Na osnovu člana 29 stav 1 Zakona o održavanju stambenih zgrada ("Službeni list CG", br. 41/16i 84/18) i člana 54 stav 1 tačka 2 Statuta Glavnog grada ("Službeni list CG - Opštinski propisi", broj 8/19), Skupština Glavnog grada - Podgorice, na sjednici održanoj dana 11. aprila 2019. godine, d o n i j e l a je

O D L U K U

o rješavanju stambenih potreba lica koja bira ili imenuje Skupština Glavnog grada i gradonačelnik i drugih lica čiji je rad od posebnog interesa za Glavni grad

I OSNOVNE ODREDBE

Član 1

Ovom odlukom uređuju se uslovi, način, kriterijumi i postupak rješavanja stambenih potreba:

 - lica koje bira ili imenuje Skupština Glavnog grada (u daljem tekstu: Skupština),

 - lica za koje saglasnost na odluku o izboru ili imenovanju daje Skupština,

 - lica koje imenuje ili postavlja gradonačelnik Glavnog grada (u daljem tekstu: gradonačelnik),

 - lica za koje saglasnost na odluku o postavljenju daje gradonačelnik,

 - lica koja postavlja sekretar Skupštine,

 - drugih lica čiji je rad od posebnog interesa za Glavni grad u oblasti privrednih i društvenih djelatnosti koja svojim radom i rezultatima doprinose unapređivanju djelatnosti u kojoj rade, odnosno svojim stvaralaštvom doprinose razvoju kulturnog, javnog i društvenog života Glavnog grada.

Pod licem iz stava 1 al. 1 do 5 ovog člana podrazumijeva se lice čiji je izbor ili imenovanje, odnosno postavljenje uslovljeno zasnivanjem radnog odnosa u organima, organima uprave, službama Glavnog grada i javnim službama čiji je osnivač Glavni grad.

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 lica iz člana 1 ove odluke obezbjeđuju se iz:

 - Budžeta Glavnog grada,

 - sredstava od prodaje i zakupa stanova,

 - kredita i

 - drugih izvora namijenjenih za rješavanje stambenih potreba.

II USLOVI RJEŠAVANJA STAMBENIH POTREBA

Član 4

Lice iz člana 1 ove odluke može rješavati stambene potrebe u skladu sa ovom odlukom ako on ili član njegovog porodičnog domaćinstva:

  **-** nema stan, odnosno porodičnu stambenu zgradu u svojini, susvojini ili zajedničkoj svojini na teritoriji Glavnog grada,

 **-** ima manji stan, odnosno porodičnu stambenu zgradu u svojini, susvojini ili zajedničkoj svojini na teritoriji Glavnog grada u odnosu na odgovarajući stan.

Član 5

Članovima porodičnog domaćinstva, lica 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 lice iz člana 1 ove odluke ili njegov supružnik dužan po zakonu da izdražava, a koji sa njim stanuju u istom stanu, odnosno porodičnoj stambenoj zgradi najmanje pet godina.

Član 6

Pod odgovarajućim stanom u smislu člana 4 stava 1 alineja 2 ove odluke 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 lice iz člana 1 ove odluke ima djecu različitog pola, stan iz stava 1 alineja 3 ovog člana može se uvećati za jednu sobu.

III NAČIN RJEŠAVANJA STAMBENIH POTREBA

Član 7

Stambene potrebe mogu se riješiti:

 - kupovinom stana pod povoljnijim uslovima,

 -dodjelom dijela sredstava za kupovinu stana ili porodične stambene zgrade,

 - dodjelom sredstava za poboljšanje uslova stanovanja,

 -dodjelom kredita za izgradnju ili kupovinu stana u svojini i za poboljšanje uslova stanovanja,

 - zakupom stana,

 - na drugi način u skladu sa zakonom kojim se uređuje održavanje stambenih zgrada.

Pod poboljšanjem uslova stanovanja iz stava 1 al. 3 i 4 ovog člana podrazumijeva se: proširenje stana, odnosno zamjena manjeg stana za odgovarajući stan iz člana 6 ove odluke i adaptacija i rekonstrukcija u smislu zakona kojim se uređuje planiranje prostora i izgradnja objekata.

 Kupovina stana pod povoljnijim uslovima

Član 8

Cijena stana koji je predmet raspodjele utvrđuje se po prosječnoj cijeni 1 m2 stambene površine u Glavnom gradu, prema podacima organa državne uprave nadležnog za poslove statistike.

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

 - 7% za svaku godinu radnog staža,

 - 2% za svaku godinu starosti zgrade,

 - 3% za svaku godinu izdvajanja doprinosa za stambenu izgradnju.

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

Član 9

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 lice iz člana 1 ove odluke podnijelo zahtjev za isplatu nedospjele glavnice prije isteka ugovorenog roka, nedospjela glavnica umanjuje se za 1/3 i vrši se obračun dospjele redovne i zatezne kamate.

Dodjela sredstava za kupovinu stana

Član 10

Sredstva za kupovinu stana dodjeljuju se u visini do 50% tržišne vrijednosti odgovarajućeg stana iz člana 6 ove odluke.

Od sredstava odobrenih u skladu sa stavom 1 ovog člana, 60% dodjeljuje se bespovratno, a preostalih 40% pod uslovima iz člana 9 stav 1 alineja 1 ove odluke.

Dodjela sredstava za poboljšanje uslova stanovanja

Član 11

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 6 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 12

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 13**

 Stan koji se kreditira ne može biti veći od odgovarajućeg stana iz člana 6 ove odluke.

U slučaju iz člana 12 stav 1 alineja 1 ove odluke, kredit se odobrava u procentu od 70% prosječne cijene m2 stambene površine u Crnoj Gori, prema podacima organa državne uprave nadležnog za poslove statistike.

Iznos učešća u slučaju iz člana 12 stav 1 alineja 2 ove odluke utvrđuje se u procentu iz stava 2 ovog člana.

U slučaju iz člana 12 stav 1 al. 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 javna služba kojoj su povjereni poslovi održavanja stambenih zgrada.

Član 14

Kredit se dodjeljuje pod uslovima iz člana 9 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 15

Lice iz člana 1 ove odluke, koje ima neodgovarajući stan u svojini, može sa Glavnim gradom razmijeniti taj stan za odgovarajući stan iz člana 6 ove odluke, pod uslovom da se stanovi koji su predmet razmjene nalaze na teritoriji Glavnog grada.

U slučaju iz stava 1 ovog člana, otkupljuje se razlika u površini stanova koji se razmjenjuju po cijeni koja se utvrđuje u skladu sa članom 8 stav 1 ove odluke.

Na cijenu iz stava 2 ovog člana primjenjuju se umanjenja iz čl. 8 i 9 ove odluke.

 Zakup

Član 16

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 17

Rješavanje stambenih potreba lica iz člana 1 stav 1 al. 1 do 5 ove odluke vrši se primjenom sljedećih kriterijuma:

 - značaj funkcije, odnosno poslova,

 - postojeća stambena situacija,

 - broj članova porodičnog domaćinstva,

 - radni staž,

 - socijalni status.

Član 18

Značaj funkcije, odnosno poslova boduje se na način što se koeficijent za obračun zarade za obavljanje te funkcije, odnosno poslova uvećava deset puta.

Član 19

Postojeća stambena situacija vrednuje se:

 - ako nema stan, odnosno porodičnu stambenu zgradu u svojini, susvojini ili zajedničkoj svojini na teritoriji Glavnog grada i živi kao podstanar- 60 bodova,

 - ako stanuje kod roditelja ili roditelja bračnog druga - 40 bodova,

Postojeća stambena situacija vrednuje se i ako ima neodgovarajući stan, odnosno porodičnu stambenu zgradu u svojini, susvojini ili zajedničkoj svojini na teritoriji Glavnog grada:

 - po članu porodičnog domaćinstva do 8 m2 -20 bodova,

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

Član 20

Broj članova porodičnog domaćinstva vrednuje se i to:

 - porodično domaćinstvo do 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 21

Radni staž vrednuje se sa 0,50 bodova za svaku navršenu godinu radnog staža.

Član 22

Licu iz člana 1 ove odluke koje je samohrani roditelj, lice sa invaliditetom ili koje živi u porodičnom domaćinstvu sa licem sa invaliditetom, ukupan broj bodova uvećava se za 30.

Pod samohranim roditeljem iz stava 1 ovog člana podrazumjeva se lice koje samo vrši roditeljsko pravo u skladu sa zakonom.

Član 23

Prilikom odlučivanja o rješavanju stambenih potreba lica iz člana 1 stav 1 alineja 6 ove odluke, uzima se u obzir naročito:

 - rezultati i doprinos unapređivanju djelatnosti u kojom se to lice bavi,

 - doprinos koje je dalo svojim stvaralačkim i javnim radom u razvoju privrednih i društvenih djelatnosti u Glavnom gradu,

 - priznanja relevantnih domaćih i međunarodnih institucija i subjekata.

V POSTUPAK RJEŠAVANJA STAMBENIH POTREBA

Član 24

O rješavanju stambenih potreba u skladu sa ovom odlukom odlučuje Komisija za rješavanje stambenih potreba lica koja bira ili imenuje Skupština Glavnog grada, gradonačelnik i drugih lica čiji je rad od posebnog interesa za Glavni grad (u daljem tekstu : Komisija).

Komisija se sastoji od predsjednika i osam članova.

Predsjednik i četiri člana Komisije biraju se iz reda odbornika Skupštine, dva člana iz reda građana i dva člana iz sastava rukovodećih lica Glavnog grada.

Predsjednika i članove Komisije imenuje i razrješava Skupština.

Predsjednik i članovi Komisije imenuju se na period od četiri godine.

Mandat predsjednika i članova Komisije traje do prestanka mandata Skupštine, odnosno do dana razrješenja od dužnosti.

Komisija ima sekretara koga određuje glavni administrator iz reda službenika organa lokalne uprave i službi Glavnog grada.

Član 25

O pitanjima iz svog djelokruga Komisija odlučuje na sjednicama.

Kod odlučivanja Komisija donosi akte u formi odluke i rješenja.

Komisija donosi Poslovnik o radu.

 Član 26

Postupak za rješavanje stambenih potreba lica iz člana 1 ove odluke, Komisija pokreće oglasom, koji traje 15 dana od dana objavljivanja.

Oglas iz stava 1 ovog člana sadrži podatke o raspoloživim stanovima, odnosno sredstavima namijenjenim u ovu svrhu i druge podatke od značaja za sprovođenje postupka.

Izuzetno, Komisija može bez oglašavanja rješavati stambene potrebe pojedinih lica iz člana 1 ove odluke, određenih lica zaposlenih u organima uprave, službama Glavnog grada i javnim službama čiji je osnivač Glavni grad, uz saglasnost gradonačelnika i pod uslovom da obavljaju poslove sa deficitarnim zanimanjem koji su neophodni za funkcionisanje Glavnog grada ili da su u obavljanju poslova postigli naročite rezultate ili unaprijedili rad organa, organa uprave, službe Glavnog grada i javne službe čiji je osnivač Glavni grad, kao i stambene potrebe lica koja su zaposlena u organima uprave, službama Glavnog grada i javnim službama čiji je osnivač Glavni grad u cilju okončanja ponovnog postupka po sudskim presudama u predmetima raspodjele stanova lokalnim službenicima i namještenicima Glavnog grada i zaposlenima u javnim službama koji su odlukama nadležnih komisija dobili stan, i u drugim slučajevima kada se dodjelom stana otklanja materijalna šteta za Glavni grad, na osnovu izvještaja nadležnih komisija Glavnog grada.

 Član 27

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

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

 - uvjerenje nadležnog organa državne uprave da lice iz člana 1 ove odluke i članovi njegovog porodičnog domaćinstva nemaju stan, odnosno porodičnu stambenu zgradu u svojini, susvojini ili zajedničkoj svojini na teritoriji Glavnog grada,

 - dokaz o postojećoj stambenoj situaciji (ugovor o zakupu stana, odnosno porodične stambene zgrade ovjeren kod nadležnog organa, dokaz o vlasništvu nad 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 nad parcelom namjenjenom 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: dokaz vlasništva na stanu, odnosno porodičnoj stambenoj zgradi.

**Član 28**

Komisija provjerava dokaze iz člana 27 ove odluke i podnosioca zahtjeva koji dostavi netačne podatke isključuje iz postupka rješavanja stambenih potreba.

**Član 29**

Ako u toku postupka rješavanja stambenih potreba nastupi smrt podnosioca zahtjeva, pravo na rješavanje stambenih potreba prenosi se na člana porodičnog domaćinstva iz člana 5 ove odluke.

 Član 30

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 17 ove odluke.

Član 31

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.

Izmijenjene okolnosti koje utiču na utvrđivanje redosljeda na rang listi uzimaju se u obzir do isteka roka za podnošenje prigovora na objavljenu rang listu.

Član 32

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

Član 33

Ugovor o rješavanju stambenih potreba u skladu sa ovom odlukom priprema javna služba kojoj su povjereni poslovi održavanja stambenih zgrada, u skladu sa zakonom kojim se uređuju obligacioni odnosi.

Služba 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 34

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 za 20% veća od ukupne kupoprodajne cijene ili ukupnog iznosa odobrenog kredita.

Maksimalni obezbjeđeni iznos potraživanja u smislu stava 1 ovog člana je iznos ukupne kupoprodajne cijene ili ukupnog iznosa odobrenog kredita zajedno sa dospjelom redovnom i zateznom kamatom i troškovima postupka prinudne naplate potraživanja.

VI PRELAZNA I ZAVRŠNE ODREDBE

Član 35

Postupci rješavanja stambenih potreba započeti prije stupanja na snagu ove odluke okončaće se po odredbama ove odluke.

Član 36

 Stupanjem na snagu ove odluke prestaje da važi Odluka o rješavanju stambenih potreba lica koja bira ili imenuje Skupština Glavnog grada i Gradonačelnik i drugih lica čiji je rad od posebnog interesa za Glavni grad("Službeni list CG - Opštinski propisi", br. 6/12 i 1/16 ).

Član 37

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

Broj: 02-030/19-415

Podgorica, 11. aprila 2019. godine

**SKUPŠTINA GLAVNOG GRADA - PODGORICE**

**Predsjednik,**

**dr Đorđe Suhih**