

Предлог

На основу члана 47. тачка 6. Статута општине Кањижа („Службени лист општине Кањижа“, бр. 4/14 – пречишћен текст, 8/14, 4/16 и 15/16), а у вези са чланом 54. ст. 1. и 8. Закона о јавној својини („Службени гласник РС“, бр. 72/2011, 88/2013, 105/2014, 104/2016 - др. закон и 108/2016) и чланом 28. Закона о становању („Службени гласник РС“, бр. 50/92, 76/92, 84/92 - испр., 33/93, 53/93, 67/93, 46/94, 47/94 - испр., 48/94, 44/95 - др. закон, 49/95, 16/97, 46/98, 26/2001, 101/2005 - др. закон, 99/2011 и 104/2016 - др. закон) Скупштина општине Кањижа, на седници одржаној _____ 2017. године, донела је

О Д Л У К У **о располагању становима општине Кањижа**

I. ОСНОВНЕ ОДРЕДБЕ

Члан 1.

Овом одлуком се утврђују услови и начин располагања стамбеним зградама и становима (у даљем тексту: станови) на којима је носилац права јавне својине или носилац права коришћења општина Кањижа (у даљем тексту: општина), поступак решавања стамбених потреба лица чије стамбене потребе решава општина, евиденција и друга питања из стамбене области.

Члан 2.

Станови у смислу ове одлуке су стамбене зграде и станови у јавној својини општине или на којима је општина у јавним књигама о евиденцији непокретности и правима на њима уписана као корисник.

II. КОРИШЋЕЊЕ СТАНОВА

Члан 3.

Станови се користе по основу права својине на стану и по основу закупа.
Станови се користе у складу са њиховом наменом.

III. НАЧИН РЕШАВАЊА СТАМБЕНИХ ПОТРЕБА

Члан 4.

Решавање стамбених потреба лица чије стамбене потребе решава општина врши се давањем станова у јавној својини општине закуп.

Члан 5.

Поступке решавања стамбених потреба лица чије стамбене потребе решава општина спроводи Комисија за стамбена питања (у даљем тексту: Комисија).

Комисију именује председник општине на мандатни период од четири године.

Комисија има председника и три члана, од којих је најмање један дипл. правник, а други дипл. грађевински инжењер.

Стручне и административне послове за потребе Комисије врши организациона јединица општинске управе надлежна за имовинско-правне послове.

Члан 6.

Комисија из члана 5. ове одлуке има обавезу да сачини предлог програма којим се уређује располагање становима и коришћење средстава од закупа за сваку календарску годину.

Програм из претходног става доноси општинско веће најкасније до 31. јануара за текућу годину на основу предлога Комисије.

IV. ВРЕМЕ ТРАЈАЊА ЗАКУПА

Члан 7.

Стан се даје у закуп на одређено време, најдуже до пет година.

Са закупцем стана, који је стан користио као добар домаћин, може се, по истеку уговора о

закупу закључити нови уговор о закупу на одређено или на неодређено време, у складу са одредбама

Ове одлуке

V. КОРИШЋЕЊЕ СРЕДСТАВА ОД ПРОДАТИХ СТАНОВА

Члан 8.

Средства од станова продатих путем откупа чији је власник општина користе се нарочито за:

- решавање стамбених потреба бораца и ратних инвалида, цивилних инвалида рата и чланова породица са којима је живео погинули учесник оружаних акција после 17. августа 1990. године, који нису у радном односу;
- пресељење лица из станова у својини грађана ради враћања тих станова власницима;
- решавање стамбених потреба лица која се исељавају из нехигијенских зграда и станова склоних паду;
- решавање стамбених потреба лица која су остварила право на новчану социјалну помоћ по прописима о социјалној заштити, а која су неспособна за рад и немају чланове породице који су у радном односу;
- решавање стамбених потреба лица чији је рад од посебног значаја за општину (млади научни радници, уметници, стручњаци у одређеним областима).

VI. КАТЕГОРИЈЕ ЛИЦА ЧИЈЕ СЕ СТАМБЕНЕ ПОТРЕБЕ РЕШАВАЈУ ДАВАЊЕМ СТАНА У ЗАКУП

Члан 9.

Решавање стамбених потреба лица чије стамбене потребе решава општина врши се путем конкурса или непосредно без спровођења конкурса, у складу са овом одлуком.

Члан 10.

Стамбене потребе лица која се исељавају из нехигијенских станова и станова склоних паду решавају се на основу налаза грађевинског инспектора организационе јединице општинске управе надлежне за инспекцијско-надзорне послове, у случају када стан услед дотрајалости или већих оштећења представља непосредну опасност по живот и здравље људи, за суседне објекте и безбедност саобраћаја, када се исти не може извођењем грађевинских радова довести у стање безбедно за становање, а закупац стана не може решити стамбене потребе на други начин.

У случају из претходног става захтев за обезбеђење стана који је подобан за становање подноси заинтересовано лице Комисији.

Додела стана се врши без конкурса, на одређено време, на период од годину дана.

Уз захтев из става 2. овог члана се прилаже:

- доказ да подносилац захтева или члан његовог породичног домаћинства немају својини или закупац други стан на територији Републике Србије и
- налаз грађевинског инспектора из става 1. овог члана
- мишљење центра за социјални рад.

Комисија разматра захтев и уколико су испуњени услови за усвајање захтева предлаже доношење акта о додели стана који је подобан за становање.

Организациона јединица општинске управе надлежна за имовинско-правне послове сачињава нацрт решења о додели стана у закуп и нацрт уговора о закупу стана.

Акт о додели стана у закуп доноси општинско веће.

Уговор о закупу стана закључује председник општине.

Члан 11.

На конкурс из члана 9. ове одлуке могу учествовати лица самостално или са члановима свог породичног домаћинства под условом:

- да су без стана,
- да имају пријављено пребивалиште на територији општине Кањижа најмање три године непрекидно пре објављивања конкурса
- да су држављани Републике Србије
- да су остварила право првенства на листи за решавање стамбених потреба, у складу са овом одлуком.

Члан 12.

Лице које учествује на конкурс дужно је да уз пријаву на конкурс приложи:

- доказ о томе да подносилац пријаве односно члан његовог домаћинства нема у својини други стан на територији Републике Србије (уверење РГЗ)
- доказ о пребивалишту на територији општине Кањижа најмање три године непрекидно пре објављивања конкурса,
- уверење о држављанству Републике Србије.

VII. ПОСТУПАК ДАВАЊА У ЗАКУП ПУТЕМ КОНКУРСА

Члан 13.

Уколико општина располаже становима који се могу, путем конкурса, дати у закуп у складу са овом одлуком, конкурс расписује Комисија.

Конкурс се објављује у једном листу који излази на територији општине, на званичној интернет страници општине Кањижа и огласној табли општинске управе и месних заједница.

Конкурс садржи следеће податке: назнаку за које категорије лица се конкурс расписује, број станова који се дају у закуп, податке о становима који се дају у закуп (локација, величина и сл.), потребне податке и документе за учешће на конкурс, рок до кога је конкурс отворен, коме се подноси документација, као и назнаку да се непотпуне и неблаговремене пријаве на конкурс неће разматрати.

По закључењу конкурса, у даљем року од 15 дана Комисија има обавезу да сачини предлог акта о давању стана у закуп.

Предлог акта Комисије из претходног става објављује се на огласној табли општинске управе и доставља се свим учесницима поступка.

На акт из става 5. овог члана учесник конкурса може, у року од осам дана од дана пријема предлога акта Комисије, уложити приговор општинском већу.

По окончању поступка по приговору Комисија доставља предлог коначног акта о давању у закуп стана и нацрт уговора о закупу стана општинском већу.

Одлуку о додели стана у закуп доноси општинско веће.

Уговор о закупу стана у име општине закључује председник општине.

VIII. КРИТЕРИЈУМИ И МЕРИЛА ЗА ДАВАЊЕ СТАНОВА У ЗАКУП ПУТЕМ КОНКУРСА

Члан 14.

Првенство у закључивању уговора о закупу по расписаном конкурс остварује лице са највећим бројем бодова на листи реда првенства.

Ако два или више лица имају исти број бодова, предност за закључење уговора о закупу има лице које има више година живота.

Члан 15.

Учесници конкурса бодују по следећим критеријумима:

Стамбени статус

1. закупац стана у јавној својини који уредно плаћа закупнину	40 бодова
2. нужни смештај	40 бодова
3. подстанарски статус (на територији општине)	10 бодова
- дуже од 5 година	додатних 25 бодова
- од 2–5 година	додатних 15 бодова
- до 2 године	додатних 5 бодова
4. корисник стана	10 бодова.

Доказ о уредном плаћању закупнине који издаје закуподавац стана у јавној својини.

Нужни смештај се доказује одлуком надлежног органа.

Подстанарски статус се доказује уговором и пријавом адресе код надлежног државног органа.

Корисником стана сматра се лице које станује код родитеља или деце, односно других лица које је по закону дужно да издржава, као и корисник бесправно саграђеног објекта за чије је рушење донето правноснажно решење и рушење започето.

Својство корисника стана доказује се пријавом адресе.

Посебан значај радног места

1. рад у предузећу, органу или установи чији је оснивач општина или која се финансира из буџета општине 20 бодова
 2. рад у другом предузећу, органу или установи са седиштем или одељењем/испоставом на територији општине Кањижа 5 бодова.
- Рад у предузећу, органу или установи доказује се потврдом послодавца.

Број чланова породичног домаћинства

1. породично домаћинство са пет или више чланова 10 бодова
2. четворочлано породично домаћинство 8 бодова
3. трочлано домаћинство 6 бодова
4. двочлано домаћинство 4 бода
5. једночлано домаћинство 2 бода.

Породичним домаћинством сматра се заједница живота, привређивања и трошења, а члановима породичног домаћинства сматрају се брачни и ванбрачни друг, дете (рођено у браку или ван брака, усвојеник или пасторак), родитељи и друга лица у односу на која учесник конкурса има законску обавезу издржавања.

Број чланова породичног домаћинства доказује се изјавом о члановима породичног домаћинства потписаном од стране два сведока.

Материјални положај учесника конкурса

1. корисници права на инвалиднину, додатну заштиту и месечну заштиту 10 бодова
2. корисници права на новчану социјалну помоћ по прописима о социјалној заштити 10 бодова
3. корисници дечијег додатка и корисници родитељског додатка 10 бодова
4. корисници додатка за негу и помоћ другог лица 10 бодова

Доказ за тачку 1. је решење организационе јединице општинске управе надлежне за послове борачке и инвалидске заштите, доказ за тачку 2. је уверење центра за социјални рад о остваривању наведених права, за тачку 3. решење организационе јединице општинске управе надлежне за дечију заштиту, а за тачку 4. решење центра за социјални рад или Фонда ПИО о остваривању права на додатак за негу и помоћ другог лица.

Здравствено стање учесника конкурса и чланова његовог породичног домаћинства

1. цивилни инвалиди рата, ратни војни инвалиди и мирнодопски војни инвалиди 10 бодова
2. инвалиди рада 10 бодова
3. лица са телесним инвалидитетом, односно интелектуалним тешкоћама 10 бодова

Инвалидност се доказује решењем надлежног здравственог органа, Фонда ПИО, организационе јединице општинске управе или мишљења интерресорне комисије.

IX. ПРИМОПРЕДАЈА СТАНА

Члан 16.

Приликом примопредаје (предаје и ступања у посед) стана датог у закуп Комисија сачињава записник који садржи податке о томе у каквом се стању налази стан, број просторија, стање опреме, стање бројила, као и податке у вези обавезе плаћања трошкова (текуће одржавање, режијски трошкови).

X. САДРЖИНА УГОВОРА

Члан 17.

Уговор о закупу стана се закључује у писменој форми и садржи нарочито: уговорне стране, време и место закључења уговора, податке о стану који је предмет закупа, време трајања закупа, права и обавезе уговорних страна у коришћењу и одржавању стана, начин и рокове плаћања закупнине, услове и рокове за отказ уговора, лица која ће користити стан, начин решавања спорова и друге одредбе које произилазе из природе уговора.

Уговор о закупу стана који је закључен на одређено време у складу са овом одлуком може се

продужити без спроведеног конкурса на одређено време уз сагласност општинског већа уколико је закупац уредно измиривао обавезу плаћања закупнине и тражи продужење уговора о закупу стана најкасније месец дана пре истека уговора о закупу.

XI. ОБАВЕЗА ПЛАЋАЊА ЗАКУПНИНЕ

Члан 18.

Закупац је дужан да за закуп стана плаћа закупнину.

Обавеза плаћања закупнине настаје даном ступања у посед стана.

Рок за плаћање закупнине је најкасније до петнаестог дана у текућем месецу за претходни месец.

Утврђивање закупнине из става 1. овог члана врши се сагласно одредбама закона којим се уређује становање, имајући у виду квалитет стамбене зграде или стана.

Акт о утврђивању броја бодова за одређени стан доноси Комисија.

Висину закупнине утврђује организациона јединица општинске управе надлежна за послове финансија, на основу акта из претходног става овог члана, површине стана и коефицијента закупнине станова који се објављује у „Службеном гласнику РС“ за периоде јануар-јун и јул-децембар, а према формули објављеној у подзаконском акту.

Наплату закупнине прати организациона јединица општинске управе надлежна за послове финансија и о наплати шестомесечно обавештава општинско веће.

Закупац се о висини закупнине обавештава достављањем фактуре и уплатнице.

Члан 19.

Закупац - корисник права на новчану социјалну помоћ остварује право на умањену закупнину, с обзиром на висину месечног прихода породичног домаћинства према следећем:

- приходи до 10.000 динара – 10% од пуног износа закупнине
- приход од 10.000 до 15.000 динара – 25% од пуног износа закупнине
- приходи 15.000 до 20.000 динара – 50% од пуног износа закупнине
- приходи 20.000 до 30.000 динара – 75% од пуног износа закупнине.

Уколико месечни приход породичног домаћинства прелази 30.000 динара закупац – корисник права на новчану социјалну помоћ плаћа пун износ закупнине утврђен сагласно одредбама члана 18. ове одлуке.

Члан 20.

Закупнина је изворни приход општине.

XII. ОБАВЕЗА ПЛАЋАЊА ТРОШКОВА СТАНА

Члан 21.

Закупац је дужан да сноси трошкове текућег одржавања, утрошене електричне енергије, воде, грејања, одношења смећа и друге трошкове везане за коришћење стана.

Обавеза плаћања трошкова везаних за коришћење стана настаје даном ступања у посед стана.

XIII. ПАЖЊА ДОБРОГ ДОМАЋИНА

Члан 22.

Закупац је дужан да за време трајања закупа, стан користи као добар домаћин.

XIV. АДАПТАЦИЈА И ИНВЕСТИЦИОНО ОДРЖАВАЊЕ ЗАКУПЉЕНОГ СТАНА

Члан 23.

Закупац може вршити адаптацију стана уз претходну сагласност Комисије.

Закупац је дужан да уз захтев за давање претходне сагласности за адаптацију стана приложи идејни пројекат у складу са законом који уређује изградњу.

Комисија разматра захтев и уколико су испуњени услови предлаже давање претходне сагласности за адаптацију стана.

О захтеву за давање претходне сагласности одлучује председник општине на предлог Комисије.

Након добијања претходне сагласности из става 4. овог члана, закупца се обавезује да, пре почетка извођења радова на адаптацији закупљеног стана, од организационе јединице општинске управе надлежне за послове грађевинарства прибави решење о одобрењу за извођење тих радова.

По основу изведених радова на адаптацији закупца не може стећи својинска права на закупљеном стану.

Сви трошкови адаптације падају на терет закупца.

Члан 24.

Закуподавац може, по захтеву закупца, одобрити извођење радова који имају карактер инвестиционог одржавања на закупљеном стану, према уобичајеним стандардима и важећим прописима у области грађевинарства.

Закупац подноси захтев Комисији.

Закупац је дужан уз захтев из става 2. овог члана приложи технички опис и попис радова, у складу са законом који уређује изградњу.

Комисија разматра захтев и уколико су испуњени услови предлаже давање сагласности за извођење радова на инвестиционом одржавању закупљеног стана.

О захтеву за давање сагласности одлучује председник општине на предлог Комисије.

Након добијања претходне сагласности из става 5. овог члана, закупца се обавезује да, пре почетка извођења радова на инвестиционом одржавању закупљеног стана, од организационе јединице општинске управе надлежне за послове грађевинарства прибавити решење о одобрењу за извођење тих радова.

По основу изведених радова на инвестиционом одржавању закупца не може стећи својинска права на закупљеном стану.

Након извођења радова закупца може поднети захтев за признавање трошкова инвестиционог одржавања стана, уз који се као доказ доставља акт надлежног органа о одобрењу извођења радова на инвестиционом одржавању закупљеног стана и рачуни.

Организациона јединица општинске управе надлежна за послове грађевинарства утврђује обим извршених радова и улагања, о чему сачињава налаз.

Закупац који је уз сагласност закуподавца уложио сопствена средства у инвестиционо одржавање закупљеног стана, у смислу овог члана, има право на умањење закупнине у износу од највише 50% од месечне закупнине.

Акт о умањењу закупнине у смислу става 10. овог члана доноси председник општине, на предлог Комисије, а у складу са налазом из става 9. овог члана.

XV. ПРЕНОС ПРАВА ЗАКУПА

Члан 25.

У случају смрти закупца чланови породичног домаћинства који су са закупцем становали у истом стану настављају са коришћењем тог стана, с тим што уговор о закупу закључује лице које они споразумно одреде.

Члан 26.

Лица која су у поседу станова у јавној својини општине и станова на којима је у јавним књигама општина уписана као корисник и користе их као чланови породичног домаћинства ранијег закупца или лица која је ранији закупца по закону био дужан да издржава, као и друга лица која су становала са закупцем у истом стану и наставила са коришћењем тог стана, могу поднети захтев за закључење новог уговора о закупу стана, уколико Комисија такав захтев оцени оправданим.

XVI. ОТКУП СТАНА

Члан 27.

Откуп стана врши се у складу са одредбама закона који уређује становање.

XVII. ЕВИДЕНЦИЈА

Члан 28.

Евиденцију станова у оквиру јединствене евиденције непокретности у јавној својини општине

води организациона јединица општинске управе надлежна за имовинско-правне послове.

XVIII. ПРЕЛАЗНЕ И ЗАВРШНЕ ОДРЕДБЕ

Члан 29.

Комисију из члана 5. одлуке председник општине именује у року од 15 дана од дана ступања на снагу ове одлуке.

Члан 30.

Закупци стана који на дан ступања на снагу ове одлуке имају уговор о закупу стана закључен на одређено или неодређено време, настављају са коришћењем стана у складу са тим уговором. Са истима ће се по ступању на снагу ове одлуке закључити нови уговор, у складу са овом одлуком, уколико су уредно измирили сва дуговања на име закупа и комуналних трошкова из претходног периода што доказују приказом плаћених рачуна.

Лица која на дан ступања на снагу ове одлуке користе стан као чланови породичног домаћинства ранијег закупца или као лица која је ранији закупца по закону био дужан да издржава, могу у року од 30 дана од дана ступања на снагу ове одлуке поднети Комисији захтев за закључење уговора о закупу стана.

У случајевима из става 2. овог члана Комисија ће ценити оправданост захтева и предложити председнику општине закључење уговора о закупу на одређено или неодређено време, зависно од тога какав уговор је ранији закупца имао.

Лица која на дан ступања на снагу ове одлуке користе стан али не располажу документом на основу којег користе стан, могу у року од 30 дана од дана ступања на снагу ове одлуке поднети Комисији захтев за доделу стана у закуп.

У случајевима из става 4. овог члана Комисија ће ценити оправданост захтева и предложити председнику општине доношење одлуке о додели стана у закуп и закључење уговора о закупу на одређено време - до 5 година.

Комисија је дужна да послове из овог члана обави најкасније до 30. јуна 2017. године.

Уговори о закупу који нису продужени сагласно одредбама ове одлуке престају да важе 30. јуна 2017. године.

Члан 31.

Организациона јединица општинске управе надлежна за послове финансија преузима од Јавног предузећа за уређење насеља општине Кањижа у ликвидацији фактурисање и праћење наплате закупнине по основу давања у закуп станова у јавној својини општине и станова на којима је у јавним књигама општина уписана као корисник најкасније до 30. јуна 2017. године.

Потраживања која испуњавају услове да имају статус сумњивих и спорних потраживања, као и потраживања која су доспела за наплату закључно са 31.12.2016. године, наставља да води у својим пословним књигама Јавно предузеће за уређење насеља општине Кањижа у ликвидацији.

Обавеза је Јавног предузећа предузећа за уређење насеља општине Кањижа у ликвидацији да потраживања која води у својим пословним књигама, у смислу претходног става овог члана, отпише, ако за то постоје законски услови, односно да се стара о њиховој наплати.

Члан 32.

Ова одлука ступа на снагу осмог дана од дана објављивања у „Службеном листу општине Кањижа“.

Република Србија
Аутономна Покрајина Војводина
Општина Кањижа
Скупштина општине Кањижа
Број: 02-___/2017-И/Б
Дана: __. __. 2017. године
К а њ и ж а

Председник Скупштине општине
Милош Кравић

Образложење

Предлагач: Општинско веће

Правни основ: Статут општине Кањижа („Службени лист општине Кањижа“, бр. 4/14 – пречишћен текст, 8/14, 4/16 и 15/16), Закон о јавној својини („Службени гласник РС“, бр. 72/2011, 88/2013, 105/2014, 104/2016 - др. закон и 108/2016), Закон о становању („Службени гласник РС“, бр. 50/92, 76/92, 84/92 - испр., 33/93, 53/93, 67/93, 46/94, 47/94 - испр., 48/94, 44/95 - др. закон, 49/95, 16/97, 46/98, 26/2001, 101/2005 - др. закон, 99/2011 и 104/2016 - др. закон)

Разлог за доношење: Потреба за доношење акта којим се утврђују услови и начин располагања стамбеним зградама и становима на којима је носилац права јавне својине или носилац права коришћења општина Кањижа, поступак решавања стамбених потреба лица чије стамбене потребе решава општина, евиденција и друга питања из стамбене области указала се услед потребе преузимања обавезе фактурисања и праћења наплате закупнине по основу давања у закуп станова у јавној својини општине Кањижа и станова на којима је у јавним књигама општина уписан као корисник, од ЈП за уређење насеља општине Кањижа, коме су одлуком о оснивању били поверени послови старања о стамбеном фонду у јавној својини општине или на коме је општина носилац права коришћења. Текст предлога садржи одредбе које се односе на утврђивање и наплату закупнине, адаптацију и инвестиционо одржавање станова, откуп станова и пренос права закупа.

Ступањем на снагу овог предлога ствара се правни основ да организациона јединица општинске управе надлежна за финансије утврђује и прати наплату закупнине и обавештава о истом организациону јединицу општинске управе надлежну за јавну својину ради преузимања даљих правних радњи. Такође, на овај начин се омогућава ефикасније праћење наплате закупнине, као и реалнији приказ очекиваног прилива средстава у буџет општине. Доношењем ове одлуке стварају се правне претпоставке за закључење нових уговора о закупу станова у јавној својини општине и станова на којима је у јавним књигама општина уписана као корисник, са лицима која су у поседу истих и користе их као чланови породичног домаћинства ранијег закупца или лица која је ранији купац по закону био дужан да издржава, као и лица која су становала са закупцем у истом стану и наставила са коришћењем тих станова. Потребно је извршити и ново бодовање станова на основу подзаконског акта Закона о становању, ради утврђивања реалне цене закупнине, с обзиром да је бодовање станова вршено пре више година, а у међувремену је дошло до амортизације објеката у великом обиму. Одредбама Закона о финансирању локалне самоуправе прописано је да јединици локалне самоуправе припадају изворни приходи остварени на њеној територији и то приходи од давања у закуп, односно на коришћење непокретности и покретних ствари у својини Републике Србије, које користи јединица локалне самоуправе, односно органи и организације јединице локалне самоуправе, као и приходи од давања у закуп, односно на коришћење непокретности и покретних ствари у својини јединице локалне самоуправе. С обзиром на напред образложене потребе предлаже се доношење ове одлуке у тексту како је предложено у материјалу.

Ознака извршиоца и рок за извршење: Скупштина општине Кањижа – 10. седница

Извор средстава потребних за реализацију: Средства за реализацију ове одлуке нису потребна.