Na osnovu člana 29 stav 1 Zakona o održavanju stambenih zgrada (,,Službeni list CG’’, broj 41/16) ) i člana 32 Statuta Opštine Andrijevica ("Službeni list RCG - opštinski propisi ", broj 21/04 i 42/06 i ‘’Službeni list CG - opštinski propisi", broj 2/11 i 21/13 ), Skupština Opštine Andrijevica , na sjednici održanoj 06.09.2018. godine, donijela je

**O D L U K U**

**o rješavanju stambenih potreba službenika i namještenika organa lokalne uprave opštine Andrijevica**

**I OPŠTE ODREDBE**

**Član 1**

Ovom odlukom uređuju se način, kriterijumi i postupak za rješavanje stambenih potreba službenika i namještenika organa lokalne uprave opštine Andrijevica u daljem tekstu: Službenici) kao i druga pitanja vezana za rješavanja stambenih potreba službenika i namještenika.

**Član 2**

Sredstva za rješavanje stambenih potreba službenika obezbjeđuju se iz:

- sredstava od prodaje, zakupa i otkupa stanova,

- sredstava obezbijeđenih u Budžetu opštine za rješavanje stambenih potreba službenika,

- kredita,

- drugih sredstava namijenjenih za rješavanje stambenih potreba.

**Član 3**

Pravo na rješavanje stambenih potreba ima službenik koji:

- nema stan, odnosno porodičnu stambenu zgradu u svojini, susvojini ili zajedničkoj svojini,

- ima stan odnosno porodičnu stambenu zgradu u svojini, susvojini ili zajedničkoj svojini neodgovarajuće veličine.

Lokalni službenik iz predhodnog stava ovog člana ima pravo na rješavanje stambene potrebe, pod uslovom da njegov bračni drug ili član njegovog porodičnog domaćinstva nema stan, odnosno porodičnu stambenu zgradu u svojini , susvojini ili zajedničkoj svojini, odnosno ima stan , odnosno porodičnu stambenu zgradu u svojini, susvojini ili zajedničkoj svojini neodgovarajuće površine.

**II NAČIN I KRITERIJUMI ZA RJEŠAVANJE STAMBENIH POTREBA**

**Član 4**

Službenici mogu da rješavaju svoje stambene potrebe:

1. po osnovu zakupa stana ,

2. kupovinom stana pod povoljnijim uslovima,

3. dodjelom kredita za izgradnju stana , kupovinu stana ili poboljšanje uslova stanovanja,

4. putem zamjene stana ,

5. udruživanjem sredstava opštine sa sredstvima drugih pravnih subjekata.

1. na drugi nacin u skaldu sa zakonom,

Stambenu potrebu službenik može rješavati samo na jedan od načina predviđenih stavom l ovog člana po svom izboru, s tim što se smatra da se opredijelio za onaj način kojim je započeo rješavanje stambenog pitanja.

**Član 5**

Rješavanjem stambenih potreba službenika vrši se primjenom sledećih kriterijuma:

- značaj poslova,

- postojeća stambena situacija,

- radni staž,

- broj članova porodičnog domaćinstva,

**Značaj poslova**

**Član 6**

Značaj poslova vrednuje se na način što se vrijednost poslova izražena u koeficijentu uvećava 2 (dva) puta.

Značaj poslova utvrđuje se prema poslovima koje je službenik obavljao na dan raspisivanja oglasa, a prema vrijednosti poslova izraženih u koeficijentu.

**Postojeća stambena situacija**

**Član 7**

Postojeća stambena situacija vrednuje se:

1. nema stan, odnosno porodičnu stambenu zgradu u svojini, susvojini ili zajedničkoj svojini 40 bodova

2. ako službenik ili član porodičnog domaćinstva ima u svojini stan, odnosno stambenu zgradu manje površine od odgovarajuće pripada mu:

- od 15 m2 do 20 m2 20 bodova

- od 10 m2 do 15 m2 15 bodova

- od 5 m2 do 10 m2 10 bodova

- do 5 m2 5 bodova

Smatra se da lice ima riješeno stambeno pitanje u smislu ove odluke ako on ili članovi njegovog porodičnog domaćinstva imaju:

- samac 30m2

- dva člana 35m2

- tri člana 50m2

- četiri člana 65m2

- pet ili više članova 80m2.

**Radni staž**

**Član 8**

Radni staž vrednuje se tako što za svaku navršenu godinu radnog staža licu iz člana 1. ove odluke pripada 0,75 bodova.

Radni staž se utvrđuje na osnovu podataka iz radne knjižice, sa stanjem na dan raspisivanja oglasa.

**Broj clanova domaćinstva**

**Član 9**

Broj članova porodičnog domaćinstva vrednuje se sa:

- porodično domaćinstvo od 2 člana 5 bodova

- porodično domaćinstvo od 3 člana 10 bodova

- porodično domaćinstvo od 4 člana 15 bodova

- porodično domaćinstvo od 5 i više članova 20 bodova

Članovima porodičnog domaćinstva, u smislu ove odluke, smatraju se bračni drug i djeca.

**Član 10**

Veličina stana koji se daje službeniku određuje se prema broju članova porodičnog domaćinstva u skladu sa članom 7 stav 2 ove odluke.

**Član 11**

Službeniku se može dati na korišćenje stan manji od stana koji mu pripada po odredbama ove odluke, ako se o tome pismeno izjasni.

Član porodičnog domaćinstva, u slučaju smrti službenika koji je podnio zahtjev za rješavanje stambenog pitanja, ima pravo na rješavanje stambene potrebe u skladu sa kriterijumima ove odluke.

**Član 12**

Stambenom zgradom, odnosno stanom, u smislu člana 7 ove odluke smatra se i zgrada, odnosno stan u svojini za koji nije izdata upotrebna dozvola a organ nadležan za izdavanje upotrebne dozvole utvrdi da je zgrada odnosno stan podoban za stanovanje s obzirom na bitne tehničke uslove neophodne za izdavanje upotrebne dozvole.

**Član 13**

Ukoliko dva ili više podnosilaca zahtjeva prilikom utvrđivanja rang liste imaju isti broj bodova, prioritet za rješavanje stambenog pitanja ima podnosilac zahtjeva koji ima člana domaćinstva sa posebnim potrebama, a zatim se prioritet određuje prema redosledu kriterijuma utvrđenim u članu 5 ove Odluke.

**ZAKUP STANA**

**Član 14**

Stanovi izgrađeni ili kupljeni za potrebe službenika mogu se koristiti po osnovu davanja stana u zakup.

Za davanje stana po osnovu zakupa zaključuje se ugovor o zakupu stana u koji se, pored zakonom propisanih elemenata unose i podaci sadržani u Odluci o dodjeli stana.

Ugovor o zakupu zaključuje Predsjednik opštine i službenik kome je dodijeljen stan po osnovu zakupa.

Ugovorom iz stava 1 ovog člana utvrđuje se visina zakupnine za korišćenje stana po ovom osnovu.

**POVOLJNIJI USLOVI ZA KUPOVINU STANA**

**Član 15**

Povoljniji uslovi za kupovinu stana u smislu člana 4 ove odluke su:

1. Kupovina stana na poček, sa otplatom cijene stana na rate u trajanju najviše do 20 godina i subvencijom kamate.

2. Umanjenje tržišne cijene stana:

- na ime radnog staža u visini od 1 % za svaku godinu,

-- na ime starosti zgrade po stopi od 1,5% godišnje.

Povoljniji uslovi iz tačke 1 i 2 ovog člana ne mogu biti veći od 20 % tržišne vrijednosti stana.

Tržišna cijena stana kupljenog od strane Opštine na tržištu u momentu raspodjele je cijena iz Ugovora o kupoprodaji.

Tržišnu cijenu stana koji se raspodjeljuje, a u momentu raspodjele se ne zna njegova tržišna cijena, utvrđuje Komisija za rješavanje stambenih pitanja.

**DODJELA KREDITA**

**Član 16**

Službeniku se može dodijeliti kredit:

1) Za izgradnju ili kupovinu stana ili porodične stambene zgrade u svojini,

2) za pretvaranje zajedničke svojine ili susvojine u etažnu svojinu,

3) kao učešće za dodjelu stambenog kredita kod banke,

4) za poboljšanje uslova stanovanja.

- adaptacija stana ili porodične stambene zgrade,

- rekonstrukcijom stana ili porodične stambene zgrade,

5) dokup stambenog prostora

**Član 17**

Kredit za poboljšanje uslova stanovanja utvrđuje se na osnovu obima radova koji procjenjuje stručna komisija formirana rješenjem organa lokalne uprave za stambene poslove.

Pod poboljšanjem uslova stanovanja smatra se dogradnja i adaptacija, odnosno izmjena dotrajalih i uvođenja novih instalacija u stanu, odnosno porodičnoj kući, radovi kojima se obezbjeđuju osnovni higijensko zdravstveni uslovi stanovanja ili se povećava broj prostorija.

Iznos kredita po ovom osnovu daje se najviše do 30% iznosa potrebnog za kupovinu ili izgradnju odgovarajućeg stana.

**Član 18**

Kredit se dodjeljuje pod sledećim uslovima:

1) za izgradnju ili kupovinu stana ili porodične stambene zgrade u svojini sa rokom vraćanja do 20 godina,

2) za pretvaranje zajedničke svojine ili susvojine u etažnu svojinu - sa rokom vraćanja do 10 godina,

3) kao učešće za dobijanje stambenog kredita kod banke za period do 15 godina,

4) za poboljšanje uslova stanovanja za period do 10 godina.

5) za dokup stambenog prostora za period od 10 godina.

6) Krediti po svim osnovama iz ovog člana dodjeljuju se beskamatno.

**Član 19**

Međusobna prava i obaveze (o davanju kredita, kupovinu stana, zamjeni stana, upisa hipoteke na nepokretnosti i dr.) bliže se uređuju ugovorom u skladu sa ovom odlukom i zakonom.

Sredstva odobrenog kredita mogu se službeniku isplatiti u gotovom novcu, odnosno prenijeti na njegov tekući račun, uz obaveznu pravdanja tih sredstava (faktura, priznanica, ugovora o kupoprodaji i sl. ).

**Član 20**

Kredit se, po pravilu, isplaćuje jednokratno.

Ukoliko se kredit isplaćuje u više rata, vrijednost rata se uskladjuje sa tržišnom vrijednošću pripadajućeg stana na dan isplate rate.

Ugovor o kreditu može se raskinuti:

1. ako zaposleni ne počne sa namjenskim korišćenjem kredita u roku od šest mjeseca od dana potpisivanja ugovora,

2) ako se sredstva kredita upotrijebe u nenamjenske svrhe,

3) ako korisnik kredita tri mjeseca ne vrši otplatu stambenog kredita

Zaposleni kojem je dodijeljen stambeni kredit dužan je da u roku od 12 mjeseci od dana dodjele kredita, dostavi dokaze o namjenskoj upotrebi sredstava.

Ukoliko zaposleni ne pruži dokaze iz stave 1 ovog člana ugovor o kreditu će se raskinuti.

**Član 21**

U slučaju raskida ugovora o stambenom kreditu zaposlenom se obustavlja dalja isplata kredita, ukoliko isti nije isplaćen u cjelosti, a isplaćeni iznos dospijeva za vraćanje odmah.

**Član 22**

U slučaju smrti zaposlenog, na zahtjev njegovih nasljednika, uz prethodno pribavljeno mišljenje Sindikata, Komisija za rješavanje stambenih potreba može odložiti otplatu stambenog kredita ili osloboditi nasljednike obaveze otplate kredita.

U sluačju nesreće na radu usljed koje je zaposleni smrtonosno stradao ili postao invalid sa potpunim gubitkom radne sposobnosti, na zahtjev porodice zaposlenog, odnosno zaposlenog koji je postao invalid, Komisija za rješavanje stambenih potreba oslobodiće porodicu, odnosno zaposlenog obaveze otplate stambenog kredita.

**Član 23**

Kod prodaje stana na poček sa otplatom stana na rate i u slučaju dodjele kredita za rješavanje stambenih potreba, kupcu stana odnosno korisniku kredita prethodno se upisuje hipoteka na njegovim nepokretnostima, u visini kupoprodajne cijene stana, odnosno iznosa kredita.

Ako kupac stana odnosno korisnik kredita nema nepokretnosti upisuje mu se hipoteka na buduće nepokretnosti kao hipoteka drugog reda.

**Član 24**

Otplata kredita počinje u roku od 30 dana od dana zaključenja ugovora, odnosno isplate odobrenog kredita.

**Član 25**

Mjesečna rata korisnika kredita, odnosno kupca stana na poček sa otplatom na rate određuje komisija, a u skladu sa ovom odlukom i zakonom.

**UDRUŽIVANJE SREDSTAVA**

**Član 26**

Stambena potreba službenika iz člana 1 ove odluke može se riješiti udruživanjem sredstava opštine sa sredstvima drugog pravnog lica ili subjekta kod kog je zaposlen bračni drug službenika.

Udruživanje sredstava iz stava 1 ovog člana vrši se ugovornim odnosom između opštine i drugog pravnog lica.

**III POSTUPAK ZA RJEŠAVANJE STAMBENIH POTREBA**

**Član 27**

Postupak za rješavanje stambenih potreba sprovodi Komisija za stambena pitanja (u daljem tekstu: Komisija) koju imenuje Predsjednik opštine iz reda zaposlenih

Komisija ima predsjednika, sekretara 3 člana i nihove zamjenike .

.Mandat Komisije traje 4 godine.

Član Komisije ne može biti službenik koji je učesnik oglasa za rješavanje stambenih potreba.

**Član 28**

Komisija donosi poslovnik o radu.

Komisija donosi akte u formi odluke, zaklučka i rješenja.

Komisija ima sekretara koji se bira iz reda iskusnih pravnika, a obavlja stručne i administrativno-tehničke poslove za potrebe Komisije.

**Član 29**

Sekretar obavlja stručne i administrativno-tehničke poslove u postupku rješavanja stambenih potreba zaposlenih.

Administrativno-tehnički poslovi u smislu stava 1 ovog člana su:

* priprema odluke o raspisivanju oglasa za rješavanje stambenih potreba zaposlenih,
* izrada teksta oglasa i njegovo objavljivanje,
* vođenje evidencije o podnijetim prijavama po objavljenom oglasu,
* ocjena blagovremenosti podnijetih prijava,
* provjera potpunosti i tačnosti dokumentacije uz podnijetu prijavu na oglas,
* priprema i izrada rang liste,
* evidentiranje, obrada i donošenje odluka po prigovorima na rang listu,
* utvrđivanje predloga konačne rang liste reda prvenstva za rješavanje stambenih potreba zaposlenih,
* izgrada odgovarajućih odluka u postupku rješavanja stambenih potreba zaposlenih,
* izrada odgovarajućih ugovora u postupku rješavanja stambenih potreba zaposlenih I
* drugi poslovi propisani odredbama ove odluke.

**Postupak**

**Član 30**

Postupak za rješavanje stambenih potreba zaposlenih počinje donošenjem Odluke o opredijeljenim sredstvima za dodjelu stambenih kredita, koju donosi Predsjednik opštine Andrijevica.

Odluka iz stava 1 ovog člana se ističe na oglasnoj table Opštine Andrijevica.

**Član 31**

Na osnovu odluke iz člana 30 Komisija raspisuje oglas za rješavanje stambenih potreba zaposlenih.

Oglas za rješavanje stambenih potreba sadrži:

* Iznos sredstava namijenjenih za rješavanje stambenih potreba zaposlenih,
* Potrebnu dokumentaciju koju zaposleni prilaže uz prijavu na oglas,
* Rok za podnošenje prijave na oglas,
* Datum objavljivanja oglasa,
* I druga pitanja od značaja za rješavanje u ovom postupku.

Rok za podnošenje prijave na oglas za rješavanje stambenih potreba zaposlenih je 15 dana od dana objavljivanja oglasa.

**Član 32**

Prijava za rješavanje stambene potrebe podnosi se Komisiji.

Ako je prijava za rješavanje stambene potrebe nepotpuna, tj. nerazumljiva i ne sadrži bitne podatke o činjenicama za rješavanje stambene potrebe, Komisija će obavijestiti podnosioca prijave da istu dopuni u roku od 3 dana od dana prijema obavještenja.

Prijavu na oglas ukoliko je podnosilac ne dopuni potrebnim podacima u ostavljenom roku, Komisija će istu odbaciti.

Komisija će rješenjem odbaciti i neblagovremene prijave po raspisanom oglasu.

**Član 33**

O pitanjima iz svog djelokruga Komisija odlučuje većinom glasova ukupnog broja članova.

**Član 34**

Komisija je dužna da po osnovu dostavljenih prijava utvrdi rang listu, prema načinu rješavanja stambenih potreba lokalnih službenika, pimjenom kriterijuma , propisanih ovom odlukom.

**Član 35**

Red prvenstva podnosilaca prijava na raspisani oglas, a za svaki oblik rješavanja stambene potrebe, utvrđuje se primjenom kriterijuma iz člana 5 ove odluke i izražava odgovarajućim mjestom na rang listi.

Poslove iz stava 1 ovog člana Komisija je dužna da završi u roku od 30 dana od dana zaključenja oglasa.

Rang lista iz stava 1 ovog člana ističe se na oglasnoj tabli organa lokalne uprave.

Na rang listu iz stava 1 ovog člana svaki podnosilac prijave može izjaviti prigovor Komisiji u roku od 8 dana od dana objavljivanja rang liste.

Komisija je dužna da u roku od 15 dana od dana prijema prigovora iz stava 4 ovog člana razmotri prigovore i utvrdi konačnu rang listu .

**Član 36**

Na osnovu konačne rang liste Komisija donosi odluku o dodjeli stanova odnosno kredita i pojedinačna rješenja i isto se dostavlja svim podnosiocima prijava, najkasnije u roku od 8 dana od dana donošenja odluke.

Shodno odluci iz stave 1 ovog člana Komisija sačinjava predloge ugovora o rješavanju stambenih potreba u skladu sa ovom odlukom, koje sa zaposlenim zaključuje Predsjednik opštine Andrijevica.

Postupak za rješavanje stambenih potreba službenika Komisija je dužna da završi u roku 60 dana od dana objavljivanja oglasa.

**IV PRELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE**

**Član 37**

Danom stupanja na snagu ove odluke prestaje da važi Odluka o rješavanju stambenih potreba službenika i namještenika organa lokalne uprave opštine Andrijevica (’’Službeni list CG – opštinski propisi’’, broj 24/18 i 27/18 ).

**Član 38**

Ova odluka stupa na snagu osmog dana od dana objavljivanja u "Službenom listu CG - opštinski propsi".

Broj: 030-38/2018-02/9

Andrijevica,06.09.2018. godine,

**Skupština opštine Andrijevica**

**P r e d s j e d n i k,**

Dobrašin Lalević, s.r.