

Crna Gora
GLAVNI GRAD
GRADONAČELNIK

Broj: 01-018/21-12523/1

Podgorica, 22. decembar 2021. godine

Crna Gora
Pisarnica - Glavni grad - Podgorica

Primijeno: 22-12-2021				
Org. jed.	Jed. klas. znak	Redni broj	Prilog	Vrijednost
02	-016	/21-	1305	

SKUPŠTINA GLAVNOG GRADA

PODGORICA

Na osnovu člana 58 stav 1 tačka 2 Zakona o lokalnoj samoupravi („Službeni list CG“, br. 2/18, 34/19 i 38/20) i člana 100 stav 1 tačka 2 Statuta Glavnog grada („Službeni list CG - Opštinski propisi“, broj 8/19 i 20/21), podnosim **Prijedlog odluke o načinu korišćenja i cijeni zakupa stanova dodjeljenih licima u stanju socijalne potrebe.**

Za predstavnika predlagača prilikom razmatranja Prijedloga u Skupštini Glavnog grada i njenim radnim tijelima, određen je Ivan Terzić, sekretar Sekretarijata za socijalno staranje.

GRADONAČELNIK,
dr Ivan Vuković



**GLAVNI GRAD – PODGORICA
SEKRETARIJAT ZA SOCIJALNO STARANJE**

ODLUKA

**O NAČINU KORIŠĆENJA I CIJENI ZAKUPA STANOVA
DODIJELJENIH LICIMAU STANJU SOCIJALNE POTREBE**

Podgorica, Oktobar 2021. godine

Na osnovu Zakona o socijalnom stanovanju ("Sl. list CG", br. 35/13), člana 27 stav 1 tačka 16 Zakona o lokalnoj samoupravi ("Službeni list CG", br. 2/18,34/19 i 38/20), člana 24 stav 1 tačka 16 i člana 54 stav 1 tačka 2 Statuta Glavnog grada ("Službeni list CG - opštinski propisi", broj 8/19 i 20/21), Skupština Glavnog grada-Podgorice, na sjednici održanoj _____ 2021. godine, donijela je

**ODLUKU
O NAČINU KORIŠĆENJA I CIJENI ZAKUPA STANOVA
DODIJELJENIH LICIMA U STANJU SOCIJALNE POTREBE**

I. OSNOVNE ODREDBE

Predmet

Član 1

Ovom odlukom utvrđuju se pravo, uslovi, način, postupak davanja stanova u zakup koji su u vlasništvu Glavnog grada Podgorice, utvrđivanje visine zakupnine i način korišćenja, čije održavanje je povjereno Agenciji za stanovanje d.o.o. Podgorica.

Upotreba rodno osjetljivog jezika

Član 2

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

Pravo na zakup

Član 3

Pravo na zakup stanova koji su u vlasništvu Glavnog grada (u daljem tekstu:davalac stana) imaju svi dosadašnji i budući zakupci stanova, pod uslovima i na način propisan ovom odlukom.

II. USLOVI, NAČIN I POSTUPAK DAVANJA STANOVA U ZAKUP

Član 4

Korisnik prava na materijalno obezbjeđenje porodice, ličnu invalidninu i korisnik prava na naknadu roditelju ili staratelju korisnika prava na ličnu invalidninu, oslobođen je od plaćanja zakupnine.

Troškove zakupa snosi davalac stana, uplatom na poseban račun za te namjene.

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

Član 5

Lice kome je prestalo pravo na materijalno obezbjeđenje porodice, ličnu invalidninu ili pravo na naknadu roditelju ili staratelju korisnika prava na ličnu invalidninu, ili lice koje je po drugom osnovu dobilo stan na korišćenje, zahtjevom pokreće postupak za ostvarivnje prava na plaćanje zakupnine iz sopstvenih sredstava Sekretarijatu za socijalno staranje (u daljem tekstu: Sekretarijat), radi zaključenja ugovora o zakupu stana.

Sekretarijat po službenoj dužnosti može pokrenuti postupak utvrđivanja činjenica i okolnosti koje su od uticaja na plaćanje zakupnine iz sopstvenih sredstava.

Član 6

Pokretanje postupka može zatražiti i Centar za socijalni rad, po službenoj dužnosti, nakon saznanja o nastanku okolnosti koje ukazuju o potrebi za pokretanje postupka.

U postupku pokrenutom po službenoj dužnosti, dokaze pribavlja i dostavlja korisnik u čiju korist je pokrenut postupak.

Sadržaj obrasca zahtjeva

Član 7

Obrazac zahtjeva za pokretanje postupaka za ostvarivnje prava na plaćanje zakupnine iz sopstvenih sredstava sadrži osnovne lične podatke koji se odnose:

- na postojeću stambenu situaciju;
- broj članova porodičnog domaćinstva;
- osnov za ostvarivanje prava ;
- druge informacije koje su od značaja za odlučivanje o zahtjevu.

Član 8

Uz zahtjev iz člana 7 stav 1 ove odluke dostavlja se:

- Ugovor o zakupu stana;
- rješenje o prestanku prava na materijalno obezbjeđenje porodice, ličnu invalidninu ili pravo na naknadu roditelju ili staratelju korisnika prava na ličnu invalidninu;
- izvod iz katastra nepokretnosti ili drugog odgovarajućeg registra nepokretnosti u Crnoj Gori za sve članove porodičnog domaćinstva;
- uvjerenje da se podnosilac zahtjeva nalazi na evidencije Zavoda za zapošljavanje Crne Gore;
- uvjerenje podnosioca zahtjeva da li je korisnik prava iz Fonda penzijskog i invalidskog osiguranja Crne Gore;
- uvjerenje Uprave prihoda i carina o podacima vezanim za obavezno socijalno osiguranje po osnovu zaposlenja.
- ovjereni izjava podnosioca zahtjeva o visini primanja;
- izvod iz matične knjige rođenih i vjenčanih za sve članove porodičnog domaćinstva;

Osim dokaza iz stava 1 ovog člana, Sekretarijat može zahtijevati dodatne dokaze radi utvrđivanja činjenica i okolnosti koje su od značaja za zakonito i pravilno odlučivanje.

Obrasci za ostvarivanje prava na plaćanje zakupnine iz sopstvenih sredstava dostupni su u šalter sali Sekretarijata.

Član 9

Nakon sprovedenog postupka ukoliko je zahtjev opravdan Sekretarijat, Agencija i zakupac u skladu sa svojim ovlašćenjima i ovom odlukom, zaključuju Ugovor o zakupu.

III. UTVRĐIVANJA VISINE ZAKUPNINE

Visina zakupnine

Član 10

Visina mjesečne zakupnine utvrđuje se po kvadratnom metru stambene jedinice, na mjesečnom nivou i iznosi:

- 0,20 eura-kad članovi porodičnog domaćinstva nemaju prihoda;
- 0,40 eura - kad su mjesečni prihodi zakupca i članova porodičnog domaćinstva u visini do jedne minimalne zarade;

- 0,60 eura - kad su mjesečni prihodi zakupca i članova porodičnog domaćinstva u visini od jedne do jedne i po po minimalne zarade;
- 0,80 euro - kad su mjesečni prihodi zakupca i članova porodičnog domaćinstva u visini od jedne i po do dvije minimalne zarade;
- 1,00 euro - kad su mjesečni prihodi zakupca i članova porodičnog domaćinstva u visini od dvije do dvije i po minimalne zarade;
- 1,20 euro - kad su mjesečni prihodi zakupca i članova porodičnog domaćinstva u visini preko dvije i po minimalne zarade.

Visina zakupnine usklađuje se se promjenom iznosa prihoda iz stava 1 ovog člana.

Zakupac stana dužan je Sekretarijatu prijaviti svaku promjenu koja je od uticaja na visinu zakupnine u roku od 30 dana od dana nastale promjene, a ako ne prijavi dužan je da nadoknadi razliku između tržišne vrijednosti zakupnine i zakupnine u skladu sa ovom odlukom.

IV. UGOVOR O ZAKUPU

Sadržaj ugovora

Član 11

Ugovor o zakupu sadrži:

- podatke o ugovornim stranama, datum i mjesto zaključenja ugovora;
- podatke o stanu koji je predmet zakupa;
- podatke o članovima domaćinstva koji će koristiti stan;
- vrijeme trajanja zakupa;
- prava i obaveze ugovornih strana u korišćenju i održavanju stana;
- visinu zakupnine, broj transakcinog računa na koji se vrši uplata zakupnine, način i rokove plaćanja zakupnine;
- uslove i rokove za otkaz ugovora;
- i druge podatke od značaja za uređenje odnosa između javne službe i zakupca.

Zapisnik o primpredaji

Član 12

Prilikom preuzimanja stana Sekretarijat, Agencija i zakupac potpisuju zapisnik o primopredaji (u daljem tekstu: zapisnik).

Zapisnik iz stava 1 ovog člana sadrži:

- datum primopredaje;
- podatke o stanu iz katastra nepokretnosti (broj lista nepokretnosti i katastarske parcele, površina stana i dr.);
- adresu stana;
- opis stanja u kojem se stan nalazi u trenutku primopredaje (uređaji, oprema i drugi podaci);
- foto dokumentaciju;
- eventualne primjedbe zakupca;
- ime, prezime, potpis zakupca i zaposlenih iz Sekretarijata i Agencije koji su prisutni primopredaji.

Zapisnik potpisuje zakupac i po jedan zaposleni iz Sekretarijata i Agencije.

Član 13

Ugovor se zaključuje na određeno vrijeme.

Vrijeme na koje se zaključuje ugovor o zakupu stana zavisi od priložene dokumentacije i uslova koje ispunjava zakupac, o čemu će odlučiti Sekretarijat i Agencija.

U roku od 30 dana prije isteka ugovora, zakupac podnosi zahtjev za produženje ugovora uz odgovarajuće dokaze.

V. NAČIN KORIŠĆENJA STANOVA

Član 14

Zakupac je dužan da plaća sve troškove vezane za korišćenje predmetnog stana i to: utrošenu električnu energiju, utrošak vode, naknadu za odvoženje smeća, troškove održavanja.

Član 15

Zakupac ne može bez prethodno pribavljene saglasnosti Zakupodavca vršiti bilo kakve prepravke ili adaptacije u zakupljenom stanu.

Član 16

Zakupac je dužan da o svom trošku vrši opravke u cilju održavanja stana u ispravnom stanju, da čuva i održava stan na način da se drugim stanarima ne pričinjava nikakva šteta u skladu sa zakonom i Odlukom o kućnom redu u stambenim zgradama.

Zakupac nema pravo narušavati funkcionalnost i fasadu objekta, naknadno pokrivati i zagrađivati balkone i terase, kao ni odlagati teške i kabaste predmete na terasi stana.

Zakupac snosi troškove redovnog održavanja, hitnih i nužnih radova na održavanju posebnog i zajedničkih djelova stambene zgrade, u skladu sa zakonom.

Član 17

Zakupac ima pravo da učestvuje u upravljanju stambenom zgradom, u skladu sa zakonom.

Član 18

Sve eventualne štete koje budu nastale zbog nesavjesnog korišćenja stana (što izlazi iz okvira normalne upotrebe) i zajedničkih djelova, zakupac je dužan da naknadi zakupodavcu u punom iznosu odmah, a najkasnije u roku od 30 dana od dana nastanka štete.

Zakupac ne odgovara za štete nastale na stanu koje su prouzrokovane višom silom.

Član 19

Zakupac stana ne smije stan koristiti u drugu svrhu osim za stanovanje i ne smije ga izdavati u podzakup.

Član 20

Sekretarijat i Agencija imaju pravo da obidu stan i provjere način korišćenja, kao i plaćene račune, s tim što dolazak moraju najaviti telefonskim putem jedan dan ranije.

Raskid ugovora

Član 21

Ugovor se raskid:

- istekom vremena na koje je zaključen;
- sporazumnim raskidom;
- otkazom.

Otkaz ugovora

Član 22

Sekretarijat otkazuje ugovor o zakupu ako zakupac:

- ne plaća zakupninu u skladu sa ugovorom;
- ne plaća redovno održavanje u skladu sa ugovorom;
- je dostavio netačne podatke prilikom podnošenja zahtjeva;
- dođe do promjene u imovinskom statusu zakupca ili rješavanja stambene potrebe na drugi način;
- zakupac koristi stan za obavljanje poslovne djelatnosti ili dozvoli korišćenje stana licima koja nisu članovi porodičnog domaćinstva;
- zakupac ne plati zakupninu za tri mjeseca uzastopno ili četiri mjeseca u toku godine;
- zakupac ne izmiruje dospjele obaveze po osnovu računa za električnu energiju i računa za komunalne usluge (vodosnadbijevanje, zbrinjavanje komunalnog otpada i dr.) u periodu dužem od 60 dana od dana dospelosti;
- zakupac ili član porodičnog domaćinstva ili lice kome se dozvoli ulazak u stan, izazove veću štetu u stanu ili zajedničkim djelovima zgrade, ili načinom korišćenja stana grubo krši pravila utvrđena kućnim redom ili ometa druge u mirnom korišćenju stana;
- zakupac ili neko od članova porodičnog domaćinstva stekne u svojinu stan ili kuću;

Sekretarijat prije otkaza ugovora o zakupu šalje pisanu opomenu zakupcu koja sadrži razloge za otkaz ugovora i otkazni rok.

Član 23

Sekretarijat može otkazati ugovor o zakupu stana bez davanja otkaznog roka, ako zakupac ne plati zakupninu za tri mjeseca uzastopno ili četiri mjeseca u toku godine.

Izuzetno, ugovor o zakupu stana će ostati na snazi ako zakupac isplati iznos dužne zakupnine prije nego što mu otkaz bude saopšten, ili ako tada bude imao prema zakupodavcu potraživanje koje ispunjava uslove za zakonsko prebijanje.

Član 24

Zakupac je dužan da u roku od 30 dana od dana otkaza ili raskida ugovora, oslobodi stan od stvari i lica i preda ga Sekretarijatu u ispravnom stanju u kakvom se nalazio prilikom useljenja, uzimajući u obzir amortizaciju nastalu protokom vremena o čemu će Sekretarijat sačiniti zapisnik o primopredaji i konstatovati eventualne havarije i nedostatke.

Smrt zakupca

Član 25

U slučaju smrti zakupca, prava i obaveze iz ugovora o zakupu prelaze na člana porodičnog domaćinstva koji ispunjava uslove za zaključivanje ugovora o zakupu.

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

Kad Sekretarijat utvrdi da član porodičnog domaćinstva ispunjava uslove, zaključuje se ugovor o zakupu stana.

Revizija prava

Član 26

Sekretarijat po službenoj dužnosti pokreće postupak revizije prava po osnovu zakupa stana i utvrđuje sve okolnosti koje su od uticaja na prestanak ili obim prava.

Ako se u toku postupka utvrdi da su dokazi priloženi uz zahtjev neistiniti, a koji su od uticaja na obim ili priznavanje prava na zakup stana, podnosilac zahtjeva dužan je da vrati cjelokupan iznos predmeta revizije koji je ostvario dostavljanjem neistinitih podataka ili se ugovor raskida.

Član 27

Izvještaj o zakupu stanova, visini naplaćene zakupnine kao i druga pitanja od značaja za zakup stanova, Sekretarijat je dužan jednom godišnje da dostavi Gradonačelniku.

VI. PRELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Član 28

Ova odluka stupa na snagu danom objavljivanja u "Službenom listu Crne Gore - opštinski propisi".

Broj: 02-016/21_____

Podgorica, _____ 2021. godine

**Skupština Glavnog grada - Podgorice
Predsjednik Skupštine,
dr Đorđe Suhih, s.r.**

O b r a z l o ž e n j e

Pravni osnov

Pravni osnov za donošenje Odluke o načinu korišćenja i cijeni zakupa stanova dodijeljenih licima u stanju socijalne potrebe sadržan je u Zakonu o socijalnom stanovanju ("Sl. list Cg", br. 35/13), člana 27 stav 1 tačka 16, Zakonu o lokalnoj samoupravi ("Službeni list CG", br. 2/18,34/19 i 38/20), člana 24 stav 1 tačka 16 i člana 54 stav 1 tačka 2 Statuta Glavnog grada ("Službeni list CG - opštinski propisi", broj 8/19 i 20/21).

Shodno odredbama člana 27 tačka 16 Zakona o lokalnoj samoupravi i člana 24 tačka 16 Statuta Glavnog grada, propisano je da Glavni grad 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.

Razlozi za donošenje

Stupanjem na snagu Zakona o lokalnoj samoupravi nametnuta je obaveza da se donese nova Odluka o davanju stanova u zakup licima u stanju socijalne potrebe, a samim time u skladu sa zakonom urede odnosi između zakupca, zakupodavca i Agencije za stanovanje koja je zadužena za održavanje stanova.

Navedena Odluka je donijeta od strane Skupštine Glavnog grada 31.12.2020 i objavljena u ("Sl. listu Crne Gore - opštinski propisi", br. 047/20).

Kako pitanje zakupnine stanova koji su dodijeljeni licima u stanju socijalne potrebe nije bilo regulisano na pravno valjan način, Sekretarijat je pristupio izradi nove Odluke o načinu korišćenja i cijeni zakupa stanova dodijeljenih licima u stanju socijalne potrebe u skladu sa važećom zakonskom regulativom.

Sekretarijat i Agencija shodno ovoj Odluci dužani su da zaključe oko 150 ugovora o zakupu stana koja su dodijeljena rješenjima ovog Sekretarijata i za preko 200 stambenih jedinica za koje je odluku donijelo Ministarstvo finansija i socijalnog staranja, koji su dodijeljeni interno raseljenim Romima i Egipćanima, a koji su ugovorom prešli u vlasništvo Glavnog grada, zatim za Njemačku kuću 1 i Njemačku kuću 2, koje su nakon 15 godina korišćenja od strane korisnika stanova prešli u vlasništvo Glavnog

grada, kao i za sve ostale stanove koji su na nivou Glavnog grada dodijeljeni i licima u stanju socijalne potrebe.

Odluka o načinu korišćenja i cijeni zakupa stanova dodijeljenih licima u stanju socijalne potrebe sistematizovana je u pet poglavlja, koji čine logički i faktički zaokruženu cjelinu unutar sadržinski jedinstvenog akta.

Poglavlje I - Osnovne odredbe član (1 do 3).

U ovom poglavlju definisani su pravo, uslovi, način, postupak davanja stanova u zakup koji su u vlasništvu Glavnog grada Podgorice, utvrđivanje visine zakupnine i način korišćenja, čije održavanje je povjereno Agenciji za stanovanje d.o.o. Podgorica.

U poglavlju II – Uslovi i postupak davanja stanova u zakup (član 4–9) definisani su uslovi za pokretanje postupka za ostvarivanje prava na plaćanje zakupnine iz spopstvenih sredstava, sadržaj obrasca zahtjeva, dokumentacija koja se prilaže uz zahtjev i drugo.

U poglavlju III - Utvrđivanje visine zakupnine (član 10). Ovim članom je utvrđena visina zakupnine shodno utvrđenim kriterijumima.

U poglavlju IV- Ugovor o zakupu stana (član 11 - 13) definisana je sadržina ugovora o zakupu, zapisnik o primopredaji i ostale činjenice koje su od uticaja na zaključenje ugovora.

U poglavlju V- Način korišćenja stanova (član 14 - 27) definisane su obaveze zakupca, prestanak, raskid i otkaz ugovora, kao i prava člana porodičnog domaćinstva u slučaju smrti zakupca.

Poglavlje VI - prelazne i završne odredbe (član 28) način stupanja na snagu Odluke.

PROCJENA FINANSIJSKIH SREDSTAVA ZA SPROVOĐENJE ODLUKE

Sredstva za sprovođenje ove odluke obezbeđuju se u Budžetu Glavnog grada.



Crna Gora
Glavni grad Podgorica
EKRETARIJAT ZA SOCIJALNO STARANJE

Adresa: Ul. Vuka Karadžića br.16
81 000 Podgorica, Crna Gora, p. fah br. 63
tel.: +382 20 447 160, fax: +382 20 447 161
sekretarijat.socijalno.staranje@podgorica.me

IZVJEŠTAJ

O sprovedenoj javnoj raspravi o Nacrtu Odluke o načinu korišćenja i cijeni zakupa stanova dodijeljenih licima u stanju socijalne potrebe

Gradonačelnik Glavnog grada je Zaključkom broj 01-018/21-10047 od 20. novembra 2021. godine utvrdio Nacrt Odluke o načinu korišćenja i cijeni zakupa stanova dodijeljenih licima u stanju socijalne potrebe i Program javne rasprave. Javna rasprava je počela od 21. oktobra 2021.godine, zaključno sa 05. novembrom 2021.godine.

Shodno odredbama Odluke o učešću lokalnog stanovništva u vršenju javnih poslova („Sl.list CG – opštinski propisi“, br 31/19.) i Programom javne rasprave, Nacrt ovog dokumenta objavljen je kao podlistak u Dnevnom listu „Pobjeda“ i na internet sajtu Glavnog grada w.w.w.podgorica.me. Nacrt Odluke je dostavljen odbornicima Skupštine Glavnog grada, opštini u sastavu Glavnog grada Golubovci, mjesnim zajednicama Glavnog grada i nevladinom sektoru preko Centra za razvoj nevladinih organizacija.

Javnu raspravu sproveo je Sekretarijat za socijalno staranje. U toku javne rasprave, građanima i ostalim učesnicima data je mogućnost pisanog, elektronskog i usmenog izjašnjavanja i ocjene kvaliteta uspješnosti javne rasprave putem evaluacionih listića.

Centralna javna rasprava održana je u multimedijalnoj sali Gradskog parlamenta 03. novembra 2021.godine, sa početkom u 10 časova.

Elektronskih primjedbi, prijedloga i sugestija građana i drugih učesnika bile su dvije.

Pisanih primjedbi, predloga i sugestija građana nije bilo.

Na centralnoj javnoj raspravi postavljeno je jedno pitanje.

Centralnoj javnoj raspravi prisustvovalo je 10 učesnika.

Predstavnici obrađivača bili su: Ivan Terzić– Sekretar Sekretarijata za socijalno staranje, Ivana Vučinić -pomoćnica sekretara i Refadija Abdić – rukovoditeljka sektora za socijalnu zaštitu.

U uvodnom dijelu Sekretar Sekretarijata upoznao je prisutne sa značajem ove Odluke za Glavni grad, kao i za korisnike prava po osnovu Zakona iz socijalne i dječje zaštite. Tokom izlaganja istakao je da je Supština Glavnog grada na sjednici održanoj 31.12. 2020. godine donijela Odluku o davanju stanova u zakup licima u stanju socijalne potrebe. Pravo na rješavanje stambenih potreba davanjem stanova u zakup po ovoj Odluci imaju lica koja u smislu Zakona o socijalnoj i dječjoj zaštiti ostvaruju pravo na materijalno obezbjeđenje porodice, pravo na ličnu invalidninu i pravo na naknadu roditelju ili staratelju korisnika prava na ličnu invalidninu, koji imaju prebivalište na teritoriji Glavnog grada. Istom odlukom propisani su i

kriterijumi za rješavanje stambenog pitanja, sastav i rad komisije kao i način zaključenja ugovora o zakupu stana, kao i da se korisnik prava na materijalno obezbjeđenje porodice, ličnu invalidninu i korisnik prava na naknadu roditelju ili staratelju korisnika prava na ličnu invalidninu, osloboda od plaćanja zakupnine, a zakupninu stana dužan je da plaća Glavni grad.

Nakon stupanja na snagu ove Odluke Sekretarijat je u saradnji sa Agencijom za stanovanje pristupio izradi Odluke o načinu korišćenja i cijeni zakupa stanova dodijeljenih licima u stanju socijalne potrebe, koja je 21. oktobra 2021.godine stavljena na javnu raspravu u trajanju od 15 dana.

Nacrtom navedene Odluke utvrđuju se pravo, uslovi, način, postupak davanja stanova u zakup koji su u vlasništvu Glavnog grada Podgorice, utvrđivanje visine zakupnine i način korišćenja, čije održavanje je povjereno Agenciji za stanovanje d.o.o. Podgorica. Pored navedenih uslova propisan je postupak podnošenja zahtjeva, dokumentacija koja se prilaže uz zahtjev, sadržaj obrasca, visina zakupnine po m².

Visina mjesečne zakupnine utvrđuje se po kvadratnom metru stambene jedinice i iznosi:

- 0,20 eura - kad zakupac stana i članovi porodičnog domaćinstva nemaju prihoda;
- 0,40 eura - kad su mjesečni prihodi zakupca i članova porodičnog domaćinstva u visini jedne minimalne zarade;
- 1,00 euro - kad su mjesečni prihodi zakupca i članova porodičnog domaćinstva u visini do dvije minimalne zarade;
- 1,20 eura - kad su mjesečni prihodi zakupca i članova porodičnog domaćinstva u visini preko dvije minimalne zarade.

Zatim, sadržina Ugovora o zakupu stana, sadržina zapisnika o primopredaji stana, uslovi i način korišćenja stana, prestanak i otkaz ugovora, kao i uslovi za reviziju prava od strane Sekretarijata.

Nakon izlaganja Sekretar Sekretarijata obratio se prisutnima da postave pitanje vezana za Nacrt Odluke.

Predstavnica medija je postavila pitanje: „koliko će korisnika biti obuhvaćeno ugovorima, period na koji će se zaključivati ugovori i da li će se zakupnina plaćati na rate“?

Odgovor:

Sekretarijat trenutno raspolaže sa oko 430 stanova dodijeljenih licima u stanju socijalne potrebe, tako da će u narednom periodu sa korisnicima zaključiti novi ugovori shodno njihovim materijalnim uslovima, a period zakupa će se odrediti u skladu sa priloženom dokumentacijom. Za plaćanje zakupnine na rate nema potrebe, jer su zakupnine minimalne.

Učesnica na javnoj raspravi postavila je pitanje:“ čime je regulisano plaćanje održavanja stanova“?

Odgovor:

Plaćanje održavanja stanova je uređeno Zakonom, dok će detalji biti razrađeni Ugovorom o zakupu.

Udruženje mladih sa hendikepom Crne Gore- elektronskim putem je podnijelo komentare.

Komentar 1

Pored navedenih kategorija koja su odslobođena plaćanja zakupnine, smatramo da bi trebalo navesti i korisnike prava na dodatak za njegu i pomoć, odnosno, da ih treba uvrstiti kao novu kategoriju „korisnik prava na dodatak za njegu i pomoć koji nijesu u radnom odnosu”.

Stav obrađivača:

Prijedlog se ne prihva.

Obrazloženje:Odlukom o davanju stanova u zakup licima u stanju socijalne potrebe("Službeni list Crne Gore - opštinski propisi",br.47/20) propisano je da pravo na rješavanje stambenih potreba davanjem stanova u zakup u smislu Zakona o socijalnoj i dječjoj zaštiti imaju lica koja ostvaruju pravo na materijalno obezbjeđenje porodice, pravo na ličnu invalidninu i pravo na naknadu roditelju ili staratelju korisnika prava na ličnu invalidninu, koji imaju prebivalište na teritoriji Glavnog grada.

Vaš prijedlog se prvenstveno ne prihvata iz razloga što su kategorije za ostvarivanje prava na zakup stana i oslobađanja od zakupnine već obuhvaćene navedenom Odlukom.

Komentar 2

U okviru člana 8 koji se odnosi na dokumentaciju koja se podnosi uz zahtjev za pokretanje postupka za ostvarivanje prava na plaćanje zakupnine iz sopstvenih sredstava, stav 1 tačke 4,5 i 6 bi trebalo dopuniti time o kakvim je vrstama uvjerenja riječ (npr. u okviru tačke 4 je navedeno uvjerenje Zavoda za zapošljavanje Crne Gore, te bi ga trebalo dopuniti na način: uvjerenje da se kandidat nalazi na evidenciji ZZZCG ili na drugi prikladan način:

Prijedlog se prihvata, pa tačke 4,5 i 6 člana 8 glase:

- uvjerenje da li se podnosilac zahtjeva nalazi na evidencije Zavoda za zapošljavanje Crne Gore;
- uvjerenje podnosioca zahtjeva da li je korisnik prava iz Fonda penzijskog i invalidskog osiguranja Crne Gore;
- uvjerenje Uprave prihoda i carina o podacima vezanim za obavezno socijalno osiguranje po osnovu zaposlenja.

Udruženje roditelja djece sa teškoćama u razvoju-Podgorica, podnijeli su predlog elektronskim putem.

Predlog:

Da se razmotri mogućnost da se u članu 5 predvidi dopuna da ukoliko pravo na materijalno obezbjeđenje porodice, ličnu invalidninu ili nakndu roditelju i

staratelju korisnika prava na ličnu invalidninu prestane pravo po osnovu smrtnog slučaja u porodici (što se dešava povremeno), omogući oslobađanje od zakupnine makar još 6 do 12 mjeseci dok se porodica malo finansijski ne konsoliduje zbog izgubljenog člana porodice.

Prijedlog se prihvata.

U članu 25 Nacrta Odluke, umjesto propisanih 60 dana, rok za zaključenje ugovora od dana nastale promjene je šest mjeseci.

Prosječna ocjena kvaliteta javne rasprave, na skali od 1 do 5 bila je 5 a prosječna ocjena uspješnosti 5.

SEKRETARIJAT ZA SOCIJALNO STARANJE

IZVJEŠTAJ O SPROVEDENOJ ANALIZI PROCJENE UTICAJA PROPISA

PREDLAGAČ PROPISA	Gradonačelnik Glavnog grada-Podgorice
OBRAĐIVAČ	Sekretarijat za socijalno staranje
NAZIV PROPISA	Nacrt Odluke o načinu korišćenja i cijeni zakupa stanova dodijeljenih licima u stanju socijalne potrebe

1. Definisanje problema

- Koje probleme treba da riješi predloženi akt?
- Koji su uzroci problema?
- Koje su posljedice problema?
- Koji su subjekti oštećeni, na koji način i u kojoj mjeri?
- Kako bi problem evoluirao bez promjene propisa ("status quo" opcija)?

Odlukom o načinu korišćenja i cijeni zakupa stanova dodijeljenih licima u stanju socijalne potrebe uređuje se se pravo, uslovi, način, postupak davanja stanova u zakup koji su u vlasništvu Glavnog grada Podgorice, utvrđivanje visine zakupnine i način korišćenja, čije održavanje je povjereno Agenciji za stanovanje d.o.o. Podgorica.

2. Ciljevi

- Koji ciljevi se postižu predloženim propisom?
- Navesti usklađenost ovih ciljeva sa postojećim strategijama ili programima, ako je primjenljivo.

Odluku o davanju stanova u zakup licima u stanju socijalne potrebe donijela je Skupština Glavnog grada 31.12.2020 ("Sl. list Crne Gore - opštinski propisi", br.047/20). Kako pitanje zakupnine stanova koji su dodijeljeni licima u stanju socijalne potrebe nije bilo regulisano na pravno valjan način, Sekretarijat je pristupio izradi nove Odluke o načinu korišćenja i cijeni zakupa stanova dodijeljenih licima u stanju socijalne potrebe u skladu sa važećom zakonskom regulativom. Sekretarijat i Agencija su shodno ovoj Odluci dužani da zaključe oko 150 ugovora o zakupu stana koja su dodijeljena rješenjima ovog Sekretarijata i za preko 200 stambenih jedinica za koje je odluku donijelo Ministarstvo finansija i socijalnog staranje, koji su dodijeljeni interno raseljenim Romima i Egipćanima, a koji su ugovorom prešli u vlasništvo Glavnog grada, zatim za Njemačku kuću 1 i Njemačku kuću 2, koje su nakon 15 godina korišćenja od strane korisnika stanova prešli u vlasništvo Glavnog grada, kao i za sve ostale stanove koji su na nivou Glavnog grada dodijeljeni licima u stanju socijalne potrebe. Pravo na zakup stanova koji su u vlasništvu Glavnog grada po navedenoj odluci imaju svi dosadašnji i budući zakupci stanova, pod uslovima i na način propisan ovom odlukom.

3. Opcije

- Koje su moguće opcije za ispunjavanje ciljeva i rješavanje problema? (uvijek treba razmatrati "status quo" opciju i preporučljivo je uključiti i neregulatornu opciju, osim ako postoji obaveza donošenja predloženog propisa).
- Obrazložiti preferiranu opciju?

Članom 27 stav 1 tačka 18 Zakona o lokalnoj samoupravi propisano je da Glavni grad, u skladu sa mogućnostima, uređuje i obezbjeđuje rješavanje stambenih pitanja lica u stanju socijalno potrebe i lica sa invaliditetom i pomaže u radu humanitarnih i nevladinih organizacija iz ovih oblasti.

4. Analiza uticaja

- Na koga će i kako će najvjerovatnije uticati rješenja u propisu - nabrojati pozitivne i negativne uticaje, direktne i indirektne.
- Koje troškove će primjena propisa izazvati građanima i privredi (naročito malim i srednjim preduzećima).
- Da li pozitivne posljedice donošenja propisa opravdavaju troškove koje će on stvoriti.
- Da li se propisom podržava stvaranje novih privrednih subjekata na tržištu i tržišna konkurencija.
- Uključiti procjenu administrativnih opterećenja i biznis barijera.

Korisnik prava na materijalno obezbjeđenje porodice, ličnu invalidninu i korisnik prava na naknadu roditelju ili staratelju korisnika prava na ličnu invalidninu, oslobođen je od plaćanja zakupnine.

Troškove zakupa snosi davalac stana, uplatom na poseban račun za te namjene.

Zakupnina ne može biti manja od iznosa potrebnog za izmirenje troškova redovnog održavanja i osiguranja stambenog objekta u skladu sa zakonom kojim se uređuju prava i obaveze vlasnika stana.

Lice kome je prestalo pravo na materijalno obezbjeđenje porodice, ličnu invalidninu ili pravo na naknadu roditelju ili staratelju korisnika prava na ličnu invalidninu, ili lice koje je po drugom osnovu dobilo stan na korišćenje, zahtjevom pokreće postupak za ostvarivanje prava na plaćanje zakupnine iz sopstvenih sredstava Sekretarijatu za socijalno staranje radi zaključenja ugovora o zakupu stana.

5. Procjena fiskalnog uticaja

- Da li je potrebno obezbjeđenje finansijskih sredstava iz budžeta Glavnog grada za implementaciju propisa i u kom iznosu?
- Da li je obezbjeđenje finansijskih sredstava jednokratno, ili tokom određenog vremenskog perioda? Obrazložiti.
- Da li implementacijom propisa proizilaze međunarodne finansijske obaveze? Obrazložiti.
- Da li su neophodna finansijska sredstva obezbjeđena u budžetu za tekuću fiskalnu godinu, odnosno da li su planirana u budžetu za narednu fiskalnu godinu?
- Da li je usvajanjem propisa predviđeno donošenje podzakonskih akata iz kojih će prosteći finansijske obaveze?
- Da li će se implementacijom propisa ostvariti prihod za budžet Glavnog grada?
- Obrazložiti metodologiju koja je korišćenja prilikom obračuna finansijskih izdataka/prihoda.
- Da li su postojali problemi u preciznom obračunu finansijskih izdataka/prihoda? Obrazložiti.
- Da li su postojale sugestije Sekretarijata za finansije na nacrt/predlog propisa?
- Da li su dobijene primjedbe uključene u tekst propisa? Obrazložiti.

Za sprovođenje Odluke o načinu korišćenja i cijeni zakupa stanova dodijeljenih licima u stanju socijalne potrebe, sredstva se obezbjeđuju u Budžetu Glavnog grada.

Od 442 stana za koje će se zaključiti ugovor o zakupu stana čiji je davlac Glavni grad, prema sadašnjim podacima 227 buduća zakupaca su korisnici Mopa-a, lične invalidnine i korisnici prava na naknadu roditelju ili staratelju korisnika prava na ličnu invalidninu.

Prema sadašnjim podacima davalac stana je u obavezi da izmiruje troškove zakupnine za

12.200 m². po ugovoru o zakupu stana i to za korisnike: MOP-a, lične invalidnine i korisnike prava na naknadu roditelju ili staratelju korisnika prava na ličnu invalidninu. Na mjesečnom nivo zakupnina bi iznosila 2.440,00, a 29.280,00 na godišnjem.

Međutim, radi se o promjeljivoj kategoriji zakupaca, de zakupnina zavisi od ostvarivanja i prestanka prava za navedene kategorije.

Što se tiče ostalih zakupaca koji će biti u obavezi da plaćaju zakupninu iz sopstvenih sredstava, na visinu zakupnine će uticati visina prihoda zakupca i članova njegovog porodičnog domaćinstva, tako da nijesmo u mogućnosti unaprijed uraditi procjenu prihoda od zakupa.

6. Konsultacije zainteresovanih strana

- Naznačiti da li je korišćena eksterna ekspertna podrška i ako da, kako.
- Naznačiti koje su grupe zainteresovanih strana konsultovane, u kojoj fazi RIA procesa i kako (javne ili ciljane konsultacije).
- Naznačiti glavne rezultate konsultacija, i koji su predlozi i sugestije zainteresovanih strana prihvaćeni odnosno nijesu prihvaćeni. Obrazložiti.

Pri izradi Odluke nije korišćena eksterna ekspertna podrška.

Organi i privredna društva, kao i svi zainteresovani mogli su svoje primjedbe i sugestije na Nacrt Odluke dati u postupku sprovođenja Javne rasprave.

7. Monitoring i evaluacija

- Koje su potencijalne prepreke za implementaciju propisa?
- Koje će mjere biti preduzete tokom primjene propisa da bi se ispunili ciljevi?
- Koji su glavni indikatori prema kojima će se mjeriti ispunjenje ciljeva?
- Ko će biti zadužen za sprovođenje monitoringa i evaluacije primjene propisa?

Ne postoje prepreke za implementaciju Odluke.

Za sprovođenje monitoringa i evaluacije primjene Odluke zadužen je Sekretarijat za socijalno staranje Glavnog grada Podgorice.

Podgorica,
oktobar 2021. godine

Gradonačelnik
Dr Ivan Vuković

