

Na osnovu člana 17 stav 4 Zakona o održavanju stambenih zgrada ("Sl. list CG", br. 41/16 ,84/18 i 111/22), člana 27 tačka 10 Zakona o lokalnoj samoupravi ("Sl. list", br. 2/18 i 34/19, 38/20 , 50/22 i 84/22) i člana 73 stav 1 tačk 2 Statuta Prijestonice ("Sl. list CG - opštinski propisi", br. 49/18, 09/19 i 17/21), Skupština Prijestonice Cetinje na sjednici održanoj , 22.12.2022. godine, donijela je

ODLUKU

o sufinansiranju adaptacije spoljnih djelova zgrada- fasada, krovova i oluka na teritoriji Prijestonice Cetinje

I OPŠTE ODREDBE

Član 1

Ovom odlukom propisuju se uslovi, način, postupak i kriterijumi sufinansiranja adaptacije spoljnih djelova zgrada- fasada, krovova i oluka na teritoriji Prijestonice Cetinje (u daljem tekstu: "Adaptacija").

Član 2

U cilju poboljšanja uslova stanovanja i poslovanja u stambenim i stambeno-poslovnim zgradama Prijestonica Cetinje može pokrenuti postupak sufinansiranja Adaptacije ukoliko su godišnjim budžetom Prijestonice Cetinje predviđena sredstva za tu namjenu.

Sufinansiranje Adaptacije vrši se do 50% ukupne predračunske vrijednosti radova iskazanih u ponudi izvođača radova, a najviše do 20.000€ sa obračunatim PDV-om.

Član 3

Izuzetno od člana 2, zgrade starije od 50 godina mogu se, na predlog Komisije iz člana 8 ove odluke zbog estetskog unapređenja, poboljšanja bezbjednosti i javnog interesa finansirati do 80% od predračunske vrijednosti radova iskazane u ponudi izvođača radova a najviše do 30.000 € sa obračunatim PDV-om.

Za zgrade iz stava 1 ovog člana Komisija će u saradnji sa skupštinom stanara odrediti boje fasade, a za zgrade koje se nalaze u istorijskom jezgru, nadležnost je Uprave za zaštitu kulturnih dobara.

Član 4

Adaptacija, u smislu Zakona o planiranju prostora i Izgradnji objekata i ove odluke je izvođenje radova na postojećem objektu, kojima se:

- Vršiti zamjena oštećenih krovnih pokrivača (lim, crijep, eternit ploče i sl.) i njihovih podkonstrukcija;

- Vršiti obnova fasadnih površina odgovarajućim fasadnim materijalom (fasadeks ili bavalit tj. njihovi ekvivalenti) uz predhodnu sanaciju oštećenih djelova fasade (malter, mrežica sa odgovarajućim ljepilom);
- Vršiti obnovu na hidroizolaciji i termoizolaciji krova;
- Zamjena horizontalnih i vertikalnih oluka.

Radovima iz stava 1 ovog člana ne utiče se na stabilnost i sigurnost objekta, ne mijenjaju konstruktivni elementi, ne mijenja se spoljni izgled u odnosu na projekat zgrade i ne utiče na bezbjednost susjednih objekata, saobraćaja, zaštite od požara i životne sredine.

Član 5

Adaptacija se izvodi po pravilu materijalima koji su isti ili slični izvornim materijalima i to:

- u cjelini, na zgradama kao arhitektonskim cjelinama;
- djelimično po funkcionalnim cjelinama odnosno lamelama-ulazima;
- djelimično po fasadnim stranama – cjelinama.

Radi zaštite od vanjskih klimatskih i atmosferskih uticaja Adaptacija se mora izvoditi od materijala koji odgovaraju normativima za termoizolaciju i hidroizolaciju.

Adaptacija se ne odnosi na:

- nabavku novih stolarskih i bravarskih elemenata fasade (prozori, vrata, zastakljeni zidovi, nosive konstrukcije fasadnih sistema s montažnim materijalom, ograde i sl.);
- konstruktivne sanacije zgrade.

II POSEBNE ODREDBE

Javni poziv

Član 6

Postupak sufinansiranja adaptacije pokreće se javnim pozivom (u daljem tekstu: "Poziv").

Odluku o raspisivanju Poziva donosi Gradonačelnik Prijestonice najkasnije 90 dana od dana obezbjeđivanja sredstava iz Budžeta za tekuću godinu.

Izuzetno od stava 2 ovog člana Poziv se može raspisati više puta u toku kalendarske godine na osnovu Odluke gradonačelnika Prijestonice.

Poziv sadrži uslove učešća, opis radova na adaptaciji, visinu maksimalnog novčanog iznosa sufinansiranja i način vrjednovanja pristiglih ponuda.

Poziv se objavljuje na zvaničnoj internet stranici Prijestonice Cetinje, oglasnoj tabli Prijestonice Cetinje i u lokalnim sredstvima javnog informisanja, sa rokom trajanja od najmanje 30 dana.

Organ lokalne uprave nadležan za stambene poslove dužan je da, nakon objavljivanja Poziv, pisanim putem obavijesti sve registrovane upravnike stambenih i stambeno poslovnih zgrada na teritoriji Prijestonice Cetinje o objavljenom Pozivu, u cilju bolje informisanosti i obezbjeđivanju ravnopravnosti.

Član 7

Pravo učešća na Pozivu imaju organi upravljanja stambenim i stambeno-poslovnim zgradama koji su obrazovani u skladu sa zakonima kojima su određeni svojinsko pravni odnosi i održavanje stambenih zgrada.

Komisija

Član 8

Za sprovođenje postupka sufinansiranja Adaptacije gradonačelnik Prijestonice imenuje Komisiju.

Komisija ima predsjednika i šest članova, od kojih su dva člana iz reda inženjera arhitekture i građevinarstva i po jedan diplomirani ekonomista i pravnik.

Zadatak Komisije je da:

- pripremi tekst Poziva;
- utvrdi građevinsko stanje i procijeni hitnost radova na spoljnjim djelovima zgrade s obzirom na stanje;
- izvrši bodovanje stanja zgrade prema kriterijumima utvrđenim ovom odlukom i Pozivom;
- izrada prdmjera radova za adaptaciju po predhodno utvrđenim količinama (po potrebi mjerenja od strane ovlašćenog geometra);
- izvrši procjenu novčanih sredstava za finansiranje adaptacije;
- utvrdi nacrt liste prioriteta sufinansiranja Adaptacije;
- razmatra prigovore učesnika Poziva izjavljenih na nacrt liste prioriteta;
- utvrdi predlog liste prioriteta sufinansiranja Adaptacije;
- nakon dostavljenog izvještaja nadzora o izvedenim radovima, obiđe objekat na kojem su izvedeni radovi i sačini izvještaj i dostavi ga nadležnom organu lokalne uprave.

Kriterijumi za utvrđivanje liste prioriteta

Član 9

Kriterijumi za utvrđivanje liste prioriteta adaptacija fasade stambene i stambeno poslovne zgrade određeni su po grupama, a svaka grupa je podijeljena na podgrupe koje se vrednuju dodjeljivanjem bodova na način kako slijedi:

1. Lokacija zgrade u skladu sa važećim zoningom prostora Prijestonice Cetinje:

a) Zona Ia – zahvat zaštićenog Istorijskog jezgra 50 bodova;

- b) Zona II – zahvat DUP-a Aerodrom i dijela DUP-a Bogdanov kraj 40 bodova;
- c) Zona III – zahvat naselja: Gruda, Donje polje, Donji kraj, dijela Bogdanov kraj i Zona VI –prostor GUR-a Njeguši i GUR-a Rijeka Crnojevića 30 bodova;
- d) Zona IV – zahvat naselja Bajice i djelova iz KO Cetinje I koji nijesu obuhvaćeni I, II i III zonom 20 bodova;
- e) preostali prostor koji nije obuhvaćen navedenim zonama 10 bodova.

2. Građevinsko stanje fasade:

- a) u cjelosti oštećena 50 bodova;
- b) oštećeno je više od 50% površine 40 bodova
- c) mjestimično oštećena, oštećeno je manje od 50% površine 30 bodova
- d) zadovoljavajuće stanje 1 bod;

3. Godina izgradnje zgrade/starost zgrade ako je poznata ili prema građevinskim karakteristikama:

- a) starija od 50 godina 50 bodova;
- b) od 41 do 50 godina 45 bodova;
- c) od 31 do 40 godina 40 bodova;
- d) od 21do 30 godina 30 bodova;

4. Ukupna procjena hitnosti obnove fasade s obzirom na stanje:

- a) vrlo hitna obnova 50 bodova;
- b) hitna obnova 40 bodova;
- c) manje hitna obnova 30 bodova;
- d) potrebna obnova, ali nije hitna 20 bodova;

Komisija može utvrditi i druge kriterijume za utvrđivanje liste prioriteta ukoliko je to opravdano, po predhodno pribavljenom mišljenju organa lokalne uprave nadležnog za stambene poslove.

Član 10

Uz zahtjev za sufinansiranje adaptacije fasade zgrade, upravnik je dužan da dostavi sljedeće podatke i dokumentaciju:

- Rješenje o imenovanju upravnika zgrade;
- Broj telefona i e-mail adresa upravnika zgrade;
- Matični broj i šifra djelatnosti zgrade izdate od organa državne uprave nadležnog za poslove statistike;
- Izvod iz lista nepokretnosti sa kopijom plana katastarske parcele ne stariji od 6 (šest) mjeseci;
- Predlog tonaliteta boja iz kataloga proizvođača sa odgovarajućom šifrom uz saglasnost Uprave za zaštitu kulturnih dobara ukoliko se objekat nalazi u zaštićenom području;
- Odluku skupštine etažnih vlasnika o učešću na Pozivu;
- Izvod iz banke kojim se dokazuje da je na računu etažnih vlasnika obezbijeđeno, najmanje 40% novčanih sredstava za realizaciju planiranih radova za zgrade starosti do 50 godina, odnosno 20% za zgrade starosti preko 50 godina;
- Izjavu upravnika zgrade i odluku skupštine etažnih vlasnika da će do završetka radova obezbijediti preostali dio novčanih sredstava;
- Tri ponude, sa predmjerom, predračunom i opisom radova, od privrednog subjekta ovlašćenog odnosno licenciranog za izvođenje ove vrste radova.

Nacrt liste prioriteta

Član 11

Pregled pristiglih zahtjeva i utvrđivanje nacrta liste prioriteta sprovede Komisija u roku od 20 dana od dana isteka Poziva.

Ako je dostavljena dokumentacija nepotpuna, Komisija će pisanim putem zatražiti od upravnika zgrade dopunu dokumentacije, koju je upravnik dužan da dostavi u roku od 5 dana od dana dostavljanja poziva za dopunu dokumentacije.

Ako upravnik u roku iz stava 2 ovog člana ne dopuni dokumentaciju, smatraće se da su vlasnici posebnih djelova zgrade odustali od sufinansiranja Adaptacije, a zgrada će se brisati sa liste prioriteta.

Nepotpuni i neblagovremeni zahtjevi se ne rangiraju.

Član 12

Nacrt liste prioriteta utvrđuje se prema broju dodijeljenih bodova.

Nacrt liste prioriteta objaviće se na zvaničnoj internet stranici Prijestonice Cetinje.

Učesnici na Pozivu mogu u roku od 5 dana od dana objavljivanja nacrta liste prioriteta iz stava 1. ovog člana podnijeti Komisiji prigovor.

Komisija je dužna da u roku od 5 dana od dana prijema, razmotri prigovore na nacrt liste prioriteta i utvrdi konačnu listu prioriteta.

Ukoliko dvije zgrade imaju isti broj bodova, prednost na listi prioriteta će imati zgrada koja ima više bodova po kriterijumu oštećenja zgrade, a ukoliko dvije zgrade na istoj lokaciji imaju isti broj bodova, prednost na listi prioriteta će imati zgrada koja je starija, a zatim zgrada kod koje je građevinsko stanje fasade lošije.

Izveštaj komisije

Član 13

Na osnovu utvrđenog predloga liste prioriteta Komisija izrađuje izvještaj o sprovedenom Pozivu o sufinansiranju Adaptacije i podnosi ga organu lokalne uprave nadležnom za stambene poslove.

Izveštaj iz stava 1 ovog člana sadrži naročito: ime upravnika stambene zgrade, adresu, način bodovanja i visinu sredstava za sufinansiranje.

Rješenje o sufinansiranju

Član 14

Rješenje o učešću u sufinansiranju Adaptacije, na predlog Komisije, donosi organ lokalne uprave nadležan za stambene poslove.

Rješenje iz stava 1 ovog člana i konačna lista prioriteta objavljuje se na internet stranici i oglasnoj tabli Prijestonice Cetinje.

Ugovor o izvođenju radova

Član 15

Nakon pravosnažnosti rješenja iz člana 13 stav 1, upravnik zgrade zaključuje Ugovor sa izabranim ponuđačem.

Ugovorom se definišu prava i obaveze organa upravljanja stambenom zgradom i izabranog ponuđača.

Ugovor o sufinansiranju

Član 16

Po pravosnažnosti rješenja iz člana 13 ove odluke, organ lokalne uprave nadležan za stambene poslove će pozvati upravnika da zaključi ugovor o sufinansiranju Adaptacije (u daljem tekstu: Ugovor).

Ugovorom između Prijestonice Cetinje, koju zastupa gradonačelnik Prijestonice i vlasnika posebnih djelova zgrade, koje zastupa upravnik zgrade, regulišu se međusobna prava i obaveze.

Dinamika i način isplate odobrenih sredstava na račun vlasnika posebnih djelova zgrade utvrdiće se Ugovorom o sufinansiranju.

Ako se upravnik ne odazove na poziv i ne zaključi ugovor iz stava 1 ovoga člana, u roku od 5 dana od dana prijema poziva, smatra se da je zgrada odustala od sufinansiranja Adaptacije i sredstva se dodjeljuju sljedećoj zgradi na listi prioriteta.

Ugovor se objavljuje na internet stranici i oglasnoj tabli Prijestonice Cetinje.

Član 17

Radovi definisani ugovorom iz članova 14 i 15 ove odluke, moraju se izvesti u skladu sa predlogom iz člana 9 stav 1 alineja 5 koji je prihvaćen od strane Komisije.

Svaka promjena šifre tonaliteta i/ili proizvođača boje, kao i upotrijebljenog materijala na izvođenju radova Adaptacije mora biti odobrena od strane Komisije.

Član 18

Sve troškove izrade i dostave dokumentacije iz člana 9 ove odluke u cjelosti snose vlasnici posebnih djelova zgrade.

Troškove koji nisu predviđeni ponudom i opisom radova, u cjelosti snose vlasnici posebnih djelova.

Troškove stručnog nadzora nad izvođenjem radova na Adaptaciji u skladu sa ugovorom, snose vlasnici posebnih djelova.

Član 19

Vlasnici posebnih djelova zgrade dodijeljena sredstva moraju iskoristiti za Adaptaciju najkasnije u roku od 12 mjeseci od dana zaključenja ugovora iz člana 15 ove odluke.

Izuzetno od stava 1 ovog člana, u slučaju opravdanih razloga a na osnovu mišljenja komisije gradonačelnik Prijestonice može produžiti rok iz stava ovog člana.

III ZAVRŠNE ODREDBE

Član 20

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

Broj: 02-016/22- 3142

Cetinje, 22.12.2022. godine

SKUPŠTINA PRIJESTONICE CETINJE

Potpredsjednik

Mirko Stanić