

PREDLOG

Na osnovu člana 171 stav 5 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Sl. list CG", br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19 i 82/20) i člana 53 stav 1 tačka 2 Statuta opštine Tuzi ("Sl. list CG-Opštinski propisi", br. 24/19 i 05/20) uz prethodnu saglasnost Ministarstva ekologije, prostornog planiranja i urbanizma broj: 01-12/28 od 19.01.2021. godine, Skupština opštine Tuzi, na sjednici održanoj dana _____2021. godine, donijela je

ODLUKA

o obezbjeđivanju alternativnog smještaja

I OSNOVNE ODREDBE

Predmet odluke

Član 1

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

Porodično domaćinstvo, u smislu ove odluke, čine bračni drug, djeca (bračna, vanbračna, usvojena i pastorčad), roditelj, usvojilac i staratelj, koji žive u istoj kućnoj zajednici.

Pojam alternativnog smještaja.

Član 2

Alternativni smještaj, u smislu ove odluke, je oblik obezbjeđivanja privremenog stanovanja odgovarajućeg standarda, u skladu sa mogućnostima Opštine Tuzi (u daljem tekstu: Opština).

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

Rodna senzitivnost

Član 3

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

Nadležnost za donošenje rješenja

Član 4

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

II NAČIN OBEZBJEĐIVANJA SREDSTAVA ZA ALTERNATIVNI SMJEŠTAJ I KRITERIJUMI KORIŠĆENJA SREDSTAVA

Izvori sredstava

Član 5

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

- budžeta opštine, odnosno sredstava ostvarenih u postupku legalizacije bespravnih objekata;
- donacije;
- drugih izvora u skladu sa zakonom.

Načini obezbjeđivanja alternativnog smještaja

Član 6

Alternativni smještaj može se obezbjeđiti na jedan od sledećih načina:

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

III PROCEDURA UTVRĐIVANJA NAČINA OBEZBJEĐIVANJA ALTERNATIVNOG SMJEŠTAJA

Naknada za zakupninu stana

Član 7

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

Korisnik alternativnog smještaja dostavlja nadležnom organu:

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

Član 8

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

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

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

Član 9

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

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

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

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

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

Zakup stana iz stambenog fonda opštine

Član 10

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

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

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

Zakupina

Član 11

Za korišćenje stambenog objekta plaća se zakupnina.

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

Za korisnika alternativnog smještaja maksimalna visina zakupnine iznosi 50% tržišne cijene zakupa u I zoni.

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

Član 12

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

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

Rješenje iz stava 1 ovog člana, nadležni organ dostavlja organu nadležnom za upravljanje imovinom opštine, radi zaključivanja ugovora o zakupu stana.

Ugovor o zakupu

Član 13

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

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

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

Produžavanje rokova za zakup stana

Član 14

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

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

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

Rješenje iz stava 3 ovog člana, nadležni organ dostavlja organu nadležnom za upravljanje imovinom opštine, koji na osnovu istog produžava ugovor o zakupu stana.

Sredstava za kupovinu građevinskog materijala

Član 15

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

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

Član 16

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

Korisnik alternativnog smještaja ispunjava uslove za davanje sredstava za kupovinu građevinskog materijala ako nadležnom organu podnese saglasnost glavnog gradskog arhitekta na idejno rješenje, kao i revidovani glavni projekat.

Član 17

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

- ime i prezime korisnika alternativnog smještaja;
- naznaku da se gradi objekat osnovnog stanovanja sa podacima o riješenim imovinsko pravnim odnosima na urbanističkoj, odnosno katastarskoj parceli, na kojoj se gradi objekat osnovnog stanovanja;
- odobreni iznos utvrđen na osnovu ispunjenosti kriterijuma ove odluke a saglasno članu 25 stav 3 ove odluke;
- broj tekućeg računa za uplatu sredstava.

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

IV KRITERIJUMI I USLOVI ZA UTVRĐIVANJE NAČINA OBEZBJEĐIVANJA ALTERNATIVNOG SMJEŠTAJA

Kriterijumi

Član 18

Obezbjedivanje alternativnog smještaja vrši se primjenom sljedećih kriterijuma:

- broj članova porodičnog domaćinstva;
- visina prihoda;
- imovinsko stanje;
- invalidnost;
- zdravstveno stanje; i
- godine starosti.

Član 19

Broj članova porodičnog domaćinstva vrednuje se na sljedeći način:

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

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

Visina prihoda

Član 20

Visina prihoda vrednuje se na način:

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

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

Imovinsko stanje

Član 21

Imovinsko stanje vrednuje se na način:

1) 20 bodova ako korisnik alternativnog smještaja ili članovi njegovog porodičnog domaćinstva nemaju u svojini poslovni objekat, građevinsko zemljište, poljoprivredno zemljište odnosno privredne šume na teritoriji Crne Gore;

2) 10 bodova, ako korisnik alternativnog smještaja ili članovi njegovog porodičnog domaćinstva imaju u svojini poslovni objekat, građevinsko zemljište, poljoprivredno zemljište odnosno privredne šume na teritoriji Crne Gore u površini do:

- za pojedinca: poslovni objekat do 4m² neto, građevinsko zemljište do 200 m², poljoprivredno zemljište odnosno privredne šume do 20 ari;

- za porodično domaćinstvo sa dva člana: poslovni objekat do 5m² neto, građevinsko zemljište do 250 m², poljoprivredno zemljište odnosno privredne šume 30 ari;

- za porodično domaćinstvo sa tri člana: poslovni objekat do 6 m², građevinsko zemljište do 300 m², poljoprivredno zemljište odnosno privredne šume do 40 ari;

- za porodično domaćinstvo sa četiri člana: poslovni objekat do 7 m², građevinsko zemljište do 350 m², poljoprivredno zemljište odnosno privredne šume do 50 ari;

- za porodično domaćinstvo sa pet i više članova: poslovni objekat do 8 m², građevinsko zemljište do 400 m², poljoprivredno zemljište odnosno privredne šume do 60 ari.

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

- za pojedinca: poslovni objekat do 5m², građevinsko zemljište do 250 m², poljoprivredno zemljište odnosno privredne šume do 30 ari;

- za porodično domaćinstvo sa dva člana: poslovni objekat do 6 m², građevinsko zemljište do 300 m², poljoprivredno zemljište odnosno privredne šume do 40 ari;

- za porodično domaćinstvo sa tri člana: poslovni objekat do 7 m², građevinsko zemljište do 350 m², poljoprivredno zemljište odnosno privredne šume do 50 ari;

- za porodično domaćinstvo sa četiri člana: poslovni objekat do 8 m², građevinsko zemljište do 400 m², poljoprivredno zemljište odnosno privredne šume do 60 ari.

- za porodično domaćinstvo sa pet i više članova: poslovni objekat do 10 m², građevinsko zemljište do 450 m², poljoprivredno zemljište odnosno privredne šume do 70 ari.

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

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

Invalidnost

Član 22

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

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

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

Zdravstveno stanje

Član 23

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

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

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

Godine starosti

Član 24

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

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

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

V PRIMJENA KRITERIJUMA ZA UTVRĐIVANJE NAČINA OBEZBJEDJIVANJA ALTERNATIVNOG SMJEŠTAJA

Obim prava

Član 25

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

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

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

Bodovanje

Član 26

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

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

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

Član 27

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

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

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

Član 28

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

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

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

Član 29

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

VI REVIZIJA I PRESTANAK PRAVA NA ALTERNATIVNI SMJEŠTAJ

Član 30

Korisniku alternativnog smještaja može se obezbijediti samo jedan od vidova alternativnog smještaja.

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

Revizija

Član 31

Nadležni organ je dužan da vrši reviziju alternativnog smještaja.

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

Revizija se vrši na osnovu dobijenih podataka od:

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

Revizija se obavezno vrši najmanje jednom u šest mjeseci.

Član 32

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

Nadležni organ je dužan da izvrši ponovno bodovanje i donese rješenje o promjeni obima prava odnosno donese rješenje o prestanku prava korisniku alternativnog smještaja, najkasnije u roku od 15 dana od dana saznanja da je korisnik alternativnog smještaja ne ispunjava uslove na osnovu kojih je stekao pravo na alternativni smještaj, odnosno odbio utvrđeni vid alternativnog smještaja.

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

VII NADZOR

Član 33

Nadzor nad sprovođenjem ove odluke vrši nadležni organ.

Komisija za kontrolu alternativnog smještaja

Član 34

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

VIII ZAVRŠNA ODREDBA

Član 35

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

Broj: _____

Tuzi, _____ 2021 godine.

Skupština opštine Tuzi

Predsjednik,

Fadil Kajoshaj, s.r.

OBRAZLOŽENJE

I PRAVNI OSNOV

Pravni osnov za donošenje ove odluke sadrži se u odredbama člana 171 stav 5 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl.list CG“, broj 64/17, 44/18, 63/18, 11/19 i 82/20) i člana 53 stav 1 tačka 2 Statuta opštine Tuži („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“, br. 24/19 i 05/20).

Članom 171 stav 5 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata propisano je da bliže uslove, način, postupak i kriterijume za obezbjeđivanje alternativnog smještaja propisuje nadležni organ lokalne samouprave, uz prethodnu saglasnost Ministarstva.

Članom 53 stav 1 tačka 2 Statuta Opštine Tuži je propisano da skupština donosi propise i druge opšte akte.

Saglasno članu 171 stav 5 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma dalo je saglasnost na Predlog odluke o obezbjeđivanju alternativnog smještaja br: 01-12/28 od 19.01.2021. godine.

II RAZLOZI ZA DONOŠENJE ODLUKE

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

III OBJAŠNJENJE OSNOVNIH PRAVNIH INSTITUTA

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

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

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

Članom 4 (Nadležnost za donošenje rješenja) - utvrđeno je da rješenje o obezbjeđivanju alternativnog smještaja donosi organ lokalne uprave nadležan za poslove socijalne i dječije zaštite.

Poglavlje II - Način obezbjeđivanja sredstava za alternativni smještaj i kriterijumi korišćenja sredstava -

Članom 5 (Izvori sredstava) - predviđeno je da se sredstva za obezbjeđivanje alternativnog smještaja obezbjeđuju iz sredstava ostvarenih u postupku legalizacije bespravnih objekata. Takođe, ostavljena je mogućnost da, u slučaju obezbjeđivanja raspoloživih donatorskih sredstava za određene ranjive kategorije, ista se mogu koristiti kao izvor sredstava za obezbjeđivanje alternativnog smještaja tih lica. Pored toga, i drugi izvori u skladu sa zakonom mogu biti sredstva za obezbjeđivanje alternativnog smještaja, kao što su stambeni fond i drugi izvori prihoda za servisiranje socijalnih usluga koje pruža opština.

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

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

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

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

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

Poglavlje V - Primjena kriterijuma za utvrđivanje načina obezbjeđivanja alternativnog smještaja - Ovim poglavljem je definisan obim prava na način da je utvrđen maksimalni mjesečni iznos naknade za zakupninu stana (i to: 50,00 € sa uvećanjem od 25,00 € za svakog sledećeg člana domaćinstva, ali ne više od 150,00 € u ukupnom iznosu). Prilikom utvrđivanja limita naknade za zakupninu, izvršena je analiza prosječnih iznosa zakupnina stambenih jedinica u I zoni. Limit za utvrđivanje veličine stambene jedinice koja se daje iz stambenog fonda opštine iznosi 25m² neto, uz povećanje za 7m² neto za svakog sledećeg člana domaćinstva, ali ne više od 85m² neto. Limit za kupovinu građevinskog materijala utvrđen je na način da predstavlja ukupni zbir trogodišnjih naknada za zakupninu i iznosi 1.800,00 €, uz dodatno uvećanje za svakog sledećeg člana domaćinstva u iznosu od 900,00 €, ali ne više od 5.400,00 €. Takođe, propisano je da utvrđivanje načina obezbjeđivanja alternativnog smještaja zavisi od bodova koji se korisniku alternativnog smještaja dodjeljuju u zavisnosti od ispunjenja kriterijuma i potkriterijuma iz poglavlja IV. Shodno tome, bodovanje je povezano sa ekonomskom moći i socijalnim i društvenim statusom korisnika alternativnog smještaja, dok je obim prava povezan sa ukupnim brojem bodova. Tako, korisnik alternativnog smještaja koji ostvari najmanji broj bodova, tj. od 5 do 30 može ostvariti pravo na naknadu za zakupninu ili da plaća zakupninu stana iz stambenog fonda opštine u visini 50% od cijene zakupnine koja se plaća u I zoni. Takođe, taj korisnik može umjesto gore-navedenih vidova obezbjeđenja alternativnog smještaja, dobiti kredit za kupovinu građevinskog materijala za izgradnju stambene jedinice osnovnog stanovanja sa rokom otplate od 36 mjeseci. Korisnik alternativnog smještaja koji dobije od 30 do 50 bodova može ostvariti pravo na naknadu za zakupninu u visini 80% od cijene zakupnine koja se plaća u I zoni ili da plaća zakupninu stana iz stambenog fonda opštine u visini 50% od cijene zakupnine koja se plaća u I zoni. Takođe, taj korisnik može umjesto gore-navedenih vidova obezbjeđenja alternativnog smještaja, dobiti 50% bespovratnih sredstava i 50% kreditnih sredstava za kupovinu građevinskog materijala za izgradnju stambene jedinice osnovnog stanovanja sa rokom otplate od 36 mjeseci. Korisnik alternativnog smještaja koji ima više od 50 bodova može ostvariti pravo na naknadu za zakupninu u visini 100% od cijene zakupnine koja se plaća u I zoni ili da plaća zakupninu stana iz stambenog fonda opštine u visini troškova održavanja stambenog objekta. Takođe, taj korisnik može umjesto gore-navedenih vidova obezbjeđenja alternativnog smještaja, dobiti bespovratna sredstva za kupovinu građevinskog materijala za izgradnju stambene jedinice osnovnog stanovanja.

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

Poglavlje VII - Nadzor - Ovim poglavljem je utvrđeno da nadzor nad sprovođenjem odluke vrši nadležni organ. Takođe je propisana mogućnost da predsjednik opštine osnuje povremene ili stalne komisije za kontrolu korišćenja alternativnog smještaja.

Poglavlje VIII – Završna odredba – Ovim poglavljem je propisano da ova Odluka stupa na snagu osmog dana od dana objavljivanja u "Službenom listu Crne Gore - Opštinski propisi".

Propozim

Në bazë të nenit 171 paragrafit 5 të Ligjit mbi planifikimin hapësinor dhe ndërtimin e objekteve ("Fleta zyrtare e MZ", nr. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19 dhe 82/20) dhe nenit 53 paragrafit 1 pikës 2 të Statutit të Komunës së Tuzit ("Fleta zyrtare e MZ-Dispozitat Komunale", nr. 24/19 dhe 05/20) krahas pëlqimit të Ministrisë së ekologjisë, planifikimit hapësinor dhe urbanizmit nr: 01-12/28 prej më 19.01.2021, Kuvendi i Komunës së Tuzit, në seancën e mbajtur më _____2021, ka sjellë

VRNDIM

mbi sigurimin e strehimit alternative

I DISPOZITAT THEMELORE

Lënda e vendimit

Neni 1

Me këtë vendim rregullohen kushtet kryesore, mënyra, procedura dhe kriteret për sigurimin e strehimit alternativ të pronarit të objektit të paligjshëm të banimit themelor dhe anëtarëve të amvisërisë familjare (në tekstin e mëtejme: përdoruesi i strehimit alternativ), në rastin e sjelljes së aktvendimit mbi largimin e objektit të paligjshëm.

Amvisëria familjare, në kuptim të këtij vendimi, përbëhet nga bashkëshorti, fëmijët (martesor, jashtë martese, të birësuar dhe nën përkujdesje), prindi, birësuesi ose përkujdesësi, të cilët jetojnë në të njëjtën bashkësi shtëpiake.

Termi strehim alternativ

Neni 2

Vendosja alternative, në pikëpamje të këtij vendimi, është forma e sigurimit të banimit të përkohshëm të standardit të përshtatshëm, në pajtim me mundësitë e Komunës së Tuzit (në tekstin e mëtejme: Komuna).

Përrjashtimisht nga paragrafi 1 i këtij neni, siguri i strehimit alternativ mund të jetë siguri i ndihmës për zgjidhje të përhershme të çështjes së banimit, në pajtim me këtë vendim.

Gjuha gjinore

Neni 3

Shprehjet të cilat përdoren në këtë vendim për personat fizik të gjinisë mashkullore, të njëjtat nënkuptohen edhe për gjininë femërore.

Kompetencat për sjelljen e aktvendimeve

Neni 4

Para ekzekutimit të aktvendimit mbi largimin e objektit të paligjshëm, organi i administratës organe, kompetent për punën e mbrojtjes sociale dhe të fëmijëve (në tekstin e mëtejme: Organi kompetent) sjell aktvendimin mbi mënyrën e sigurimit, gjegjësisht llojit të strehimit alternativ.

II MËNYRA E SIGURIMIT TË MJETEVE PËR STREHIM ALTERNATIVE DHE KRITERET PËR SHFRYTËZIMIN E MJETEVE

Burimet e mjeteve

Neni 5

Mjetet për sigurimin e strehimit alternativ, në pajtim me këtë vendim, mund të sigurohen nga:

- buxheti i Komunës, gjegjësisht mjetet e realizuara në procedurën e legalizimit të objekteve të paligjshme;
- donacionet;
- nga burime të tjera në pajtim me ligjin.

Mënyra e sigurimit të strehimit alternativ

Neni 6

Vendosja alternative mund të sigurohet në njërin prej formave vijuese:

- me dhënie e kompensimit për pagesën e qirasë së banesës;

- me dhënie e banesës nga fondi i banimit komunal me qira; dhe
- me dhënie e mjeteve për blerjen e materialit ndërtimor.

III PROCEDURA E PËRCAKTIMIT TË MËNYRËS SË SIGURIMIT TË STREHIMIT ALTERNATIVE

Kompensimi për pagesën e qirasë së banesës

Neni 7

Përdoruesi i strehimit alternativ në emër të vet lidh kontratë mbi qieamarrjen e banesës me personin e tretë, në pajtim me ligjin.

Përdoruesi i strehimit alternativ organit kompetent i dorëzon:

- kontratën mbi qiramarrjen e banesës;
- fotokopjen e letërnjoftimit;
- numrin e xhirollogarisë rrjedhëse.

Neni 8

Organi kompetent sjell aktvendimin me të cilin caktohet pikëpamja e strehimit alternativ me dhënie e kompensimit për pagesën e qirasë së banesës, e cila detyrimsht përmban:

- emrin dhe mbiemrin e përdoruesit të strehimit alternativ;
- vlerën mujore të miratuar të vërtetuar në bazë të plotësimit të kriterëve të këtij vendimi, e në pajtim me nenin 25, paragrafi 1 të këtij vendimi dhe sipërfaqes së banesës së marrë me qira;
- periudha për të cilën është përcaktuar ndarja e kompensimit për pagesën e qirasë së banesës;
- të dhënat mbi të drejtën e pronësisë në hapësirën barimore të marrë me qira;
- numrin e llogarisë rrjedhëse për pagesën e mjeteve.

Organi kompetent dorëzon aktvendimin nga paragrafi 1 i këtij neni te organi i administratës lokale, kompetent për punët e financave, i cili duke u bazuar në të njëjtin, kryen pagesën mujore të mjeteve në llogarinë e përdoruesit të strehimit alternativ.

Neni 9

Kompensimi për pagesën e qirasë së banesës jepet në periudhën, më së gjati 6 muaj, me mundësinë e zgjatjes së afatit për 6 muajt e ardhshëm e deri në 3 vite maksimumi.

Pas skadimit të afatit prej 6 muajsh, organi kompetent për secilin përdorues të strehimit alternativ verifikon nëse ende i plotëson kushtet për realizimin e të drejtës në strehim alternativ.

Përdoruesi i strehimit alternativ është i obliguar që në procedurën e verifikimit nga paragrafi 2 i këtij neni, të dorëzojë:

- kontrata mbi qiramarrjen e banesës,
- dëshminë se ai, gjegjësisht anëtar i amvisërisë së tij nuk posedon objekt banim, gjegjësisht njësi banimi..

Nëse në rastin e verifikimit nga paragrafi 2 i këtij neni, përcaktohet se përdoruesi i strehimit alternativ akoma i plotëson kushtet, organi kompetent sjell aktvendimin me të cilin vazhdohet afati i vlefshmërisë së aktvendimit nga neni 8. Paragrafi 1 i këtij vendimi, por jo më gjatë se 6 muaj.

Qiramarrja e banesës nga fondi banimor i Komunës

Neni 10

Vendosja alternative mund të sigurohet nga fondi banimor i komunës, përmes dhënies së njësive të banimit me qira.

Për nevojat e zgjidhjes së çështjeve të strehimit alternativ, vendimin paraprak me të cilin rregullohet disponueshmëria me njësitë banimore nga fondi banimor i Komunës e siell kuvendi i Komunës.

Objekti i banimit jepet me qira në afat jo më të gjatë se 6 muaj me mundësi të zgjatjes së afatit, por jo më gjatë se 3 vite.

Qiradhënia

Neni 11

Për shfrytëzimin e objektit të banimit, paguhet qiraja.

Vlera e qirasë caktohet në pajtim me kriteret e këtij vendimi dhe në varësi prej sipërfaqes së banesës e cila jepet me qira.

Për përdoruesin e strehimit alternativ vlera maksimale e qiradhënies është 50% të çmimit të tregut të qirave në zonën I.

Qiradhënia nuk mund të jetë më ulët sesa vlera e nevojës së shlyerjes së shpenzimeve të mirëmbajtjes së rregullt të objektit të banimit, në pajtim me ligjin me të cilin rregullohen të drejtat dhe obligimet e bashkëpronarëve në pikëpamje të mirëmbajtjes së objektit të banimit dhe pjesëve të përbashkëta të objektit të banimit.

Neni 12

Organi kompetent sjell aktvendim me të cilin përcaktohet pikëpamja e strehimit alternativ me dhënien e banesës komunale me qira, e cila duhet të përmbajë:

- emrin dhe mbiemrin e përdoruesit të strehimit alternativ;
- të dhënat mbi të drejtën pronësore;
- periudha e vlefshmërisë së qirasë së banesës komunale;
- shuma mujore e qirasë;
- afati për pagesën e qirasë;
- numri i llogarisë së Komunës, me të cilin paguhen mjetet për qiranë.

Aktvendimin nga paragrafi 1 të këtij neni, organi kompetent ia dorëzon organit kompetent për menaxhimin e pasurisë së Komunës me qëllim të lidhjes së kontratës mbi qiradhënien e banesës.

Kontrata mbi qiranë

Neni 13

Kontrata mbi qiranë e banesës nga fondi banimor i Komunës lidhet në mes organit kompetent për menaxhimin e pronës së Komunës dhe përdoruesit të vendodsjes alternative, me afat prej 3 vitesh nga dita e hyrjes në fuqi të aktvendimit nga neni 12 i këtij vendimi.

Kontrata mbi qiranë e banesës lidhet në afatin më së gjati 6 muaj, krashas mundësisë së zgjatje së afatit për 6 muajt e ardhshëm deri në maksimum 3 vite.

Në pyetjen lidhur me kontratën mbi qiranë e banesës, të cilat nuk janë të caktuara me këtë vendim, zbatohen dispozitat e ligjit me të cilin rregullohen marrëdhëniet obliguese.

Ygjatja e afateve për qiranë e banesës

Neni 14

Pas skadimit të afatit prerj 6 muajsh, organi kompetent secilin përdorues të strehimit alternativ e verifikon nëse akoma i plotëson kushtet për realizimin e të drejtave në strehim alternativ përmes qiramarrjes nga fondi i Komunës.

Përdoruesi i strehimit alternativ është i obliguar që në procedurën e verifikimit nga paragrafi 1 i këtij neni, të dorëzojë dëshminë që ai, gjegjësisht anëtar i amvisërisë së tij nuk posedojnë ambijent banimi, gjegjësisht njësi banimi.

Nëse gjatë procesit të verifikimit nga paragrafi 1 i këtij neni vërtetohet se përdoruesi i strehimit alternativ vazhdon të plotësojë kushtet, organi kompetent sjell aktvendimin nga neni 12, paragrafi 1 i këtij vendimi, me afat jo më të gjatë se 6 muaj.

Aktvendimin nga paragrafi 3 i këtij neni, organi kompetent ia dorëzon organit kompetent për menaxhimin e pronës së Komunës, i cili në bazë të të njëjtit vazhdon kontratën mbi qiranë e banesës.

Mjetet për blerjen e materialit ndërtimor

Neni 15

Dhënia e mjeteve për blerjen e materialeve ndërtimore paraqet pikëpamjen e ndihmës së Komunës me qëllim të zgjidhjes së përhershme të çështjes së përdoruesit të strehimit alternativ.

Sigurimi i strehimit alternativ përmes dhënies së mjeteve për blerjen e materialeve ndërtimore, trajtohet si zgjidhje përfundimtare e çështjes në marrëdhënie me përdoruesin konkret të strehimit alternativ.

Neni 16

Përdoruesit të strehimit alternativ i cili plotëson kushtet për sigurimin e strehimit alternativ në njërin prej mënyrave të parapara në nenin 6 paragrafi 1 pikën 1,2 dhe 3 mundet, krahas pranimi të tij, të sigurohet vendosja alternative përmes dhënies së mjeteve për blerjen e materialeve ndërtimore.

Përdoruesi i vendosjes alternative i plotëson kushtet për dhënien e mjeteve për blerjen e materialit ndërtimor nëse organit kompetent i dorëzon pëlqimin e arkitektit kjkzësor të qytetit në planin ideor, si dhe projektin kryesor të reviduar.

Neni 17

Organi kompetent sjell aktvendimin me të cilin përcaktohet pikëpamja e strehimit alternativ në dhënien e mjeteve për blerjen e materialit ndërtimor, e cila domosdoshmëridht përmban:

- emrin dhe mbiemrin e përdoruesit të strehimit alternativ;
- shënimin se ndërtohet objekt i banimit themelor me të dhënat mbi zgjidhjen e marrëdhënieve juridike të pronësisë në parcelën urbanistike, gjegjësisht kadastrale, në të cilën ndërtohet objekti themelor i banimit;
- shuma e miratuar e përcaktuar në bazë të plotësueshmërisë së kriterëve të këtij vendimi e në pajtim me nenin 25 paragrafi 3 i këtij vendimi;
- numri i llogarisë rrjedhëse për pagesën e mjeteve.

Organi kompetent dorëzon aktvendimin nga paragrafi 1 i këtij neni, organit të administratës lokale, kompetent për punët financiare, i cili në bayë të të njëjtit kryen pagesën e vlerës së përgjithshme të mjeteve.

IV KRITERET DHE KUSHTET PËR PËRCAKTIMIN E MËNYRËS SË SIGURIMIT TË STREHIMIT ALTERNATIV

Kriteret

Neni 18

Sigurimi i akomodimit alternativ bëhet duke zbatuar kriteret e mëposhtme:

- numri i anëtarëve të amvisërisë së familjes;
- shuma e të ardhurave;
- statusi i pronës;
- paaftësia;
- gjendja shëndetësore; dhe
- mosha

Neni 19

Numri i anëtarëve të familjes vlerësohet si më poshtë:

- 5 pikë për një amvisëri familjare me një anëtar;
- 10 pikë për një amvisëri familjare me dy anëtarë;
- 12 pikë për një amvisërifamiljare me tre anëtarë;
- 15 pikë për një amvisërifamiljare me katër anëtarë;
- 20 pikë për një amvisëri familjare me pesë ose më shumë anëtarë.

Numri i anëtarëve të familjes provohet duke paraqitur certifikatën mbi bashkësinë familjare, të vërtetuar nga ana e organit të administratës lokale ose të paraqitur në formën e një akti noterial. **Visina prihoda**

Neni 20

Shuma e të ardhurave vlerësohet si më poshtë:

- 20 pikë, nëse përdoruesi i strehimit alternativ, gjegjësisht amvisëria familjare nuk ka të ardhura;
- 15 pikë, nëse përdoruesi i akomodimit alternativ ka të ardhura mujore më të larta se shuma e sigurimit material të përcaktuar nga ligji që rregullon të drejtat nga mbrojtja sociale;

Shuma e të ardhurave vërtetohet nga një certifikatë nga Qendra për Punë Sociale, Fondi i Sigurimit Pensional dhe Invalid të Malit të Zi, ose një vërtetim nga punëdhënësi.

Statusi i pronës

Neni 21

Pasuritë vlerësohen si më poshtë:

- 1) 20 pikë nëse përdoruesi i akomodimit alternativ ose anëtarët e familjes së tij familjare nuk posedojnë një objekt biznesi, tokë ndërtimi, tokë bujqësore ose pyje komerciale në territorin e Malit të Zi;
- 2) 10 pikë, nëse përdoruesi i strehimit alternativ ose anëtarët e amvisërisë së tij familjare posedojnë një objekt biznesi, tokë ndërtimi, tokë bujqësore ose pyje komerciale në territorin e Malit të Zi me sipërfaqe deri:
 - për një individ: ndërtesë biznesi deri në 4m² neto, tokë ndërtimi deri në 200 m², tokë bujqësore ose pyje komerciale deri në 20 ar;
 - për një amvisëri familjare me dy anëtarë: objekt biznesi deri në 5 m² neto, truall ndërtimor deri në 250 m², tokë bujqësore ose pyje komerciale 30 ar;
 - për një amvisëri familjare me tre anëtarë: ndërtesë biznesi deri në 6 m², truall ndërtimi deri në 300 m², truall bujqësor gjegjësisht pyje komerciale deri në 40 ar;
 - për një amvisëri familjare me katër anëtarë: ndërtesë biznesi deri në 7 m², truall ndërtimi deri në 350 m², truall bujqësor, gjegjësisht pyje komerciale deri në 50 ar;

- për një amvisëri familjare me pesë ose më shumë anëtarë: ndërtesë biznesi deri në 8 m², truall ndërtimi deri në 400 m², truall bujqësor ose pyje komerciale deri në 60 ar.

3) 5 pikë, nëse përdoruesi i strehimit alternativ ose anëtarët e amvisërisë së tij familjare posedojnë një objekt biznesi, kanë në pronë truall ndërtimor, truall bujqësor ose pyje komerciale në territorin e Malit të Zi me sipërfaqe deri:

- për një individ: ndërtesë biznesi deri në 5m², truall ndërtimi deri në 250 m², truall bujqësor ose pyje komerciale deri në 30 ar;

- për një amvisëri familjare me dy anëtarë: ndërtesë biznesi deri në 6 m², truall ndërtimi deri në 300 m², truall bujqësor ose pyje komerciale deri në 40 ar;

- për një amvisëri familjare me tre anëtarë: ndërtesë biznesi deri në 7 m², truall ndërtimi deri në 350 m², truall bujqësor ose pyje komerciale deri në 50 ar;

- për një amvisëri familjare me katër anëtarë: ndërtesë biznesi deri në 8 m², truall ndërtimi deri në 400 m², truall bujqësor ose pyje komerciale deri në 60 ar.

- për një amvisëri familjare me pesë ose më shumë anëtarë: ndërtesë biznesi deri në 10 m², truall ndërtimi deri në 450 m², truall bujqësor ose pyje komerciale deri në 70 ar.

Statusi i pronës vërtetohet nga një certifikatë nga kadastra e patundshmërive ose tjetër ose regjistrime të tjera të përshtatshme.

Përfituesi i strehimit alternativ dhe anëtarët e amvisërisë së tij familjare që nuk janë shtetas të Malit të Zi, përveç provave të përmendura në paragrafin 2 të këtij neni, duhet të paraqesin dëshminë mbi gjendjen e pasurisë të lëshuar nga organi kompetent i vendit të origjinës.

Invaliditeti

Neni 22

Përdoruesi i strehimit alternativ, përkatësisht pjesëtari i amvisërisë së tij familjare, i cili është përdorues i së drejtës për ndihmë personale të aftësisë së kufizuar, në përputhje me rregulloret nga mbrojtja sociale dhe e fëmijëve, ka të drejtë në 15 pikë.

Në rast se disa persona plotësojnë kushtet e përmendura në paragrafin 1 të këtij neni, numri i përgjithshëm i pikëve të dhëna është 15.

Invaliditeti dëshmohet me një kopje të vërtetuar të aktvendimit mbi realizimin e së drejtës të përmendur në paragrafin 1 të këtij neni.

Gjendja shëndetsore

Neni 23

Përdoruesi i strehimit alternativ, përkatësisht pjesëtari i amvisërisë së tij familjare, i cili është përdorues i të drejtës së ndihmës për kujdesin dhe ndihmën e dikujt tjetër, në përputhje me rregulloret nga mbrojtja sociale dhe e fëmijës, ka të drejtë në 10 pikë.

Në rast se disa persona plotësojnë kushtet e referuara në paragrafin 1 të këtij neni, numri i përgjithshëm i pikëve të dhëna është 10.

Gjendja shëndetësore dëshmohet me një kopje të vërtetuar të vendimit për ushtrimin e të drejtave të përmendura në paragrafin 1 të këtij neni.

Mosha

Neni 24

Përdoruesi i strehimit alternativ ka të drejtë për 10 pikë, në rastin kur ai ose një anëtar i amvisërisë së tij familjare është më i vjetër se 65 vjeç, ose më i ri se 15 vjeç.

Në rast se disa persona plotësojnë kushtet e referuara në paragrafin 1 të këtij neni, numri i përgjithshëm i pikëve të dhëna është 10.

Mosha dëshmohet me fotokopje të një letërnjoftimi, pasaporte ose çertifikate lindje.

V ZBATIMI I KRITEREVE PËR PËRCAKTIMIN E MËNYRËS PËR SIGURIMIN E STREHIMIT ALTERNATIV

Vlera e të drejtave

Neni 25

Shuma e kompensimit për marrjen me qira të një apartamenti për një familje me një anëtar jepet në shumën maksimale deri në 50,00 €, me një rritje prej 25,00 € për secilin anëtar të familjes, ku shuma maksimale e kompensimit mujor nuk mund të kalojë € 150.00.

Përdoruesit të strehimit alternativ mund të paguhet një tarifë për marrjen me qira të një apartamenti, dmth. marrjen me qira të një apartamenti nga fondi i strehimit të Komunës ose për përdorim në një zonë neto deri

në 25m² për një amvisëri familjare me një anëtar ose 7m² sipërfaqe neto për secilin anëtar të familjes pasuese të amvisërisë, deri në 85 m² sipërfaqe neto.

Fondet për blerjen e materialeve të ndërtimit jepen në shumën maksimale deri në 1,800,00 € për një familje me një anëtar, me një rritje prej 900,00 € për secilin anëtar të familjes, ku shuma maksimale e fondeve të alokuara nuk mund të kalojë 5,400,00 € .

Vlerësimi

Neni 26

Përdoruesit të strehimit alternativ i cili ka nga 5 deri në 30 pikë, strehimi alternativ sigurohet duke i dhënë një tarifë për marrjen me qira të një apartamenti në shumën prej 50% të çmimit të qirasë të paguar për marrjen me qira të një apartamenti në zonën I për një apartament me sipërfaqe të caktuar.

Nëse Komuna ka apartamente në dispozicion, përdoruesit të përmendur në paragrafin 1 të këtij neni i sigurohet strehim alternativ duke marrë me qira një apartament nga fondi i banesave të Komunës, me detyrimin për të paguar qiranë e Komunës në shumën prej 50% të çmimit të tregut i paguar për qira në zonën I apartament i zonës proporcionale.

Përdoruesit të strehimit alternativ të përmendur në paragrafin 1 të këtij neni i cili plotëson kërkesat e nenit 16 të këtij vendimi, strehimi alternativ mund të sigurohet, me pëlqimin e tij, duke siguruar fonde për blerjen e materialeve të ndërtimit, me detyrimin për t'u kthyer fondet e alokuara për Komunën në maksimum 36 këste të barabarta, gjegjësisht të kthejë shumën e plotë të mjeteve të alokuara, më së largu për 3 vite nga dita e marrjes së fondeve.

Neni 27

Përdoruesi i strehimit alternativ i cili ka nga 30 në 50 pikë, strehimi alternativ sigurohet duke paguar një tarifë për marrjen me qira të një apartamenti në shumën prej 80% të çmimit të qirasë të paguar për marrjen me qira të një apartamenti në zonën I për një apartament të sipërfaqes proporcionale .

Nëse Komuna ka apartamente në dispozicion, përdoruesit të përmendur në paragrafin 1 të këtij neni i sigurohet strehim alternativ duke marrë me qira një apartament nga fondi i banesave të Komunës, me detyrimin për të paguar qiranë e Komunës në shumën prej 50% të çmimit të tregut të paguar për qira në zonën I, për apartament të sipërfaqes proporcionale.

Përdoruesit të strehimit alternativ të përmendur në paragrafin 1 të këtij neni i cili plotëson kërkesat e nenit 16 të këtij vendimi, strehimi alternativ mund të sigurohet, me pëlqimin e tij, duke siguruar fonde për blerjen e materialeve të ndërtimit, me detyrimin ndaj Komunës për t'u kthyer 50% e fondeve të alokuara për Komunën në maksimum 36 këste të barabarta, gjegjësisht të kthejë gjysmën e shumës së mjeteve të alokuara, më së largu për 3 vite nga dita e marrjes së fondeve.

Neni 28

Përdoruesi i strehimit alternativ i cili ka më shumë se 50 pikë, strehimi alternativ sigurohet duke i dhënë një tarifë për marrjen me qira të një apartamenti në shumën 100% të çmimit të qirasë të paguar për marrjen me qira të një apartamenti në zonën I për një apartament të sipërfaqes proporcionale.

Nëse komuna ka apartamente në dispozicion, përdoruesit të përmendur në paragrafin 1 të këtij neni do t'i ofrohet strehim alternativ duke marrë me qira një apartament nga fondi komunal i strehimit, me detyrimin për të paguar qira komunës në shumën e nevojshme për të mbuluar shpenzimet të mirëmbajtjes së rregullt të ndërtesës së banimit, me ligjin me të cilin rregullohen të drejtat dhe obligimet e pronarëve në lidhje me mirëmbajtjen e ndërtesës së banimit dhe pjesëve të përbashkëta të ndërtesës së banimit.

Përdoruesit të strehimit alternativ, të përmendur në paragrafin 1 të këtij neni, i cili plotëson kushtet e nenit 16 të këtij vendimi, me pëlqimin e tij, mund të sigurohet strehim alternativ duke blerë fonde për blerjen e materialeve të ndërtimit, pa detyrimin e kthimit të fondeve të alokuara.

Neni 29

Aktvendimin të cilin organi kompetent e ka sjellë në kuptim të nenit 26 paragrafi 2 dhe 3 dhe nenit 27 paragrafit 2 dhe 3 të këtij vendimi, përfaqëson një dokument të ekzekutueshëm në procedurat përmbartimore.

VI REVIZIONI DHE NDËRPREJA E TË SË DREJTËS NË STREHIM ALTERNATIV

Neni 30

Përdoruesit të strehimit alternativ mund ti sigurohen vetëm një nga llojet e strehimit alternativ.

Në rast se pronari i objektit joformal refuzon llojin e vendosur të strehim alternativ, do të konsiderohet se strehimi alternativ i është siguruar atij.

Revizioni

Neni 31

Organi kompetent është i detyruar të kontrollojë strehimin alternativ.

Revizioni i strehimit alternativ është një detyrë e përhershme që kryhet përmes verifikimit të dokumentacionit të bashkangjitur të lëshuar nga organet kompetente komunale dhe administrative, si dhe verifikimeve të drejtpërdrejta në terren.

Revizioni kryhet në bazë të të dhënave të marra nga:
organi i qeverisjes vendore përgjegjës për mbrojtjen sociale dhe të fëmijëve;
organi administrativ përgjegjës për punët e matjeve shtetërore dhe çështjet e kadastrës;
organi i administratës lokale përgjegjës për përcaktimin, pagesën dhe kontrollimin e të ardhurave publike lokale; përdoruesit e akomodimit alternativ.

Revizioni duhet të kryhet të paktën një herë në gjashtë muaj.

Neni 32

Organi kompetent sipas detyrës zyrtare përkujdeset për çdo aktvendim me të cilin është përcaktuar e drejta e strehimit alternativ përmes dhënies së kompensimit për qiramarrjen e banesës ose duke marrë me qira ose duke përdorur një apartament nga fondi i strehimit komunal dhe shqyrton nëse ka ndryshuar rrethana me përdoruesin e strehimit alternativ që do të ndikonte në ndryshimin e të drejtës, gjegjësisht ndërprerje e së drejtës për strehim alternativ.

Organi kompetent është i obliguar të bëjë rivlerësimin dhe të sjellë aktvendim mbi ndryshimin e të drejtave, gjegjësisht të sjellë aktvendimin për ndërprerjen e të drejtës së përdoruesit të strehimit alternativ, jo më vonë se 15 ditë nga dita e njoftimit që përdoruesi i strehimit alternativ nuk i plotëson kushtet e strehimit alternativ, gjegjësisht refuzoi llojin e vendosur të strehimit alternativ.

Në rast të ndërprerjes të së drejtës për qira ose përdorimit të njësisë së strehimit nga fondi i strehimit i komunës, procedura e dëbimit kryhet nga organi i administratës lokale, përgjegjës për çështjet komunale dhe të strehimit.

VII MBIKËQYRJA

Neni 33

Mnikëqyrjen në zbatimin e këtij vendimi e bën organi kompetent.

Komisioni për kontrollin e strehimit alternativ

Neni 34

Kryetari i Komunës sipas nevojës mund të emërojë komisione të përkohshme ose të përhershme për kontrollin e shfrytëzimit të strehimit alternativ.

VIII DISPOZITA PËRFUNDIMTARE

Neni 35

Ky vendim hyn në fuqi ditën e tetë nga dita e publikimit në “fletoren zyrtare të Malit të Zi- dispozitat komunale”.

Numër: _____

Tuz, _____ 2021.

Kuvendi i Komunës së Tuzit

Kryetari,

Fadil Kajoshaj, d.v.

ARSYETIM

I BAZA LIGJORE

Baza ligjore për sjelljen e këtij vendimi përmbahet në dispozitat e nenit 171, paragrafi 5 i Ligjit për Planifikimin Hapësinor dhe Ndërtimin e Objekteve ("Fletorja Zyrtare e Malit të Zi", Nr. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19 dhe 82/20) dhe neni 53, paragrafi 1, pika 2 e Statutit të Komunës së Tuzit ("Fletorja Zyrtare e Malit të Zi - Dispozitat Komunale", Nr. 24/19 dhe 05/20).

Neni 171, paragrafi 5 i Ligjit për Planifikimin Hapësinor dhe Ndërtimin e Objekteve përcakton se kushtet, mënyra, procedura dhe kriteret më të hollësishme për sigurimin e strehimit alternativ do të përcaktohen nga organi kompetent i vetëqeverisjes lokale, me pëlqimin paraprak të Ministrisë.

Neni 53, paragrafi 1, pika 2 e Statutit të Komunës së Tuzit përcakton që Kuvendi miraton rregullore dhe akte të tjera të përgjithshme.

Në përputhje me nenin 171, paragrafi 5 të Ligjit për Planifikimin Hapësinor dhe Ndërtimin e Objekteve, Ministria e Ekologjisë, Planifikimit Hapësinor dhe Urbanizmit jep pëlqimin e saj për Projektvendimin për Sigurimin e Strehimit Alternativ Nr. 01-12 / 28 prej më 19.01.2021 .

II ARSYET PËR SJELLJEN E VENDIMIT

Parlamenti i Malit të Zi miratoi Ligjin për Planifikimin Hapësinor dhe Ndërtimin e Objekteve në seancën e mbajtur më 30 shtator 2017, e cila hyri në fuqi në 14 tetor 2017. **ME KËTË LIGJ, MES TË TJERAVE, ËSHTË VENDOSUR OBLIGIM NDAJ NJESISË SË VETËQEVERISJES LOKALE QË, NË** rast të largimit të objektit të paligjshëm të banimit batzë, pronarit të objektit të paligjshëm të pranimit bazë dhe anëtarëve të amvisërisë së tij familjare, tu sigurohet strehimi alternativ.

III SQARIMI I INSTITUTEVE THEMELORE JURIDIKE

Kreu I - Dispozitat themelore - Neni 1 (Subjekti i vendimit) - Ky vendim rregullon kushtet, mënyrën, procedurën dhe kriteret më të hollësishme për sigurimin e strehimit alternativ për pronarin e një objekti themelor të paligjshëm të strehimit dhe anëtarëve të amvisërisë së tij familjare (në tekstin e mëtejme: përdoruesi i strehimit alternativ) , në rast se organi kompetent i inspektimit merr vendime për heqjen e objektit të paligjshëm.

Me nenin 2 (Termi strehim alternativ) - përcaktohet se strehimi alternativ nënkupton sigurimin e strehimit të përkohshëm të një standardi të përshtatshëm, në përputhje me mundësitë e vetëqeverisjes lokale. Gjithashtu është përcaktuar edhe një përjashtim nga natyra e përkohshme e kësaj të drejte, dhe ajo është dhënia e ndihmës për zgjidhjen e përhershme të çështjes së strehimit.

Me nenin 3 (gjuha gjinore) janë zbatuar dispozitat e Ligjit për Barazinë Gjinore.

Me nenin 4 (Kompetenca për sjelljen e aktvendimit) - përcaktohet se vendimi për sigurimin e strehimit alternativ sjellet nga organi i administratës lokale përgjegjës për mbrojtjen sociale dhe të fëmijëve.

Kreu II - Mënyra e sigurimit të fondeve për strehimin alternativ dhe kriteret e përdorimit të fondeve - me Nenin 5 (Burimet e fondeve) - parashikon që fondet për sigurimin e strehimit alternativ sigurohen nga fondet e marra gjatë procesit të legalizimit të ndërtesave të paligjshme. Gjithashtu, ekziston mundësia që, në rastin e sigurimit të fondeve të disponueshme të donatorëve për kategori të caktuara të ndjeshme, ato të mund të përdoren si një burim fondesh për të siguruar strehim alternative për këta persona. Përveç kësaj, burime të tjera në përputhje me ligjin mund të jenë mjete për të siguruar strehim alternative, siç është fondi për banim dhe burime të tjera fondesh për shëbimin e shërbimeve sociale të ofruara nga komuna.

Me Nenin 6 (Mënyrat e sigurimit të strehimit alternativ) - përcakton që strehimi alternativ mund të sigurohet duke paguar një tarifë për marrjen me qira të një apartamenti; apartamente nga fondi komunal i strehimit me qira; si dhe fonde për blerjen e materialeve të ndërtimit.

Kreu III - Procedura për përcaktimin të mënyrës së sigurimit të strehimit alternativ - Ky kapitull përshkruan procedurën për përcaktimin e secilës mënyrë individuale të sigurimit të strehimit alternativ, si dhe provat në bazë të të cilave kryhet përcaktimi i tyre.

Në rastin e kompensimit për qirasë, përdoruesi i strehimit alternativ paraprakisht lidh një kontratë mbi marrjen me qira me personin e tretë. Me të drejtën për të blerë materiale ndërtimore, përdoruesi më parë paraqet prova të së drejtës për të ndërtuar në përputhje me rregulloret ligjore në fuqi, përkatësisht: pëlqimin e arkitektit kryesor të qytetit për projektin konceptual dhe projektin kryesor të rishikuar.

E drejta e kompensimit të qirasë, si dhe dhënia me qira e një apartamenti nga fondi i banesave të komunës, janë të drejta të kufizuara në kohë dhe zgjasin për një maksimum prej gjashtë muajsh me mundësinë e zgjatjes së së drejtës, por për një maksimum prej tre vjet.

Kreu IV - Kriteret dhe kushtet për përcaktimin e mënyrës së strehimit alternativ - Ky kapitull përshkruan dhe përcakton në detaje kriteret, si dhe kushtet më të hollësishme për përmbushjen e kriterëve në bazë të të cilave kryhet vlerësimi, dhe varësisht se cila është mënyra e sigurimit të alternativave vendoset strehimi. Në këtë drejtim, janë vendosur kriteret e mëposhtme: numri i anëtarëve të amvisërisë së familjes; shuma e të ardhurave; statusi i pronës; invaliditeti; gjendja shëndetësore; si dhe mosha.

Kreu V - Zbatimi i kriterëve për përcaktimin e mënyrës së sigurimit të strehimit alternativ - Ky kapitull përcakton fushën e të drejtave në atë mënyrë që të përcaktohet shuma maksimale mujore e kompensimit për marrjen me qira të një apartamenti (përkatësisht: 50,00 € me një rritje prej 25,00 € për secilin anëtar pasues të amvisërisë, por jo më shumë se 150,00 € në total). Gjatë përcaktimit të kufirit të kompensimit të qirasë, është bërë analiza e qirave mesatare të njësisive të banimit në zonën I. Kufiri për përcaktimin e madhësisë së njësisë së strehimit të siguruar nga fondi i strehimit i komunës është 25m² neto, me një rritje prej 7m² neto për secilin anëtar të amvisërisë, por jo më shumë se 85m² neto. Kufiri për blerjen e materialeve të ndërtimit është vendosur në atë mënyrë që të përfaqësojë shumën totale të tarifave trevjeçare të qirasë dhe arrin në 1,800,00 €, me një shtesë tjetër për secilin anëtar shtesë të familjes në vlerë prej 900,00 €, por jo më shumë se 5,400,00 €. Gjithashtu, është e përshkruar që përcaktimi i mënyrës së sigurimit të strehimit alternativ varet nga pikët që i jepen përdoruesit të strehimit alternativ në varësi të përmbushjes së kriterëve dhe nën-kriterëve nga Kreu IV. Prandaj, vlerësimi lidhet me fuqinë ekonomike dhe statusin social të përdoruesve të strehimit alternativ, ndërsa fushëveprimi i të drejtës lidhet me numrin e përgjithshëm të pikëve. Kështu, përdoruesi i strehimit alternativ i cili arrin numrin më të ulët të pikëve, dmth. nga 5 deri në 30 mund të ushtrojë të drejtën e kompensimit të qirasë ose të paguajnë qiranë e banesës nga fondi i strehimit të komunës në shumën prej 50% të çmimit të qirasë së paguar në zonën I. Gjithashtu, në vend të llojeve të sipërpërmendura të sigurimit të strehimit alternativ, ai përdorues mund të marrë një kredi për blerjen e materialeve të ndërtimit për ndërtimin e një njësie banimi të banesave bazë me një periudhë ripagimi prej 36 muajsh. Një përdorues i strehimit alternativ i cili merr nga 30 në 50 pikë mund të ushtrojë të drejtën për një kompensim qiraje në shumën prej 80% të qirasë së paguar në zonën I ose të paguajë qira për një apartament nga fondi i strehimit komunal në shumën 50 % e qirasë e paguar në zonën 1. Gjithashtu, në vend të formave të sipërpërmendura të sigurimit të strehimit alternativ, ai përfitues mund të marrë 50% të fondeve të pakthyeshme dhe 50% të fondeve të kreditit për blerjen e materialeve të ndërtimit për ndërtimin e një njësie bazë banimi me një periudhë ripagimi prej 36 muajsh. Përdoruesi i strehimit alternativ i cili ka më shumë se 50 pikë mund të ushtrojë të drejtën për një kompensim qiraje në shumën prej 100% të qirasë së paguar në zonën I ose të paguajë qiranë e apartamentit nga fondi komunal i strehimit në shumën e shpenzimeve të mirëmbajtjes së objektit të banimit. Gjithashtu, në vend të llojeve të sipërpërmendura të sigurimit të strehimit alternativ, ai përfitues mund të marrë një grant për blerjen e materialeve të ndërtimit për ndërtimin e një njësie banimi të banimit bazë.

Kreu VI - Revizioni dhe përfundimi i së drejtës për strehim alternativ - Ky kapitull përcakton që përdoruesit mund t'i sigurohet vetëm një lloj strehimi alternativ dhe se nëse refuzon, do të konsiderohet se i është siguruar strehim alternativ. Përmbushja e kushteve në bazë të të cilave përdoruesi ka ushtruar të drejtën për strehim alternativ, i nënshtrohet kontrollit të vazhdueshëm dhe revizionit të detyrueshëm gjysmëvjetor. Sidoqoftë, së pari vlerësohet nëse përdoruesi ka siguruar një çështje strehimi, e cila i jep fund të drejtës së tij për strehim alternative. Gjithashtu, në revizionin e detyrueshëm ose pas aplikimit, nëse përcaktohet se ka pasur një ndryshim në kriteret që ndikojnë në vlerësim, mund të përcaktohet një fushë tjetër e së drejtës për të njëjtin lloj strehimi alternativ në përputhje me vlerësimin e ri. Në rast të përfundimit të së drejtës për qira ose përdorimit të njësisë së strehimit nga fondi i strehimit i komunës, është përcaktuar autorizimi i organit kompetent të qeverisjes vendore për të kryer procedurën e dëbimit, i cili përfshin procedurën e dëbimit të detyruar.

Kreu VII - Mbikëqyrja - Ky kapitull përcakton që organi kompetent mbikëqyr zbatimin e vendimit. Gjithashtu është e paraparë mundësia që kryetari i komunes të themlojë komisione të përkohshme ose të përhershme për të kontrolluar përdorimin e strehimit alternativ.

Kreu VIII – Dispozita përfundimtare – Me këtë kapitull parashihet që ky vendim hyn në fuqi ditë e tetë prej ditës së publikimit në "Fletoren zyrtare të MZ- Dispozitat Komunale".