

Na osnovu člana 17 stav 4 Zakona o održavanju stambenih zgrada ("Sl. list CG", br. 41/16,84/18, 111/22 i 140/22), 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, 25.02.2025 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

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

Član 3

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.

Član 4

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 60% do 70% iznosa prihvaćene predračunske vrijednosti radova iskazane u najpovoljnijoj ponudi izvođača radova, a najviše do 30.000 € sa uračunatim PDV-om.

Član 5

Izuzetno od člana 2 ove odluke zgrade starije od 50 godina, na prijedlog Komisije iz člana 9 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 do 80% iznosa prihvaćene predračunske vrijednosti radova iskazane u najpovoljnijoj ponudi izvođača radova, a najviše do 40.000 € sa uračunatim PDV-om.

Za zgrade iz stava 1 ovog člana, kao i člana 2 stav 2 ove odluke Komisija će u saradnji sa Upravnikom zgrade odrediti boje fasade, izuzev za zgrade iz zaštićenih zahvata prostora, za koje je nadležna Uprava za zaštitu kulturnih dobara Crne Gore.

Član 6

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 djelova fasadnih površina odgovarajućim fasadnim materijalom (fasadeks ili bavalit tj. njihovi ekvivalenti) uz prethodnu sanaciju oštećenih djelova fasade (malter, mrežica sa odgovarajućim ljepilom);
- Vrši izrada Demit fasade (sa završnom obradom fasadeks ili bavalit tj. njihovi ekvivalenti),
- Vrši obnova hidroizolacije i termoizolacije krova;
- Vrši zamjena horizontalnih, vertikalnih oluka i limenih opšivkih krovnih i fasadnih elemenata.

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 7

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 ili krovnim površinama.

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 8

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 iz 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 9

Pravo učešća na Pozivu 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 posljednjih 10 godina, ili Prijestonica Cetinje nije izvodila te radove u posljednjih 10 godina.

Komisija

Član 10

Zadatak Komisije iz člana 3 stava 1 ove Odluke 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 analizu radova i cijena iz dostavljenih ponuda (predmjera i predračuna) u odnosu na stanje zgrade i prosječne tržišne cijene izvođenja istih ili sličnih radova;
- utvrdi da li je prijedlog tonaliteta boja i materijala odgovarajući, odnosno prijedloži Upravniku zgrade odgoarajuće zamjene tonaliteta boja;
- izvrši bodovanje stanja zgrade prema kriterijumima utvrđenim ovom odlukom i Pozivom;
- utvrdi iznos novčanih sredstava za sufinansiranje Adaptacije zgrada;
- utvrdi nacrt Rang liste podnosioca zahtjeva za sufinansiranje Adaptacije zgrada;
- razmatra prigovore učesnika Poziva izjavljenih na nacrt Rang liste sufinansiranja Adaptacije zgrada;
- utvrdi prijedlog konačne Rang liste sufinansiranja Adaptacije zgrada;
- nakon dostavljenog izvještaja stručnog nadzora o izvedenim radovima, izvrši uvid i provjeru izvedenih radova, sačini izvještaj i dostavi ga gradonačelniku i organu lokalne uprave nadležnom za stambene poslove.

Kriterijumi za utvrđivanje Rang liste sufinansiranja Adaptacije zgrada

Član 11

Kriterijumi za utvrđivanje Rang 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 dio zahvata DUP-a Bogdanov kraj 40 bodova;
 - c) Zona III – dio zahvata DUP-a Gruda-Donje polje, zahvat DUP-a Donji kraj, dio zahvata DUP-a Bogdanov kraj i Zona VI - zahvati GUR-a Njeguši i GUR-a Rijeka Crnojevića 30 bodova;
 - d) Zona IV - zahvat DUP-a Bajice, dio zahvata DUP-a Gruda-Donje polje, zahvat DUP-a Crna Greda 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 10 bodova

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
 - e) od 11 do 20 godina 10 bodova

4. Ukupna procjena hitnosti izvođenja radova na Adaptaciji zgrade, 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 Rang liste iz stave 1 ovog člana ukoliko je to opravdano, (veći broj posebnih djelova, veći broj posebnih djelova namijenjenih primarnom stanovanju po podacima nadležnog organa Prijestonice Cetinje).

Član 12

Uz zahtjev za sufinansiranje Adaptacije 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;

- Prijedlog tonaliteta boja iz kataloga proizvođača sa odgovarajućom šifrom, uz saglasnost Uprave za zaštitu kulturnih dobara Crne Gore za zgrade iz zaštićenih zahvata prostora;
- Odluku skupštine etažnih vlasnika o učešću na Pozivu, potpisanu od većine vlasnika i ovjerenu pečatom skupštine etažnih vlasnika. Ukoliko zgrada kao arhitektonska cjelina ima više ulaza sa formiranim organima upravljanja neophodno je dostaviti pojedinačne odluke o učešću na Pozivu za svaki ulaz.
- Odluku o zajedničkom učešću po Pozivu koju potpisuju upravnici ulaza kao jedinstven akt (potrebno u slučaju da u stambenoj zgradi sa više ulaza ima obrazovano više organa upravljanja), koja treba da sadrži i podatak broja računa skupštine etažnih stanara na kojem će se izvršiti uplata ugovorom odobrenih sredstava;
- Izvod iz banke kojim se dokazuje da je na računu skupštine etažnih vlasnika posebnih djelova zgrade obezbijeđeno, najmanje 30% novčanih sredstava za realizaciju planiranih radova u odnosu na iznos najpovoljnije ponude izvođača radova za sve osim zgrade starije od 50 godina, gdje je učešće najmanje 20%. Datum izvoda iz banke ne treba da bude stariji 10 dana od dana podnošenja zahtjeva.
- 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 ove odluke, koje nijesu starije od 6 mjeseci od dana podnošenja zahtjeva. Ponuda mora da sadrži količinu i jediničnu cijenu svake pojedinačne stavke, kao i ukupnu vrijednost radova sa prikazanom vrijednosšću bez PDV-a, vrijednosšću PDV-a i vijednošću radova sa PDV-om, datum ponude i rok važenja ponude.

Nacrt Rang liste sufinansiranja Adaptacije zgrada

Član 13

Pregled dokumentacije podnesenih zahtjeva i utvrđivanje nacrt Rang 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 ista će se brisati iz nacrt Rang liste sufinansiranja Adaptacije zgrada.

Nepotpuni i neblagovremeni zahtjevi se ne rangiraju.

Član 14

Nacrt Rang liste sufinansiranja Adaptacije zgrada utvrđuje se prema broju dodijeljenih bodova i objaviće se na zvaničnoj internet stranici Prijestonice Cetinje.

Učesnici na Pozivu mogu u roku od 5 dana od dana objavljivanja nacrt Rang 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 Rang listu sufinansiranja Adaptacije zgrada.

Ukoliko dvije zgrade imaju isti broj bodova, prednost na konačnoj Rang listi sufinansiranja Adaptacije zgrada će imati zgrada koja ima više bodova po kriterijumu lokacije zgrade u skladu sa važećim zoningom prostora Prijestonice Cetinje, a ukoliko dvije zgrade na istoj lokaciji imaju isti broj bodova, prednost na konačnoj Rang listi prioriteta će imati zgrada koja je starija, a zatim zgrada kod koje je građevinsko stanje spoljašnjih djelova lošije.

Ukoliko dvije ili više zgrada imaju isti broj bodova po kriterijumima iz stava 5 ovog člana, 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 15

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

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 16

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

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

Ugovor o sufinansiranju

Član 17

Po pravosnažnosti rješenja iz člana 15 stav 1 ove odluke organ lokalne uprave nadležan za stambene poslove poziva upravnika o potrebi za zaključenje Ugovora 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 uplate odobrenih sredstava na račun skupštine etažnih vlasnika posebnih djelova zgrade utvrđuje se Ugovorom.

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 sljedećoj zgradi sa konačne Rang liste sufinansiranja Adaptacije zgrada.

Ugovor iz stave 1 ovog člana objavljuje se na zvaničnoj internet stranici i oglasnoj tabli Prijestonice Cetinje.

Ugovor o izvođenju radova

Član 18

Nakon pravosnažnosti rješenja iz člana 15 stav 1 ove odluke, upravnik zgrade zaključuje Ugovor o izvođenju radova sa izabranim ponuđačem.

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

Član 19

Radovi definisani ugovorom iz članova 16 i 17 ove odluke, moraju se izvesti u skladu sa prijedlogom iz člana 11 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 20

Poslove stručnog nadzora mogu vršiti lica sa diplomom građevinske i arhitektonske struke, ili za radove na zgradama iz zaštićenih zahvata prostora, za koje je nadležna Uprava za zaštitu kulturnih dobara Crne Gore lica arhitektonske struke sa licencom za konzervatorske radove.

Stručni nadzor mogu vršiti članovi Komisije iz stava 1 ovog člana za vrijednost radova do 10.000€ sa uračunatim PDV-om, iskazane u najpovoljnijoj ponudi izvođača radova.

Član 21

Sve troškove izrade i dostave dokumentacije iz člana 11 ove odluke u cjelosti snose vlasnici posebnih djelova zgrade.

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

Troškove stručnog nadzora nad izvođenjem radova na Adaptaciji zgrade za vrijednost radova preko 10.000€ sa uračunatim PDV-om, iskazane u najpovoljnijoj ponudi izvođača radova, u skladu sa zaključenim Ugovorom, snose etažni vlasnici.

Član 22

Dodijeljena sredstva za sufinansiranje Adaptacije zgrada moraju se iskoristiti u roku od 12 mjeseci od dana zaključenja Ugovora iz člana 17 ove odluke.

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

Korisnik sredstava koji nije započeo izvođenje radova u roku predviđenim stavom 1 ovog člana može ponovo podnijeti zahtjev za sufinansiranje Adaptacije zgrade na sledeći javni poziv.

III ZAVRŠNE ODREDBE

Član 23

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. 16/24).

Član 24

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

Broj:02-016/25-119/2
Cetinje, 25.02.2025. godine

SKUPŠTINA PRIJESTONICE CETINJE

Predsjednica
Milena Vujović