi godini javnog poziva.

VI KRITERIJUMI ZA RJEŠAVANJE STAMBENIH POTREBA

Član 14

Ostvarivanje prava na socijalno stanovanje lica iz člana 3 ove Odluke, vrši se primjenom sljedećih kriterijuma:

- 1) postojeća stambena situacija;
- 2) visina prihoda i imovinsko stanje;
- 3) dužina prebivališta u kontinuitetu na području opštine Herceg Novi;
- 4) broj članova porodičnog domaćinstva;
- 5) zdravstveno stanje i invalidnost;
- 6) godine starosti.

Kriterijumi iz stava 1 ovog člana izražavaju se u bodovima.

1. Postojeća stambena situacija

Član 15

Po osnovu kriterijuma postojeća stambena situacija ostvaruje se sledeći broj bodova:

- bez stana - podstanar - 30 bodova;
- stanuje kod roditelja ili srodnika (zaključno sa drugim stepenom krvnog srodstva, odnosno sa prvim stepenom tazbinskog srodstva) - 20 bodova;
- ako stanuje u neuslovnom stambenom objektu - 15 bodova.

Pod stambenim objektom podrazumijeva se stan odnosno stambena zgrada.

Ostvareni bodovi po jednom osnovu isključuju pravo na bodovanje po drugom osnovu.

Član 16

Podnosilac prijave se može smatrati lice bez stana, tj ako on i članovi njegovog porodičnog domaćinstva ne posjeduju stambeni objekat u svojini, susvojini ili zajedničkoj svojini.

Podnositelj prijave se može smatrati lice bez stambenog objekta odgovarajućeg standarda, tj ako on i članovi porodičnog domaćinstva žive u stambenom objektu neodgovarajućeg standarda ili u neuslovnom stambenom objektu u smislu ove Odluke, odnosno u stambenom objektu koji ne obezbjeđuje minimalne uslove stanovanja (mračni, vlažni, sagrađeni od lošeg materijala, bez sanitarnog čvora, dotrajali, skloni padu i drugo).

Postojeća stambena situacija dokazuje se izvodom nadležnog organa za nekretnine.

Podstanarski status se dokazuje ugovorom o zakupu ili notarskom izjavom, uz odgovarajući dokaz o adresi prebivališta.

Stambeni objekat koji nije odgovarajućeg standarda je objekat koji ne obezbjeđuje uslove stanovanja u smislu člana 2 stav 2 Zakona, a što utvrđuje Komisija za rješavanje ostvarivanja prava na socijalno stanovanje (u daljem tekstu: Komisija) izlaskom na lice mjesta, o čemu sačinjava zapisnik koji je dokaz u postupku.

2. Visina prihoda i imovinsko stanje

Član 17

Po osnovu kriterijuma visina prihoda ostvaruje se sledeći broj bodova:

- bez prihoda - 30 bodova;
- u visini minimalne zarade u Crnoj Gori – 20 bodova;
- u visini do prosječne zarade u Crnoj Gori – 10 bodova;
- u visini preko prosječne zarade u Crnoj Gori – 5 bodova.

Po osnovu kriterijuma imovinsko stanje ostvaruje se sledeći broj bodova:

- ako nemaju u svojini, susvojini ili zajedničkoj svojini poslovni objekat, građevinsko zemljište, poljoprivredno zemljište, odnosno privredne šume na teritoriji Crne Gore - 20 bodova;

Pod “visinom prihoda” podrazumijeva se ukupan prihod podnosioca prijave i svih članova njegovog domaćinstva.

Prihodom u smislu ove Odluke, ne smatraju se naknade ostvarene shodno propisima o socijalnoj i dječjoj zaštiti.

Podnositelj prijave prilaže potvrdu o visini prihoda za sve članove domaćinstva od poslodavca, dok za one punoljetne članove domaćinstva bez prihoda prilaže uvjerenje da se ne vode kao poreski obveznici po osnovu javnih prihoda, od Poreske uprave Crne Gore.

Ukoliko je podnositelj prijave samohrani roditelj, odnosno staratelj, onda se broj bodova iz stava 1 ovog člana uvećava za još 12 bodova, po osnovu samohranosti, odnosno starateljstva.

Samohranost se dokazuje izvodom iz matičnog registra rođenih za dijete, izvodom iz matičnog registra umrlih za preminulog roditelja, izvodom iz matične knjige rođenih za dijete nepoznatog roditelja, odlukom nadležnog suda ukoliko je drugi roditelj nestao, odlukom nadležnog suda za razvedene roditelje i odlukom nadležnog suda o povjeravanju djece ukoliko je raskinuta vanbračna zajednica.

Starateljstvo se dokazuje izvodom iz matičnog registra rođenih za dijete, rješenjem organa starateljstva ili odlukom nadležnog suda.

Imovinsko stanje dokazuje se izvodom nadležnog organa za nekretnine.

3. Dužina prebivališta u kontinuitetu na području opštine Herceg Novi

Član 18

Po osnovu kriterijuma dužina prebivališta na teritoriji opštine Herceg Novi ostvaruje se po 2 boda za svaku godinu u uzastopnom trajanju za koju se ima prijavljeno prebivalište, a najviše do 50 bodova.

Dužina prebivališta dokazuje se aktom organa državne uprave nadležnog za građanska stanja, lične i druge isprave.

4. Broj članova porodičnog domaćinstva

Član 19

Po osnovu kriterijuma broj članova porodičnog domaćinstva ostvaruje se sledeći broj bodova:

- jednočlano domaćinstvo (samac) - 5 bodova;
- porodično domaćinstvo do tri člana - 10 bodova;
- porodično domaćinstvo sa četiri i više članova - 15 bodova;

Članovima porodičnog domaćinstva u smislu ove Odluke smatraju se lica, koja sa podnosiocem prijave žive u zajedničkom domaćinstvu, i to:

- bračni drug ili lice koje sa podnosiocem prijave živi u vanbračnoj zajednici;
- djeca rođena u braku ili van braka, usvojena ili pastorčad;
- druga lica koja je lice iz stava 2 ovog člana ili njegov bračni drug dužan po zakonu da izdržava.

Broj članova porodičnog domaćinstva dokazuje se uvjerenjem o kućnoj zajednici koje izdaje organ lokalne uprave nadležan za poslove socijalne i dječje zaštite, a na osnovu osnovu evidencije iz registra prebivališta.

5. Zdravstveno stanje i invalidnost podnosioca prijave i članova porodičnog domaćinstva

Član 20

Po osnovu kriterijuma zdravstveno stanje i invalidnost podnosioca prijave i članova porodičnog domaćinstva boduje se na sledeći način:

- po osnovu ostvarenog prava na ličnu invalidninu, u skladu sa propisima iz socijalne i dječje zaštite - 30 bodova;
- po osnovu ostvarenog prava na negu i pomoć drugog lica, u skladu sa propisima iz socijalne i dječje zaštite - 10 bodova;
- po osnovu djece sa smetnjama u razvoju podnosiocu prijave za svako dijete pripada dodatnih - 10 bodova.

Odgovarajući broj bodova iz prethodnog stava dobija se za svakog takvog člana porodičnog domaćinstva pojedinačno.

Ukoliko podnosilac prijave ili član porodičnog domaćinstva ostvaruje bodove po više osnova, bodovi se određuju po najpovoljnijem osnovu.

Zdravstveno stanje i invalidnost dokazuju se nalazom nadležne ljekarske komisije ili odgovarajućim rješenjem nadležnog organa.

6. Godine starosti

Član 21

Po osnovu kriterijuma godine starosti, podnosiocu prijave ili članu njegovog porodičnog domaćinstva koje je starije od 67 godina života ili mlađe od 14 godina života pripada - 10 bodova.

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

VII POSTUPAK RJEŠAVANJA STAMBENIH POTREBA

Član 22

Postupak za ostvarivanje prava na socijalno stanovanje u skladu sa ovom Odlukom sprovodi Komisija. Komisiju iz stava 1 ovoga člana imenuje i razrješava predsjednik Opštine.

Komisija se sastoji od predsjednika i najmanje četiri člana, od kojih se jedan član imenuje ispred Centra za socijalni rad. Ostali članovi komisije su po pravilu predstavnici organa lokalne uprave nadležni za poslove socijalne i dječje zaštite, imovine, prostornog planiranja, usaglašavanja propisa i finansija.

Komisija ima i sekretara.

Sekretar Komisije je službenik nadležnog organa za poslove socijalne i dječje zaštite.

Sekretar vodi administrativno-tehničku dokumentaciju za potrebe Komisije i nema pravo odlučivanja. Komisija se imenuje na period od četiri godine, donosi Poslovnik o radu i druge akte od značaja za rad Komisije.

O pitanjima iz svog djelokruga rada Komisija odlučuje na sjednicama.

Član 23

Komisija vrši sledeće poslove:

- sprovodi postupak po javnom pozivu za rješavanje stambenih potreba po osnovu prava na socijalno stanovanje;
- utvrđuje nepravilnosti u pogledu neadekvatnog i bespravnog korišćenja stambenih objekata u opštinskom vlasništvu i
- obavlja i druge poslove u oblasti socijalnog stanovanja koji se odnose na rješavanje stambenih potreba i reviziju stanarskih prava, odnosno poslove koji se tiču kreiranja kvalitetne, efektivne i efikasne socijalno - stambene politike na lokalnom nivou.

Član 24

Postupak za rješavanje stambenih potreba u skladu sa članom 6 ove Odluke pokreće nadležni organ za poslove socijalne i dječje zaštite (u daljem tekstu: nadležni organ) objavljivanjem javnog poziva.

Javni poziv sadrži:

- način rješavanja stambenih potreba,
- kriterijume na osnovu kojih će se vršiti rješavanje stambenih potreba;
- iznos sredstava opredjeljen za ovu namjenu, pojedinačno, u zavisnosti od načina rješavanja stambene potrebe;
- spisak dokumentacije i podataka o podnosiocu prijave, koje je potrebno dostaviti uz prijavu na javni poziv iz člana 25 ove Odluke (ime i prezime, ovjerena kopija lične karte, prebivalište, državljanstvo, broj članova porodičnog domaćinstva, broj izdržavanih članova domaćinstva, dokaz da je podnosilac prijave korisnik materijalnog obezbjeđenja, imovinsko stanje, zanimanje i drugi podaci od značaja za sprovođenje javnog poziva);
- vrijeme trajanja javnog poziva;
- mjesto i vrijeme prijema dokumentacije odnosno prijave na javni poziv;
- osnovne elemente ugovora u skladu sa zakonom (ugovorne strane, njihova prava i obaveze, visina zakupnine, zabrane i ograničenja, bankarske garancije/bjanko mjenice kod subvencija na kamate);
- napomenu za podnosioca prijave da se dokumentacija koja je nepotpuna i neblagovremeno dostavljena neće razmatrati.

Javni poziv se objavljuje u jednom dnevnom listu, oglasnoj tabli / internet stranici Opštine Herceg Novi i oglasnoj tabli JU Centar za socijalni rad za opštinu Herceg Novi.

Rok za podnošenje prijave na javni poziv za rješavanje stambene potrebe lica iz člana 3 ove Odluke je 30 dana od dana objavljivanja javnog poziva.

Član 25

Prijava za rješavanje stambene potrebe podnosi se Komisiji preko nadležnog organa.

Prijava za rješavanje stambene potrebe podnosi se na posebnom obrascu koji utvrđuje Komisija.

Član 26

Komisija utvrđuje Rang listu, u roku do 30 dana od dana zaključenja javnog poziva.

U slučaju da dva ili više podnosioca prijave imaju isti broj bodova, prednost ima lice koje je ranije predalo prijavu.

Rang lista se ističe na oglasnoj tabli i internet stranici Opštine Herceg Novi kao i JU Centar za socijalni rad za opštinu Herceg Novi.

Član 27

Na utvrđenu rang listu podnosioci prijave imaju pravo prigovora koji se podnose Komisiji preko nadležnog organa.

Rok za izjavljivanje prigovora je osam dana od dana objavljivanja rang liste.

Odluku po prigovoru donosi Komisija u roku od osam dana od dana isteka roka za prigovor i o tome obavještava podnosioca prigovora.

Rang lista postaje konačna istekom roka za prigovor, odnosno nakon odlučivanja po prigovoru.

Član 28

Na osnovu konačne rang liste Komisija donosi Odluku o načinu rješavanja stambene potrebe.

Odluka se objavljuje se na oglasnoj tabli i internet stranici Opštine Herceg Novi kao i JU Centar za socijalni rad za opštinu Herceg Novi.

Član 29

Na osnovu Odluke o načinu rješavanja stambene potrebe iz člana 28 ove Odluke, predsjednik Opštine zaključuje ugovor sa licem koje je ostvarilo pravo na podršku u stambenom zbrinjavanju.

Ugovor iz prethodnog stava sadrži sve bitne elemente o načinu rješavanja stambene potrebe: podatke o ugovornim stranama, predmet ugovora, podatke o nekretnini u slučaju subvencionisanja kamatnih stopa, iznos i namjena sredstava koja se dodjeljuju, vremenski rokovi, prava i obaveze ugovornih strana, način vraćanja stambenog objekta/građevinskog zemljišta/sredstava u slučaju nepoštovanja ugovornih obaveza.

Član 30

Ugovor iz člana 29, a u vezi sa čl.6 stav 1 tačke 1, 2 i 4 alineja 1, se raskida ako:

- zakupac, odnosno član njegovog porodičnog domaćinstva stekne pravo svojine, odnosno pravo zakupa na drugom stambenom objektu;
- ako zakupac ne ispunjava obaveze i uslove utvrđene ugovorom o zakupu, ovom Odlukom i Zakonom;
- je zakupac dao netačne podatke ili nije dostavio podatke od značaja za utvrđivanje ispunjenosti uslova za ostvarivanje prava na rješavanje stambenih pitanja u oblasti prava socijalnog stanovanja;
- dođe do promjena u imovinskom statusu zakupca (povećanje visine prihoda i slično);
- se zakupac ne useli u stan u roku od 60 dana od dana potpisivanja ugovora, tj. ako ne stanuje u dodjeljenom stanu, odnosno ako zemljište ne privede namjeni u roku od jedne godine;
- iz drugih razloga utvrđenih ugovorom o zakupu.

Ugovor iz člana 29, a u vezi sa čl. 6 stav 1 tačka 4 alineja 3, se raskida uz obavezu korisnika da vrati Opštini Herceg Novi dodijeljena sredstva uvećana za zatezne kamate najkasnije 90 dana nakon što nastane neispunjenje obaveza u slučaju:

- da korisnik otuđi nekretninu koja čini predmet ugovora u roku od 10 godina od dana sklapanja ugovora;
- da korisnik promjeni prebivalište u vremenskom periodu do 10 godina od dana sklapanja Ugovora;
- ako se utvrdi da korisnik nije priložio vjerodostojnu dokumentaciju ili da prijavljeno stanje u zahtjevu i na terenu ne odgovara stvarnom stanju;
- kršenja ugovornih odredbi i u slučaju jednostranog raskida Ugovora.

Član 31

Zakupac kome je stambeni objekat dodijeljen u zakup dužan je da u roku od 30 (trideset) dana od dana raskida ugovora o zakupu oslobodi stambeni objekat od lica i stvari i da ga vrati u stanje, sa promjenama koje nastaju nužno usled redovnog korišćenja, o čemu Komisija sačinjava poseban zapisnik.

Član 32

U slučaju smrti korisnika, prava i obaveze iz ugovora o načinu rješavanja stambene potrebe, prelaze na člana porodičnog domaćinstva koji ispunjava uslove za zaključivanje ugovora, u skladu sa ovom Odlukom.

Član porodičnog domaćinstva iz stava 1 ovog člana dužan je da, u roku od 60 dana od dana nastale promjene, zatraži zaključenje ugovora.

VIII PRELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Član 33

Danom stupanja na snagu ove Odluke prestaje da važi Odluka o rješavanju stambenih pitanja lica u stanju socijalne potrebe ("Službeni list Crne Gore - opštinski propisi", broj 21/13).

Član 34

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

SKUPŠTINA OPŠTINE HERCEG NOVI

Broj:
Herceg Novi,

PREDSJEDNIK
Ivan Otović, s.r.

O b r a z l o ž e n j e

I PRAVNI OSNOV

Pravni osnov za donošenje ove Odluke sadržan je u odredbama Zakona o socijalnom stanovanju ("Službeni list CG", broj 35/13), Zakona o lokalnoj samoupravi ("Službeni list CG", br. 2/18, 34/19 i 38/20, 50/22, 84/22) i Statuta Opštine Herceg Novi ("Službeni list Crne Gore-opštinski propisi", broj 1/19, 37,19, 6/20 i 18/22).

Članom 8 stav 2, članom 10 stav 2 i članom 13 stav 4 Zakona o socijalnom stanovanju ("Službeni list CG", broj 35/13) je propisano da se bliži kriterijumi za ostvarivanje prava na socijalno stanovanje, način i bliži kriterijumi za korišćenje sredstava za socijalno stanovanje i bliži postupak dodjele stambenih objekata u zakup utvrđuju propisom Vlade, odnosno jedinice lokalne samouprave.

Članom 38 stav 1 tačka 2 Zakona o lokalnoj samoupravi ("Službeni list CG", br. 2/18, 34/19 i 38/20, 50/22, 84/22) je propisano da Skupština donosi propise i druge opšte akte, a u vezi sa članom 27 stav 1 tačka 16 kojim je propisano da Opština, u skladu sa mogućnostima, uređuje i obezbjeđuje rješavanje stambenih potreba lica u stanju socijalne potrebe i lica sa invaliditetom i pomaže rad humanitarnih i nevladinih organizacija iz ovih oblasti.

Članom 34 stav 1 tačka 2 Statuta Opštine Herceg Novi ("Službeni list Crne Gore-opštinski propisi", broj 1/19, 37,19, 6/20 i 18/22) je propisano da Skupština donosi propise i druge opšte akte.

II RAZLOZI ZA DONOŠENJE

Lokalna samouprava najbolje može prepoznati potrebe svojih građana i u okvirima svojih ovlašćenja i mogućnosti aktivirati određene mehanizme kojima se te potrebe mogu zadovoljiti na najbolji način.

Jedan od značajnih problema svake lokalne zajednice jeste rješavanje stambenih pitanja kako jednočlanim tako i višečlanim domaćinstvima koja iz socijalnih, ekonomskih ili drugih razloga ne mogu da riješe ovu potrebu, zbog čega im je neophodna podrška od strane države i lokalne zajednice.

Shodno navedenom, Sekretarijat za lokalnu samoupravu, kao organ lokalne uprave nadležan za poslove socijalne i dječje zaštite, izradio je predlog ove Odluke, kojom se propisuje koja lica imaju pravo i prioritet u ostvarivanju prava na socijalno stanovanje, kao i uslovi, kriterijumi, način obezbjeđivanja sredstava i postupak za rješavanje stambenih potreba po osnovu prava na socijalno stanovanje i druga pitanja od značaja za socijalno stanovanje u skladu sa Zakonom o socijalnom stanovanju i Lokalnim programom.

Imajući u vidu i postojanje raznih donatorskih programa, kako završenih, tako i tekućih i budućih, stvorila se potreba za izradom jednog ovako sveobuhvatnog akta, kojim bi se definisali svi modaliteti i uspostavio jasan pravni osnov za različite mogućnosti doprinosa u stambenom zbrinjavanju građana Herceg Novog.

III SADRŽAJ ODLUKE

U poglavlju „**I Opšte odredbe**“ propisani su uslovi, način obezbjeđivanja sredstava, organi i postupak za rješavanje stambenih potreba po osnovu prava na socijalno stanovanje, a shodno Zakonu o socijalnom stanovanju i Lokalnim programom.

U poglavlju „**II Pravo na socijalno stanovanje**“ precizirano je ko ima pravo da ostvari pravo na socijalno stanovanje shodno ovoj Odluci kao i Zakonu o socijalnom stanovanju.

U poglavlju „**III Prioritet u rješavanju stambene potrebe**“ propisani su prioriteti za ostvarivanje prava na socijalno stanovanje u skladu sa ovom Odlukom i to: samohrani roditelji, odnosno staratelji, lica sa invaliditetom, lica preko 67 godina života, mladi koji su bili djeca bez roditeljskog staranja, porodice sa djecom sa smetnjama u razvoju, pripadnici Roma i Egipćana, raseljena lica, interno raseljena lica sa Kosova koja borave u Crnoj Gori, stranac sa stalnim nastanjenjem ili privremenim boravkom koji je imao priznat status raseljenog lica ili interno raseljenog lica i žrtve nasilja u porodici.

U poglavlju „**IV Sredstva za socijalno stanovanje**“ propisani su izvori obezbjeđivanja sredstava za rješavanje stambenih potreba na osnovu prava iz socijalnog stanovanja.

U poglavlju „**V Način rješavanja stambenih potreba**“ propisani su načini rješavanja stambenih potreba shodno ovoj Odluci.

U poglavlju „**VI Kriterijumi za rješavanje stambenih potreba**“ propisani su kriterijumi koji se izražavaju u bodovima i predstavljaju mjernu jedinicu prilikom sačinjavanja Rang liste kandidata i donošenja konačne Odluke o načinu rješavanja stambenih potreba.

U poglavlju „**VII Postupak rješavanja stambenih potreba**“ propisano je da se za rješavanje stambenih potreba lica u stanju socijalne potrebe obrazuje Komisija, definisani su njeni poslovi, način raspisivanja javnog poziva i sadržaj javnog poziva, rokovi za sačinjavanje rang liste, rokovi za prigovore po istoj i donošenje konačne Odluke o načinu rješavanja stambenih potreba.

U poglavlju „**VIII Prelazne i završne odredbe**“ propisano je da danom stupanja na snagu ove Odluke prestaje da važi Odluka o rješavanju stambenih pitanja lica u stanju socijalne potrebe ("Službeni list Crne Gore - opštinski propisi", broj 21/13).

Na predloženu Odluku Ministarstvo rada i socijalnog staranja dalo je saglasnost, aktom broj _____ od 2024.god.

Polazeći od navedenog predlaže se Skupštini opštine Herceg Novi da donese Odluku o rješavanju stambenih potreba na osnovu prava na socijalno stanovanje.

SEKRETARIJAT ZA LOKALNU SAMOUPRAVU