

ПРИЈЕДЛОГ

На основу члана 39. став (2), под 13) Закона о локалној самоуправи („Службени гласник Републике Српске“, број: 97/16, 36/19, 61/21, 100/25 и 114/25), члана 348а. став (2) и (3) Закона о стварним правима („Службени гласник Републике Српске“, број: 124/08, 3/09 – испр., 58/09, 95/11, 60/15, 18/16 – одлука УС, 107/19, 1/21 – одлука УС, 119/21 – одлука УС и 21/26), члана 36. став 2. тачка 2. Статута Града Требиња („Службени гласник Града Требиња“, број: 2/13, 5/14, 6/15, 3/16 и 6/17), Скупштина Града Требиња, на сједници одржаној дана _____. године, донијела је

П РА В И Л Н И К

о условима, критеријумима, начину бодовања и поступку оснивања права грађења без накнаде на непокретностима у својини Града Требиња

ОПШТЕ ОДРЕДБЕ

Члан 1.

Овим правилником уређују се услови, поступак, критеријуми и бодовање за оснивање права грађења без накнаде на непокретностима у својини Града Требиња.

Члан 2.

(1) Оснивање права грађења по овом правилнику представља посебну мјеру подршке у рјешавању стамбеног питања.

(2) Овај правилник не уређује додјелу стамбених јединица као облика социјалног становања, већ оснивање права грађења ради изградње индивидуалних стамбених објеката.

(3) Критеријуми који се односе на утврђивање социјалног статуса могу се примјењивати сходно прописима из области социјалног становања, искључиво у дијелу који се односи на утврђивање прихода и социјалног положаја.

Члан 3.

(1) Право грађења без накнаде оснива се ради рјешавања стамбеног питања породица погинулих бораца, ратних војних инвалида, породица са четворо и више дјеце, младих брачних парова у смислу овог правилника и самохраних родитеља, приликом стицања права својине на првој непокретности.

(2) Трајање права грађења утврђује се уговором, сходно карактеру трајности и одрживости стамбеног објекта.

Члан 4.

(1) Право грађења је ограничено стварно право на непокретности.

(2) Право грађења даје овлашћење носиоцу права да на туђем земљишту, на површини или испод ње, изгради и има у својини стамбени објекат, док је власник земљишта дужан да то трпи.

(3) Зграда изграђена на земљишту оптерећеном правом грађења представља припадност тог права и чини са њим јединствену правну цјелину.

Члан 5.

(1) Носилац права грађења:

- 1) стиче право својине на објекту који изгради;
- 2) у погледу коришћења земљишта сходно се примјењују правила о плодуюживању, у складу са законом;
- 3) дужан је да земљиште користи у складу са његовом намјеном;
- 4) свака уговорна одредба која је супротна овом члану је ништава.

(2) У погледу коришћења земљишта, носилац права грађења има права и обавезе утврђене правилима о плодуюживању, те нарочито:

- има право да користи земљиште и да се њиме служи као добар домаћин, у складу са његовом намјеном,
- има право да прибира плодове и друге користи које земљиште даје, ако тиме не мијења његову суштину,
- дужан је да сноси трошкове редовног одржавања земљишта, јавне дажбине и друге трошкове који произлазе из коришћења,
- дужан је да одржава земљиште у стању у којем га је примио, уз уважавање редовне употребе,
- нема право да мијења намјену земљишта нити да предузима радње које би довеле до трајног умањења његове вриједности,
- дужан је да без одлагања обавијести власника земљишта о потреби извођења ванредних радова,
- одговара за штету насталу неправилним коришћењем земљишта.

КВАЛИФИКАЦИОНИ УСЛОВИ И ДОКУМЕНТАЦИЈА ПОДНОСИЛАЦА ПРИЈАВЕ

Члан 6.

(1) Право на учешће у поступку оснивања права грађења без накнаде, ради рјешавања стамбеног питања приликом стицања права својине на првој непокретности, може остварити лице које припада једној од сљедећих категорија:

- 1) породице погинулих бораца;
- 2) ратни војни инвалиди;
- 3) породице са четворо и више дјеце;
- 4) млади брачни парови у смислу овог правилника;
- 5) самохрани родитељи.

(2) Подносилац пријаве мора испуњавати услов да није носилац права својине на непокретности на територији Града Требиња у шест градских грађевинских зона утврђених важећим актима Града, а код подносилаца пријаве из категорије младих брачних парова овај услов морају испуњавати оба брачна супружника.

(3) Посједовање непокретности од стране других чланова породичног домаћинства не искључује право учешћа, али се узима у обзир приликом бодовања, у складу са овим правилником.

I ПОРОДИЦЕ ПОГИНУЛИХ БОРАЦА

Члан 7.

Право на учешће у поступку оснивања права грађења ради рјешавања стамбеног питања има подносилац пријаве који има статус члана породице погинулог борца, утврђен правоснажним актом надлежног органа у складу са прописима из области борачко-инвалидске заштите, ако испуњава сљедеће услове:

- 1) да је држављанин Босне и Херцеговине и Републике Српске;
- 2) да има пријављено пребивалиште на територији града Требиња у непрекидном трајању од најмање три године прије дана подношења пријаве;
- 3) да није носилац права својине на непокретности на територији Града Требиња у шест градских грађевинских зона утврђених важећим актима Града;
- 4) да није прометовао непокретност путем продаје, замјене или поклоне на територији Града Требиња у посљедњих пет година;
- 5) да није трајно ријешио стамбено питање по истом или сличном основу.

II РАТНИ ВОЈНИ ИНВАЛИДИ

Члан 8.

Право на учешће у поступку оснивања права грађења ради рјешавања стамбеног питања има подносилац пријаве који има статус ратног војног инвалида од I до X категорије, утврђен правоснажним актом надлежног органа у складу са прописима из области борачко-инвалидске заштите, ако испуњава сљедеће услове:

- 1) да је држављанин Босне и Херцеговине и Републике Српске;

- 2) да има пријављено пребивалиште на територији града Требиња у непрекидном трајању од најмање три године прије дана подношења пријаве;
- 3) да није носилац права својине на непокретности на територији Града Требиња у шест градских грађевинских зона утврђених важећим актима Града;
- 4) да није прометовао непокретност путем продаје, замјене или поклоне на територији Града Требиња у посљедњих пет година;
- 5) да није трајно ријешио стамбено питање по истом или сличном основу.

III ПОРОДИЦЕ СА ЧЕТВОРО И ВИШЕ ДЈЕЦЕ

Члан 9.

Право на учешће у поступку оснивања права грађења ради рјешавања стамбеног питања има подносилац пријаве из категорије породице са четворо и више дјеце, који испуњава сљедеће услове:

- 1) да је држављанин Босне и Херцеговине и Републике Српске;
- 2) да има четворо или више рођене или усвојене дјеце која живе с њим у заједничком породичном домаћинству;
- 3) да има пријављено пребивалиште на територији града Требиња у непрекидном трајању од најмање три године прије дана подношења пријаве;
- 4) да није носилац права својине на непокретности на територији Града Требиња у шест градских грађевинских зона утврђених важећим актима Града;
- 5) да није прометовао непокретност путем продаје, замјене или поклоне на територији Града Требиња у посљедњих пет година.

IV МЛАДИ БРАЧНИ ПАРОВИ У СМISЛУ ОВОГ ПРАВИЛНИКА

Члан 10.

Право на учешће у поступку оснивања права грађења ради рјешавања стамбеног питања има подносилац пријаве из категорије младог брачног пара у смислу овог правилника, који испуњава сљедеће услове:

- 1) да најмање један од брачних супружника на дан подношења пријаве није навршио 35 година живота;
- 2) да подносилац пријаве има држављанство Босне и Херцеговине и Републике Српске;
- 3) ако је други брачни супружник страни држављанин, та чињеница сама по себи не искључује право учешћа у поступку, под условом да подносилац пријаве испуњава услове прописане овим правилником и да је брак закључен у складу са законом;
- 4) да оба брачна супружника имају пријављено пребивалиште на територији града Требиња у непрекидном трајању од најмање три године прије дана

подношења пријаве, а ако је други брачни супружник страни држављанин, да у истом периоду има законит боравак, пријављено пребивалиште или пријављено боравиште на територији града Требиња, у складу са посебним прописима;

- 5) да су брачни супружници закључили брак у складу са законом;
- 6) да ниједан од брачних супружника није носилац права својине на непокретности на територији Града Требиња у шест градских грађевинских зона утврђених важећим актима Града;
- 7) да ниједан од брачних супружника није прометовао непокретност путем продаје, замјене или поклоне на територији Града Требиња у посљедњих пет година.

V САМОХРАНИ РОДИТЕЉИ

Члан 11.

Право на учешће у поступку оснивања права грађења ради рјешавања стамбеног питања има подносилац пријаве из категорије самохраног родитеља, који испуњава слjedeће услове:

- 1) да је држављанин Босне и Херцеговине и Републике Српске;
- 2) да има статус самохраног родитеља, у складу са прописима којима се уређују породични односи;
- 3) да живи у заједничком домаћинству са дјететом или дјецом која су наведена на кућној листи;
- 4) да има пријављено пребивалиште на територији града Требиња у непрекидном трајању од најмање три године прије дана подношења пријаве;
- 5) да није носилац права својине на непокретности на територији Града Требиња у шест градских грађевинских зона утврђених важећим актима Града;
- 6) да није прометовао непокретност путем продаје, замјене или поклоне на територији Града Требиња у посљедњих пет година.

Члан 12.

Право по овом правилнику не може остварити лице:

- 1) које је већ трајно ријешило стамбено питање;
- 2) које је носилац права својине на непокретности на територији Града Требиња у шест градских грађевинских зона утврђених важећим актима Града;
- 3) које је користило право стамбеног збрињавања, додјеле стамбене јединице, додјеле грађевинског земљишта, оснивања права грађења или сличну погодност по другом основу;

- 4) које је у посљедњих пет година прометовало непокретност на територији Града Требиња путем продаје, замјене или поклона;
- 5) које је доставило нетачне податке, непотпуну документацију или прикрило чињенице од значаја за одлучивање.

(2) Код подносилаца пријаве из категорије младих брачних парова, услови из става 1. овог члана цијене се за оба брачна супружника, без обзира на држављанство другог брачног супружника.

Члан 13.

(1) Право учешћа у поступку оснивања права грађења има лице чији се укупни мјесечни приходи по члану породичног домаћинства утврђују у складу са овим правилником.

(2) Лице чији укупни мјесечни приходи по члану породичног домаћинства прелазе 50% просјечне нето плате у Републици Српској остварене у претходној години може учествовати у поступку, али не остварује бодове по основу социјалног статуса.

(3) У приходе из става 1. овог члана урачунавају се сва новчана примања свих чланова породичног домаћинства, а нарочито:

- приходи по основу радног односа,
- приходи по основу уговора о дјелу и других уговора,
- пензије,
- инвалиднине и друга примања по основу борачко-инвалидске заштите,
- приходи од регистрованих пољопривредних газдинстава и самосталне дјелатности,
- накнаде по основу социјалне заштите,
- приходи од имовине,
- друга новчана примања.

(4) Приходи се утврђују као просјек у посљедњих 12 мјесеци прије дана објављивања јавног позива.

Члан 14.

(1) Члановима породичног домаћинства, у смислу овог правилника, сматрају се лица која стварно живе у заједничком домаћинству са подносиоцем пријаве, и то:

- брачни и ванбрачни супружници,

- њихова дјеца, брачна, ванбрачна и усвојена,
- пасторчад и дјеца дата под старатељство,
- дјеца без родитељског старања дата на издржавање,
- родитељи, усвојитељи, очух и маћеха,
- дјед и баба,
- браћа и сестре,
- друга лица која са подносиоцем пријаве живе у заједничком домаћинству, под условом да учествују у подмирењу трошкова живота и да постојање таквог односа може бити утврђено у поступку.

(2) Сматра се да лица имају заједничко домаћинство са подносиоцем пријаве ако имају пријављено пребивалиште на истој адреси у континуитету од најмање три године прије дана расписивања јавног позива.

(3) Изузетно од става 2. овог члана, услов континуитета пребивалишта не односи се на новорођену дјецу.

(4) Комисија је овлашћена да у поступку утврђивања испуњености услова провјери чињенично постојање заједничког домаћинства, укључујући теренску провјеру, и да спријечи евентуалне злоупотребе.

Члан 15.

(1) Стамбени статус подносиоца пријаве, у смислу овог правилника, оцјењује се као:

- 1) становање у подстанарству;
- 2) становање у заједничком домаћинству са родитељима или другим члановима породице, без самосталне стамбене јединице.

(2) Стамбени статус утврђује се на основу приложене документације, изјаве подносиоца пријаве и утврђеног чињеничног стања, укључујући теренску провјеру.

(3) Уговор о закупу не може се закључити са сродником по крви у правој линији првог степена, са сродником у побочној линији до другог степена сродства, нити са лицима која са подносиоцем пријаве живе у заједничком домаћинству.

(4) Уговор о закупу закључен супротно одредбама става 3. овог члана **сматра се** ништавим у погледу остваривања права прописаних овим правилником и не производи правно дејство у поступку рјешавања по пријави подносиоца.

(5) Ако члан породичног домаћинства посједује непокретност, та чињеница не утиче на утврђивање стамбеног статуса као услова за учешће, али се узима у обзир приликом бодовања, у складу са овим правилником.

ДОКУМЕНТАЦИЈА КОЈА СЕ ДОСТАВЉА УЗ ПРИЈАВУ

Члан 16.

(1) Испуњеност услова по овом правилнику доказује се сљедећом документацијом:

- изводом из матичне књиге рођених;
- увјерењем о држављанству;
- изводом из матичне књиге вјенчаних, за младе брачне парове;
- увјерењем о пребивалишту издатим од стране надлежног органа за подносиоца пријаве, односно за оба брачна супружника код подносилаца пријаве из категорије младих брачних парова;
- доказом о законитом боравку, пријављеном пребивалишту или боравишту на територији града Требиња за другог брачног супружника, ако је други брачни супружник страни држављанин, у складу са посебним прописима;
- доказом да подносилац пријаве није носилац права својине на непокретности у шест градских грађевинских зона, односно код младих брачних парова доказом да ниједан од брачних супружника није носилац права својине на непокретности у шест градских грађевинских зона;
- овјереном изјавом да подносилац пријаве, односно код младих брачних парова ниједан од брачних супружника, није прометовао непокретност путем продаје, замјене или поклоне на подручју Града Требиња у посљедњих пет година, уз овлашћење Комисије да наведене чињенице провјери службеним путем код надлежних органа и у јавним евиденцијама;
- кућном листом овјереном код надлежног органа јединице локалне самоуправе;
- доказима о приходима свих чланова породичног домаћинства, потврдама послодавца, потврдама надлежних органа, изводима из пореских евиденција и овјереним изјавама о другим приходима;
- изјавом подносиоца пријаве којом, под пуном материјалном и кривичном одговорношћу, потврђује тачност и вјеродостојност достављених података и документације, те даје изричиту сагласност за обраду личних података и да Комисија може извршити провјеру свих чињеница и навода из пријаве код надлежних органа и других институција у Босни и Херцеговини и ван ње, као и путем теренске провјере;

– за становање у подстанарству: уговором о закупу, а ако уговор није закључен у писаној форми, овјереном изјавом подносиоца пријаве и овјереном изјавом закупадавца, датим под пуном материјалном и кривичном одговорношћу, са навођењем адресе стана, периода закупа, износа закупнине и начина плаћања, као и другим доказима које Комисија може затражити ради утврђивања стварног стања;

– за становање у заједничком домаћинству: овјереном изјавом о стамбеним условима;

– рјешењем надлежног органа о утврђивању статуса, за члана породице погинулог борца и ратног војног инвалида;

– налазом и мишљењем надлежне стручне комисије за процјену потреба и усмјеравање дјце и омладине са сметњама у развоју, рјешењем надлежног Центра за социјални рад или другим актом надлежног органа, за доказивање статуса дјетета са сметњама у развоју, односно дјетета са инвалидитетом, као и за доказивање статуса корисника сталне новчане помоћи, додатка за помоћ и његу другог лица, збрињавања у хранитељску породицу, личне инвалиднине или другог права из области социјалне заштите;

– другим доказима од значаја за утврђивање чињеничног стања, по захтјеву Комисије.

(2) Комисија је овлашћена да, у поступку утврђивања испуњености услова и бодовања, у складу са овим правилником:

– службеним путем врши провјеру података код надлежних органа и институција,

– изврши теренску провјеру стамбеног, породичног и социјалног стања,

– затражи допуну документације, уколико је то неопходно за правилно утврђивање чињеничног стања,

– изврши и друге радње потребне за утврђивање стварног стања у складу са законом.

(3) Уколико се у поступку провјере утврди да су подаци или наводи из пријаве нетачни или непотпуни, пријава ће се одбацити или одбити, у зависности од природе утврђеног недостатка, односно, ако је право већ стечено, то представља основ за раскид уговора у складу са овим правилником и уговором.

Члан 17.

(1) Скупштина Града Требиње доноси одлуку којом утврђује непокретности, односно грађевинске парцеле, намијењене за оснивање права грађења без накнаде, у складу са овим правилником.

(2) Одлуком из става 1. овог члана може се одредити број непокретности, односно грађевинских парцела, намијењених по појединим категоријама корисника, водећи рачуна о броју расположивих парцела, броју потенцијалних корисника по категоријама и јавном интересу.

Члан 18.

(1) На основу одлуке из члана 17. овог правилника, Градоначелник расписује јавни позив за оснивање права грађења без накнаде.

(2) Јавни позив расписује се за конкретне непокретности, односно грађевинске парцеле, утврђене одлуком Скупштине Града.

(3) Јавни позив се објављује на интернет страници Града, на огласној табли Града и путем Радио Требиња.

(4) Рок за подношење пријава не може бити краћи од 21 дана од дана посљедње објаве јавног позива.

Члан 19.

(1) Пријаве на јавни позив подnose се лично или путем поште, у затвореној коверти, на адресу утврђену јавним позивом.

(2) Коверта мора бити означена називом јавног позива и назнаком: „Не отворати – пријава на јавни позив за оснивање права грађења без накнаде“.

(3) Неблаговремене и непотпуне пријаве неће се разматрати.

Члан 20.

(1) Јавни позив нарочито садржи:

– податке о непокретностима, односно грађевинским парцелама, утврђеним одлуком Скупштине Града из члана 17. овог правилника, ознаку, површину, локацију, намјену и друге релевантне податке;

– број непокретности, односно грађевинских парцела намијењених по појединим категоријама корисника, ако је такав број одређен одлуком Скупштине Града;

– опште и посебне услове за учешће у поступку;

– критеријуме и начин бодовања утврђене овим правилником;

– списак потребне документације;

– рок за подношење пријава;

– начин и мјесто подношења пријава;

– друге техничке и организационе елементе од значаја за спровођење поступка.

(2) Критеријуми бодовања, начин њихове примјене и вредновање утврђују се искључиво овим правилником и не могу се мијењати, допуњавати, ограничавати нити другачије уређивати јавним позивом или другим појединачним актима у поступку.

(3) Табеларни преглед непокретности из става 1. овог члана, као технички прилог јавном позиву, сачињава одјељење за капиталне инвестиције Градске управе на основу одлуке Скупштине Града и чини саставни дио јавног позива.

Члан 21.

(1) Поступак оцјене пристиглих пријава за оснивање права грађења спроводи Комисија коју именује Скупштина Града, а која има седам чланова.

(2) У састав Комисије именују се:

– директор Центра за социјални рад,

– предсједник Скупштине Градске борачке организације Требиње,

– предсједник удружења породица са четворо и више дјеце на подручју Града Требиња,

– представник организације или удружења које се бави питањима породице, дјеце, социјалне заштите или демографске политике на подручју Града Требиња,

– представник невладиног сектора,

– два стручна лица предложена испред Градске управе Града Требиња.

(3) Комисија одлучује већином гласова од укупног броја чланова.

(4) Надлежности Комисије су да:

– отвара и прегледа пристигле пријаве,

– утврђује благовременост и комплетност пријава,

– утврђује испуњеност услова,

– врши бодовање у складу са овим правилником,

– врши провјеру достављене документације, а по потреби и теренску провјеру,

– сачињава прелиминарне ранг-листе,

– разматра приговоре и припрема приједлог коначних ранг-листа.

(5) Комисија има секретара који није члан Комисије, нема право гласа у одлучивању и обавља административно-техничке послове за потребе Комисије, укључујући вођење записника. Секретар Комисије је секретар Скупштине Града Требиња.

Члан 22.

(1) Комисија сачињава прелиминарне ранг-листе посебно за сваку од категорија из члана 25. став 2. овог правилника.

(2) На прелиминарну ранг-листу подносилац пријаве има право приговора у року од 8 дана од дана њеног објављивања на интернет страници и огласној табли Града.

(3) Приговор се подноси градоначелнику путем одјељења за капиталне инвестиције Градске управе.

(4) Комисија је дужна да, по пријему приговора, без одлагања сачини писмено изјашњење на наводе из приговора.

(5) О приговору одлучује градоначелник, на основу приједлога Комисије и изјашњења из става 4. овог члана, у року од 15 дана од дана пријема приговора.

(6) Одлука по приговору је коначна у управном поступку.

Члан 23.

(1) Након одлучивања по приговорима, Комисија утврђује приједлог коначних ранг-листа посебно за сваку од категорија из члана 25. став 2. овог правилника, а коначне ранг-листе утврђује градоначелник.

(2) Коначне ранг-листе објављују се на интернет страници и огласној табли Града.

(3) Коначне ранг-листе представљају основ за доношење одлуке о оснивању права грађења и закључење уговора.

(4) Редослијед кандидата на свакој коначној ранг-листи утврђује се према укупном броју бодова.

Члан 24.

(1) Након утврђивања коначних ранг-листа, одјељење за капиталне инвестиције Градске управе дужно је да прибави мишљење Правобранилаштва Републике Српске на приједлог уговора о оснивању права грађења.

(2) Након прибављеног мишљења Правобранилаштва Републике Српске, градоначелник закључује уговоре о оснивању права грађења са изабраним корисницима, према редослиједу утврђеном на коначним ранг-листама, а у складу са

бројем непокретности одређеним за поједине категорије, ако је такав број одређен одлуком Скупштине Града.

(3) Уговори о оснивању права грађења закључују се у форми нотарски обрађене исправе, у складу са законом.

(4) Уколико изабрани корисник не приступи закључењу уговора у року од 30 дана од дана позива, сматра се да је одустао, те се уговор закључује са сљедећим кандидатом са коначне ранг-листе исте категорије.

(5) Изузетно, прије закључења уговора, изабрани корисници могу поднијети заједнички образложен захтјев за замјену додијељених непокретности, ако таква замјена не нарушава редослијед на коначној ранг-листи, не доводи до повреде права других кандидата и ако Комисија оцијени да је замјена оправдана породичним, здравственим, инфраструктурним или другим објективним разлозима.

(6) О захтјеву из става 5. овог члана одлучује градоначелник, на приједлог Комисије.

КАТЕГОРИЗАЦИЈА ПОДНОСИЛАЦА ПРИЈАВЕ И БОДОВАЊЕ

Члан 25.

(1) Категоризација подносилаца пријаве врши се према сљедећим основима: стамбени статус, социјални статус, статус породице са четворо и више дјеце, статус младог брачног пара, број чланова породичног домаћинства и посебни друштвени статуси.

(2) Комисија утврђује одвојене ранг-листе за:

- 1) чланове породица погинулих бораца;
- 2) ратне војне инвалиде;
- 3) породице са четворо и више дјеце;
- 4) младе брачне парове у смислу овог правилника;
- 5) самохране родитеље.

(3) Подносилац пријаве остварује бодове само по оним основима за које испуњава услове прописане овим правилником.

(4) Одлуком Скупштине Града којом се утврђују непокретности намијењене за оснивање права грађења може се одредити број непокретности намијењених по појединим категоријама, водећи рачуна о броју расположивих парцела, броју потенцијалних корисника по категоријама и јавном интересу.

(5) Ако подносилац пријаве испуњава услове за учешће у више категорија, дужан је да се приликом подношења пријаве определијели за једну основну категорију у којој ће бити рангиран.

(6) Статуси које подносилац има по другом основу могу се вредновати као допунски бодови, ако су као такви предвиђени овим правилником, али не могу довести до истовременог рангирања истог подносиоца на више ранг-листа.

Члан 26.

БАЗНИ БОДОВИ

I СТАМБЕНИ СТАТУС

(1) Бодовање подносилаца пријаве по основу стамбеног статуса врши се на сљедећи начин:

1.1. за становање у подстанарству – 25 бодова;

1.2. за становање у заједничком домаћинству са родитељима или другим члановима породице, без самосталне стамбене јединице – 10 бодова;

1.3. Код подносилаца пријаве из категорије младих брачних парова, ниједан од брачних супружника не може бити носилац права својине на непокретности на територији Града Требиња у шест градских грађевинских зона утврђених важећим актима Града, што представља услов за учешће у поступку, а не посебан основ за бодовање.

1.4. Чињеница да родитељи код којих подносилац пријаве, односно брачни супружници, живе у заједничком домаћинству посједују непокретност, не представља основ за умањење бодова по основу стамбеног статуса, ако подносилац пријаве, односно брачни супружници, нису носиоци права својине на непокретности и ако немају обезбијеђену самосталну стамбену јединицу.

1.5. Ако члан породичног домаћинства наведен на кућној листи, осим родитеља код којих подносилац пријаве, односно брачни супружници, живе у заједничком домаћинству, посједује стамбену јединицу за становање у шест градских грађевинских зона, број бодова остварен по основу стамбеног статуса умањује се на сљедећи начин:

– за стамбену јединицу до 45 m² – одузима се 10 бодова;

– за стамбену јединицу од 45 m² до 70 m² – одузима се 15 бодова;

– за стамбену јединицу преко 70 m² – одузима се 20 бодова.

1.6. Умањење бодова из тачке 1.5. овог става не може довести до негативног броја бодова по основу стамбеног статуса.

1.7. Ако више чланова породичног домаћинства, осим родитеља из тачке 1.4. овог става, посједује стамбене јединице, приликом умањења бодова узима се у обзир стамбена јединица највеће површине.

1.8. Бодови из тач. 1.1. и 1.2. овог става не могу се остварити истовремено.

1.9. Комисија је овлашћена да, ради утврђивања стварног стамбеног статуса, изврши провјеру свих чињеница и навода из пријаве, у складу са чланом 16. овог

правилника, укључујући увид у достављену документацију, прибављање података од надлежних органа и других институција, као и теренску провјеру.

II СОЦИЈАЛНИ СТАТУС

(2) Бодовање подносилаца пријаве по основу социјалног статуса врши се на слjedeћи начин:

2.1. за домаћинство чији укупни мјесечни приходи по члану домаћинства износе до 20% једне просјечне нето плате у Републици Српској остварене у претходној години – 20 бодова;

2.2. за домаћинство чији укупни мјесечни приходи по члану домаћинства износе више од 20%, а највише до 35% просјечне нето плате у Републици Српској остварене у претходној години – 10 бодова;

2.3. за домаћинство чији укупни мјесечни приходи по члану домаћинства износе више од 35%, а највише до 50% просјечне нето плате у Републици Српској остварене у претходној години – 5 бодова;

2.4. за домаћинство чији укупни мјесечни приходи по члану домаћинства прелазе 50% просјечне нето плате у Републици Српској остварене у претходној години – 0 бодова;

2.5. подносилац пријаве који је корисник сталне новчане помоћи, додатка за помоћ и његу другог лица, збрињавања у хранитељску породицу или личне инвалиднине, утврђене од стране надлежног Центра за социјални рад, остварује додатних 15 бодова;

2.6. приходи се утврђују као просјек у посљедњих 12 мјесеци прије дана објављивања јавног позива и обухватају сва примања свих чланова породичног домаћинства.

III БРОЈ ЧЛАНОВА ДОМАЋИНСТВА

(3) Бодовање подносилаца пријаве по основу броја чланова породичног домаћинства врши се на слjedeћи начин:

3.1. до 3 члана – 7 бодова;

3.2. 4 члана – 15 бодова;

3.3. 5 чланова – 20 бодова;

3.4. 6 чланова – 25 бодова;

3.5. 7 и више чланова – 30 бодова.

IV ДЈЕЦА СА СМЕТЊАМА У РАЗВОЈУ, ОДНОСНО ДЈЕЦА СА ИНВАЛИДИТЕТОМ

(4) Подносилац пријаве који је родитељ, усвојилац, старатељ или хранитељ дјетета са сметњама у развоју, односно дјетета са инвалидитетом, које је члан његовог породичног домаћинства, остварује 4 бода.

Ако је у налазу и мишљењу надлежне стручне комисије за процјену потреба и усмјеравање дјеце и омладине са сметњама у развоју или другом акту надлежног органа изричито утврђен проценат тјелесног оштећења дјетета, подносилац пријаве, поред бодова из овог става, остварује и додатне бодове, и то:

а) за тјелесно оштећење од 100% – додатних 6 бодова;

б) за тјелесно оштећење од 90% – додатна 4 бода;

в) за тјелесно оштећење од 80% – додатна 2 бода;

г) за тјелесно оштећење од 70% – додатни 1 бод.

Укупан број бодова по основу из овог става не може бити већи од 10 бодова.

Ако у акту надлежног органа није изричито утврђен проценат тјелесног оштећења, а утврђено је да је дијете са сметњама у развоју, односно дијете са инвалидитетом, подносилац пријаве остварује само бодове из овог става.

Статус дјетета из овог става доказује се налазом и мишљењем надлежне стручне комисије за процјену потреба и усмјеравање дјеце и омладине са сметњама у развоју, рјешењем надлежног Центра за социјални рад или другим актом надлежног органа којим је утврђен статус, сметња у развоју, инвалидитет или право по том основу.

ПРЕФЕРЕНЦИЈАЛНИ БОДОВИ

V СТАТУС ПОРОДИЦЕ СА ЧЕТВОРО И ВИШЕ ДЈЕЦЕ

(5) Бодовање подносилаца пријаве по основу статуса породице са четворо и више дјеце врши се искључиво за подносиоце пријаве који испуњавају услов припадности категорији породице са четворо и више дјеце, у складу са овим правилником, и то на сљедећи начин:

5.1. за породицу са четворо дјеце – 10 бодова;

5.2. за породицу са петоро дјеце – 20 бодова;

5.3. за породицу са шесторо и више дјеце – 30 бодова;

5.4. за свако дијете млађе од 18 година живота, које живи са подносиоцем пријаве у заједничком породичном домаћинству и наведено је на кућној листи, подносилац пријаве остварује додатна 3 бода;

5.5. укупан број додатних бодова по основу малољетне дјеце из тачке 5.4. овог става не може бити већи од 15 бодова;

VI МЛАДИ БРАЧНИ ПАРОВИ У СМISЛУ ОВОГ ПРАВИЛНИКА

(6) Бодовање подносилаца пријаве по основу статуса младог брачног пара врши се за подносиоце пријаве који испуњавају услов припадности категорији младог брачног пара у смислу овог правилника, односно код којих најмање један брачни супружник на дан подношења пријаве није навршио 35 година живота.

6.1. Ако оба брачна супружника на дан подношења пријаве нису навршила 35 година живота, подносилац пријаве остварује бодове према старости старијег брачног супружника, и то:

- ако старији брачни супружник није навршио 22 године живота – 20 бодова;
- ако је старији брачни супружник навршио 22 године живота, а није навршио 27 година живота – 15 бодова;
- ако је старији брачни супружник навршио 27 година живота, а није навршио 32 године живота – 10 бодова;
- ако је старији брачни супружник навршио 32 године живота, а није навршио 35 година живота – 5 бодова.

6.2. Ако је један брачни супружник на дан подношења пријаве навршио 35 година живота, а други брачни супружник није навршио 35 година живота, подносилац пријаве остварује 5 бодова по основу статуса младог брачног пара.

6.3. Бодови по основу статуса младог брачног пара не могу се увећавати сабирањем бодова за сваког брачног супружника појединачно, већ се утврђују јединствено за брачну заједницу.

6.4. Старост брачних супружника утврђује се на дан подношења пријаве, на основу извода из матичне књиге рођених, личне карте, путне исправе или другог ваљаног доказа.

VII СТАТУС САМОХРАНОГ РОДИТЕЉА

(7) Подносилац пријаве који има статус самохраног родитеља – 10 бодова.

ПОСЕБНИ СТАТУСНИ БОДОВИ

VIII СТАТУС ЧЛАНА ПОРОДИЦЕ ПОГИНУЛОГ БОРЦА

(8) Подносилац пријаве који има статус члана породице погинулог борца – 12 бодова;

IX СТАТУС РАТНОГ ВОЈНОГ ИНВАЛИДА

(9) Подносилац пријаве који има статус ратног војног инвалида:

- а) I категорије – 10 бодова;
- б) II категорије – 9 бодова;
- в) III категорије – 8 бодова;
- г) IV категорије – 7 бодова;
- д) V категорије – 6 бодова;
- ђ) VI категорије – 5 бодова;
- е) VII категорије – 4 бода;
- ж) VIII категорије – 3 бода;

з) IX категорије – 2 бода;

и) X категорије – 1 бод.

(10) Статуси из ст. 4, 7, 8. и 9. овог члана доказују се актима надлежних органа, у складу са посебним прописима.

(11) Бодови по основу посебног друштвеног статуса из ст. 7, 8. и 9. овог члана не додјељују се за статус који представља основну категорију у којој је подносилац пријаве рангиран. Ако подносилац пријаве, поред основне категорије у којој се рангира, има и други посебан друштвени статус из овог члана, тај статус може се бодовати као допунски основ, ако је доказан актом надлежног органа.

(12) Бодови по основу статуса породице са четворо и више дјеце из става 5. овог члана, укључујући додатне бодове за малољетну дјецу из тачке 5.4, могу се признати само подносиоцу пријаве који испуњава услов припадности тој категорији. Бодови по основу броја чланова породичног домаћинства из става 3. овог члана представљају посебан критеријум који се односи на укупну величину породичног домаћинства и могу се признати у складу са овим правилником. Иста чињеница не може се вредновати више пута ван основа изричито прописаних овим чланом, нити се по основу броја дјеце могу бодовати подносиоци који не испуњавају услов припадности категорији породице са четворо и више дјеце. Комисија је дужна да у записнику наведе по ком основу су бодови признати.

Члан 27.

(1) У случају да два или више кандидата имају једнак укупан број бодова, предност приликом оснивања права грађења има кандидат који:

- 1) има већи број бодова по основу стамбеног статуса;
- 2) има већи број бодова по основу критеријума који се односи на категорију у којој се рангира;
- 3) има ниже приходе по члану домаћинства;
- 4) има већи број чланова породичног домаћинства.

(2) Уколико су кандидати изједначени и по основима из става 1. овог члана, предност има кандидат чија је пријава раније поднесена.

Члан 28.

Право грађења оснива се уговором о оснивању права грађења, као основом за стицање тог права, у складу са Законом о стварним правима и одредбама овог правилника.

Члан 29.

Уговор о оснивању права грађења обавезно садржи:

- 1) податке о уговорним странама;

- 2) опис и идентификацију непокретности на којој се оснива право грађења;
- 3) обавезу носиоца права грађења да у року од 18 мјесеци од дана закључења уговора исходује грађевинску дозволу за изградњу индивидуалног стамбеног објекта;
- 4) обавезу носиоца права грађења да у року важења грађевинске дозволе започне изградњу објекта, у складу са прописима којима се уређује грађење;
- 5) рок за изградњу објекта који не може бити дужи од 10 година од дана закључења уговора;
- 6) намјену објекта, односно стамбену намјену;
- 7) права и обавезе носиоца права грађења у складу са режимом плодоуживања;
- 8) обавезу коришћења земљишта и објекта у складу са утврђеном намјеном;
- 9) забрану отуђења, оптерећења и другог располагања правом својине на објекту изграђеном на основу права грађења у року од 10 година од дана извршеног техничког пријема, осим у случају насљеђивања и у случајевима изричито дозвољеним овим правилником и уговором;
- 10) обавезу уписа забране из тачке 9. овог члана у јавне евиденције као терета на непокретности;
- 11) начин и услове вршења контроле од стране Града;
- 12) разлоге за раскид уговора, укључујући нарочито: неизвршавање уговорних обавеза, непривођење земљишта намјени, непоштовање рокова, достављање нетачних података, фиктивно пребивалиште, фиктивно подстанарство, нетачну кућну листу, прикривање имовине или прихода, недозвољено располагање правом грађења или објектом и друге злоупотребе права;
- 13) друга питања од значаја за уређење међусобних односа уговорних страна.

Члан 30.

(1) Право грађења стиче се уписом у јавне евиденције о непокретностима:

– као терет на земљишту;

– као посебно право, уписано као самостална непокретност након изградње објекта.

(2) Право грађења из овог правилника оснива се са циљем обезбјеђења трајног рјешења стамбеног питања корисника и његових правних сљедбеника, у складу са законом.

(3) Град остварује своја права у вези са правом грађења у складу са сврхом утврђеном овим правилником, водећи рачуна о заштити стечених права корисника, осим у случајевима утврђеним законом, овим правилником и уговором.

Члан 31.

(1) Право грађења и објекат изграђен на том праву могу се, уз претходну писану сагласност Града, оптеретити ради обезбјеђења потраживања насталих искључиво у сврху финансирања изградње, завршетка, опремања или легалног коришћења стамбеног објекта, под условом да такво оптерећење не доведе у питање сврху права грађења утврђену овим правилником.

(2) Право грађења је насљедиво и може се пренијети на чланове породичног домаћинства, у смислу овог правилника, без посебне сагласности Града.

(3) Носилац права грађења не може отуђити право грађења ни право својине на објекту у периоду од 10 година од дана извршеног техничког пријема, осим у случају насљеђивања или преноса на чланове породичног домаћинства у складу са ставом (2) овог члана.

(4) Пренос извршен супротно одредбама овог члана представља битну повреду уговора и основ за његов раскид.

(5) Свако располагање правом грађења или објектом које би довело до тога да објекат престане да служи као прва стамбена непокретност корисника сматра се повредом уговора и представља основ за раскид.

(6) Ограничења из овог члана уписују се у јавне евиденције о непокретностима.

Члан 32.

(1) У циљу спречавања злоупотреба и очувања јавног интереса, уговором о оснивању права грађења обавезно се утврђују заштитни механизми у складу са овим правилником.

(2) Заштитни механизми из става 1. овог члана нарочито обухватају:

- 1) ограничења у погледу располагања правом грађења и објектом, у складу са овим правилником;
- 2) раскидне услове у случају повреде уговорних обавеза;
- 3) забрану промјене намјене објекта;
- 4) обавезу уписа уговорних ограничења у јавне евиденције о непокретностима;
- 5) друга средства обезбјеђења извршења уговорних обавеза, у складу са законом;
- 6) обавезу раскида уговора, брисања уписаног права и накнаде штете, у складу са законом, ако се утврди да је право остварено на основу нетачних података, прикривених чињеница или друге злоупотребе.

(3) У случају повреде обавеза из става 2. овог члана, Град има право на једностранни раскид уговора.

Члан 33.

(1) Град, путем одјељења за капиталне инвестиције врши контролу реализације права грађења, укључујући теренске провјере и провјеру истинитости података достављених у поступку оснивања права грађења.

(2) Контрола из става 1. овог члана обухвата нарочито:

- провјеру испуњености услова за стицање права грађења,
- провјеру коришћења непокретности у складу са утврђеном намјеном,
- провјеру поштовања рокова за изградњу и других уговорних обавеза,
- провјеру поступања носиоца права грађења у складу са правима и обавезама плодоуживаоца.

(3) Уколико се утврди да је право грађења стечено на основу нетачних или непотпуних података или навода из пријаве, или да носилац права грађења не поступа у складу са овим правилником и уговором, Град има право на једнострани раскид уговора, без обзира на протек времена од дана закључења уговора.

Члан 34.

Право грађења престаје у складу са законом, уз примјену уговорних одредби које обезбјеђују заштиту стамбене функције и јавног интереса.

Члан 35.

Ако се на основу права грађења не изгради објекат у року утврђеном уговором и не изврши технички пријем, а који рок не може бити дужи од 10 година, Град има право покренути поступак укидања права грађења у складу са законом.

Члан 36.

(1) Поступак оснивања права грађења може се спроводити фазно, у складу са бројем расположивих непокретности, степеном припремљености локација, бројем пријављених кандидата и категоријама за које се јавни позив расписује.

(2) Фазно спровођење поступка не може довести до повреде начела једнакости, транспарентности и заштите права лица која припадају категоријама утврђеним законом и овим правилником.

Члан 37.

Овај правилник ступа на снагу осмог дана од дана објављивања у „Службеном гласнику Града Требиња“.

ОБРАЗЛОЖЕЊЕ

I. ПРАВНИ ОСНОВ

Правни основ за доношење овог правилника садржан је у:

– члану 39. Закона о локалној самоуправи, којим је прописано да јединица локалне самоуправе у оквиру својих надлежности уређује питања од значаја за локалну самоуправу, као и управљање и располагање имовином у својини јединице локалне самоуправе,

– члану 348а Закона о стварним правима, којим је прописано да се на непокретностима у својини Републике Српске или јединице локалне самоуправе може основати право грађења без накнаде ради рјешавања стамбеног питања одређених категорија становништва, уз обавезу да се ближи услови и поступак уреде општим актом,

– члану 36. Статута Града Требиња, којим је утврђена надлежност Скупштине Града да доноси опште акте којима се уређују питања из самоуправног дјелокруга Града.

Полазећи од наведеног, Скупштина Града је овлашћена да донесе општи акт којим ће детаљније уредити услове, критеријуме, поступак и начин оснивања права грађења без накнаде, у складу са законом.

II. РАЗЛОЗИ ЗА ДОНОШЕЊЕ ПРАВИЛНИКА

Разлози за доношење овог правилника проистичу из потребе системског уређења једне од кључних мјера социјалне и демографске политике Града Требиња – обезбјеђења услова за рјешавање стамбеног питања грађана који припадају осјетљивим друштвеним категоријама.

У пракси је уочена потреба да се:

– створе правно уређени и транспарентни услови за оснивање права грађења без накнаде на непокретностима у својини Града,

– обезбиједи једнак приступ свим заинтересованим лицима кроз јавни позив и објективне критеријуме,

– спријече евентуалне злоупотребе овог института,

– омогући контролисано и намјенско коришћење непокретности у јавном интересу.

III. СВРХА ДОНОШЕЊА ПРАВИЛНИКА

Основна сврха доношења правилника је:

1. обезбјеђење трајног и одрживог рјешења стамбеног питања за:

- породице погинулих бораца,
- ратне војне инвалиде,
- породице са четворо и више дјеце,
- младе брачне парове у смислу овог правилника,
- самохране родитеље;

2. подстицање демографског развоја и останка становништва на подручју Града Требиња;
3. јачање социјалне сигурности грађана;
4. рационално и сврсисходно располагање непокретностима у својини Града.

IV. ЗАКЉУЧАК

Имајући у виду наведено, доношење овог правилника представља правно утемељен, друштвено оправдан и економски сврсисходан корак ка унапређењу стамбене политике и социјалне сигурности грађана Града Требиња.

Предлаже се Скупштини Града Требиња да усвоји Правилник у предложеном тексту.

Обрађивач:

Одјељење за капиталне инвестиције



Предлагач:

Градonaчелник