

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, i 84/22) i člana 73 stav 1 tačka 2 Statuta Prijestonice ("Sl. list CG - Opštinski propisi", br. 49/18, i 17/21), Skupština Prijestonice Cetinje na sjednici održanoj, 22.03.2024. godine, donijela je

ODLUKA

o sufinansiranju adaptacije spoljnih djelova stambenih i stambeno-poslovnih 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 stambenih i stambeno-poslovnih zgrada - fasada, krovova i oluka na teritoriji Prijestonice Cetinje (u daljem tekstu: "Adaptacija zgrada").

Član 2

U cilju poboljšanja uslova stanovanja i poslovanja u stambenim i stambeno-poslovnim zgradama Prijestonica Cetinje može pokrenuti postupak sufinansiranja Adaptacije zgrada na postojećem objektu koji u listu nepokretnosti nema upisanu zabilježbu tereta, a odnosi na građenje objekta, i ukoliko su godišnjim budžetom Prijestonice Cetinje predviđena sredstva za tu namjenu.

Sufinansiranje Adaptacije zgrada vršiće se u procentu od 40% do 50% iznosa prihvaćene predračunske vrijednosti radova iskazane u najpovoljnijoj ponudi izvođača radova, a najviše do 20.000 € sa uračunatim PDV-om.

Član 3

Izuzetno od člana 2, ove Odluke zgrade starije od 50 godina, na predlog Komisije iz člana 8 ove odluke, zbog estetskog unapređenja i poboljšanja uslova stanovanja, kao i javnog interesa u odnosu na bezbjednost stanara i drugih korisnika stambenih i stambeno-poslovnih zgrada, mogu se finansirati u procentu od 50% do 80% iznosa prihvaćene predračunske vrijednosti radova iskazane u najpovoljnijoj ponudi izvođača radova, a najviše do 30.000 € sa uračunatim PDV-om.

Za zgrade iz stava 1 ovog člana, kao i člana 2, stav 2, ove Odluke Komisija će u saradnji sa skupštinom stanara odrediti boje fasade, izuzev za zgrade iz Istorijskog jezgra i zgrade sa pojedinačnom zaštitom, za koje je nadležna Uprava za zaštitu kulturnih dobara Crne Gore.

Član 4

Adaptacija zgrada, u smislu Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata i ove odluke je izvođenje radova na postojećim zgradama, kojima se:

- Vrši zamjena oštećenih krovnih pokrivača (lim, crijep, eternit ploče i sl.) i njihovih potkonstrukcija;
- Vrši obnova fasadnih površina odgovarajućim fasadnim materijalom (fasadeks ili bavalit tj. njihovi ekvivalenti) uz prethodnu sanaciju oštećenih djelova fasade (malter, mrežica sa odgovarajućim ljepilom);

- Vrši obnova na hidroizolaciji i termoizolaciji krova;
- Vrši zamjena horizontalnih i vertikalnih oluka.

Radovi iz stava 1 ovog člana ne utiču na stabilnost i sigurnost zgrada, ne utiču na konstruktivne elemente zgrada, ne mijenjaju spoljni izgled u odnosu na projekat zgrade i ne utiču na bezbjednost susjednih objekata, saobraćaja, zaštite od požara i životne sredine.

Član 5

Adaptacija zgrada 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 zgrada se mora izvoditi od materijala koji odgovaraju normativima za termoizolaciju i hidroizolaciju.

Adaptacija zgrada se ne odnosi na:

- nabavku i ugradnju novih stolarskih i bravarskih elemenata fasade (prozori, vrata, zastakljeni zidovi, nosive konstrukcije fasadnih sistema s montažnim materijalom, ograde i sl.),
- izvođenje radova na konstruktivnoj sanaciji zgrade.

II POSEBNE ODREDBE

Javni poziv

Član 6

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

Odluku o raspisivanju Poziva donosi gradonačelnik Prijestonice u skladu sa obezbijeđenim sredstvima iz Budžeta Prijestonice za tekuću godinu ili iy drugih izvora finansiranja.

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 mogućih radova na Adaptaciji zgrada, visinu ukupnog novčanog iznosa sufinansiranja i način vrjednovanja pristiglih zahtjeva po uslovima Poziva.

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 Poziva, pisanim putem obavijesti sve registrovane upravnike stambenih i stambeno poslovnih zgrada na teritoriji Prijestonice Cetinje o objavljenom Pozivu, u cilju bolje informisanosti i obezbjeđivanja ravnopravnosti učešća.

Član 7

Pravo učešća na Poziv imaju organi upravljanja u stambenim i stambeno-poslovnim zgradama koji su obrazovani u skladu sa zakonima kojima su uređeni svojinsko pravni odnosi i održavanje stambenih zgrada i koji nijesu od Prijestonice Cetinje dobijali sredstva za sufinansiranje te vrste radova u poslednjih 10 godina, ili Prijestonica Cetinje nije izvodila te radove u poslednjih 10 godina.

Komisija

Član 8

Za sprovođenje postupka sufinansiranja Adaptacije zgrada gradonačelnik Prijestonice imenuje Komisiju.

Komisiju čini predsjednik i četiri člana, od kojih su dva člana iz reda inženjera arhitekture i građevinarstva i po jedan diplomirani ekonomista i pravnik.

Zadatak Komisije je da:

- pripremi i objavi tekst Poziva;
- shodno pristiglim zahtjevima utvrdi građevinsko stanje i procijeni hitnost radova na spoljnim djelovima zgrade u odnosu na stanje;
- izvrši bodovanje stanja zgrade prema kriterijumima utvrđenim ovom odlukom i Pozivom;
- izvrši analizu radova i cijena iz dostavljenih ponuda (predmjera i predračuna) u odnosu na stanje zgrade i prosječne tržišne cijene izvođenja istih ili sličnih radova;
- izvrši procjenu novčanih sredstava za sufinansiranje Adaptacije zgrada;
- utvrdi nacrt liste sufinansiranja Adaptacije zgrada;
- razmatra prigovore učesnika Poziva izjavljenih na nacrt liste sufinansiranja Adaptacije zgrada;
- utvrdi predlog konačne liste sufinansiranja Adaptacije zgrada;
- nakon dostavljenog izvještaja nadzora o izvedenim radovima, obiđe objekat na kojem su izvedeni radovi, sačini izvještaj i dostavi ga nadležnom organu lokalne uprave za stambene poslove.

Kriterijumi za utvrđivanje liste sufinansiranja Adaptacije zgrada

Član 9

Kriterijumi za utvrđivanje liste sufinansiranja Adaptacije zgrada 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 spoljašnjih djelova zgrade:

- | | |
|--|-----------|
| a) u cjelosti oštećeni | 50 bodova |
| b) oštećeni više od 50% površine | 40 bodova |
| c) mjestimično oštećeni, 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 21 do 30 godina | 30 bodova |

4. Ukupna procjena hitnosti izvođenja radova na Adaptaciji zgrada, u odnosu 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, (veći broj posebnih djelova, veći broj posebnih djelova namijenjenih primarnom stanovanju po podacima nadležnog organa Prijestonice Cetinje).

Član 10

Uz zahtjev za sufinansiranje Adaptacije zgrade, upravnik je dužan da dostavi sledeće 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;
- Predlog tonaliteta boja iz kataloga proizvođača sa odgovarajućom šifrom, uz saglasnost Uprave za zaštitu kulturnih dobara ukoliko se zgrada nalazi u zaštićenom području ili je pod pojedinačnom zaštitom;
- Odluku skupštine etažnih vlasnika o učešću na Pozivu, potpisanu od većine vlasnika i ovjerenu pečatom skupštine etažnih vlasnika;
- Izvod iz banke kojim se dokazuje da je na računu skupštine etažnih vlasnika posebnih djelova zgrade obezbijedeno, najmanje 40% novčanih sredstava za realizaciju planiranih radova u odnosu na iznos najpovoljnije ponude izvođača radova.
- Izjavu upravnika zgrade i odluku skupštine etažnih vlasnika da će do završetka radova obezbijediti preostali dio novčanih sredstava;

- Tri ovjerene ponude, sa predmjerom, predračunom i opisom radova, od privrednih subjekata registrovanih za izvođenje radova navedenih u članu 4, koje nijesu starije od 6 mjeseci od dana podnošenja dokumentacije.

Nacrt liste sufinansiranja Adaptacije zgrada

Član 11

Pregled dokumentacije pristiglih zahtjeva i utvrđivanje nacrtu liste sufinansiranja Adaptacije zgrada 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 zgrade i isti će se brisati iz Nacrta liste sufinansiranja Adaptacije zgrada.

Nepotpuni i neblagovremeni zahtjevi se ne rangiraju.

Član 12

Nacrt liste sufinansiranja Adaptacije zgrada utvrđuje se prema broju dodijeljenih bodova.

Nacrt liste sufinansiranja Adaptacije zgrada objaviće se na zvaničnoj internet stranici Prijestonice Cetinje.

Učesnici na Pozivu mogu u roku od 5 dana od dana objavljivanja Nacrta liste sufinansiranja Adaptacije zgrada iz stava 1 ovog člana podnijeti Komisiji prigovor.

Komisija je dužna da u roku od 5 dana od dana prijema, razmotri prigovore i utvrdi konačnu listu sufinansiranja Adaptacije zgrada.

Ukoliko dvije zgrade imaju isti broj bodova, prednost na konačnoj listi sufinansiranja Adaptacije zgrada će imati zgrada koja ima više bodova po kriterijumu lokacija zgrade u skladu sa važećim zoningom prostora Prijestonice Cetinje, a ukoliko dvije zgrade na istoj lokaciji imaju isti broj bodova, prednost na konačnoj listi prioriteta će imati zgrada koja je starija, a zatim zgrada kod koje je građevinsko stanje spoljašnjih djelova zgrade lošije. U krajnjem slučaju prednost imaju zgrade ili djelovi zgrada koji imaju veći broj posebnih djelova, odnosno veći broj posebnih djelova namijenjenih primarnom stanovanju.

Izveštaj komisije

Član 13

Na osnovu utvrđene konačne liste sufinansiranja Adaptacije zgrada Komisija izrađuje izvještaj o sprovedenom Pozivu o sufinansiranju Adaptacije zgrada i podnosi ga organu lokalne uprave nadležnom za stambene poslove.

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

Rješenje o sufinansiranju

Član 14

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

Rješenje iz stava 1 ovog člana i konačna lista sufinansiranja Adaptacije zgrada objavljuje se na zvaničnoj internet stranici i oglasnoj tabli Prijestonice Cetinje.

Ugovor o izvođenju radova

Član 15

Nakon pravosnažnosti rješenja iz člana 14 stav 1 ove odluke, upravnik zgrade zaključuje Ugovor o izvođenju radova sa izabranim ponuđačem.

Ugovorom iz stave 1 ovog člana definišu se prava i obaveze organa upravljanja stambenom zgradom i izabranog ponuđača.

Ugovor o sufinansiranju

Član 16

Po pravosnažnosti rješenja iz člana 14, stav 1, ove odluke, organ lokalne uprave nadležan za stambene poslove će pozvati upravnika da zaključi Ugovor o sufinansiranju Adaptacije zgrada (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 skupštine etažnih 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 se odustalo od sufinansiranja Adaptacije zgrade, a sredstva se dodjeljuju sledećoj zgradi sa konačne liste sufinansiranja Adaptacije zgrada.

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

Član 17

Radovi definisani ugovorom iz članova 15 i 16 ove odluke, moraju se izvesti u skladu sa predlogom iz člana 10, 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 zgrada mora biti odobrena od strane Komisije, odnosno Uprave za zaštitu kulturnih dobara Crne Gore za zgrade iz svoje nadležnosti.

Član 18

Sve troškove izrade i dostave dokumentacije iz člana 10 ove odluke u cjelosti snose vlasnici posebnih djelova zgrade.

Troškove koji nijesu predviđeni najpovoljnijom ponudom i opisom radova, koja je sastavni dio Ugovora o sufinansiranju, u cjelosti snose vlasnici posebnih djelova.

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

Član 19

Dodijeljena sredstva za sufinansiranje Adaptacije zgrada moraju se iskoristiti u roku od 12 mjeseci od dana zaključenja Ugovora o sufinansiranju iz člana 16 ove odluke.

Izuzetno od stava 1 ovog člana, u slučaju opravdanih razloga, na predlog Komisije
gadonačelnik Prijestonice može produžiti rok iz stava 1 ovog člana.

III ZAVRŠNE ODREDBE

Član 20

Stupanjem na snagu ove odluke prestaje da važi Odluka o sufinansiranju adaptacije
spoljnih djelova zgrada - fasada, krovova i oluka na teritoriji Prijestonice Cetinje
("Službeni list Crne Gore - opštinski propisi", br. 63/22).

Član 21

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

Broj: 02-016/24-531
Cetinje, 22.03.2024. godine

Skupština Prijestonice Cetinje

**Predsjednica
Milena Vujović**