

Na osnovu člana 15. Zakona o principima lokalne samouprave („Službene novine Federacije Bosne i Hercegovine“, broj 49/06.), člana 7. Statutarne Odluke o organizaciji Grada Tuzla u skladu sa Zakonom o Gradu Tuzla („Službeni glasnik Grada Tuzla, broj 1/14.) i člana 2. Odluke o načinu dodjele i odabira korisnika stambenih jedinica po principu neprofitnog socijalnog stanovanja finansiranih od strane međunarodnih donatora („Službeni glasnik Grada Tuzla“, broj 5/15.), Gradonačelnik Grada Tuzla donosi

PRAVILNIK

o načinu dodjele i odabira korisnika stambenih jedinica pod zakup u cilju realizacije projekta „Sistem socijalnog stanovanja“ - Hilfswerk Austria (HWA)

I UVODNE ODREDBE

Član 1.

(1) Ovim Pravilnikom se privremeno utvrđuju uslovi, kriteriji i postupak za odabir korisnika i davanje u zakup 16 stanova izgrađenih u okviru projekta „Sistem socijalnog stanovanja“ (u daljem tekstu SHS) na području Grada Tuzla, finansiran u okviru EU, a implementiran od strane međunarodne organizacije Hilfswerk Austrija (HWA).

(2) Sistem socijalnog stanovanja, u smislu ovog Pravilnika, jeste stanovanje određenog standarda definiranog ovim Pravilnikom, pod povlaštenim uslovima koje se ostvaruje kroz podršku Grada Tuzla, porodicama koje iz socijalnih, ekonomskih i dugih razloga ne mogu obezbijediti stan po tržišnim uslovima.

(3) Stanovanje odgovarajućeg standarda, iz stava 2. ovog člana, jeste stanovanje koje podrazumijeva minimalne stambene uslove u skladu s utvrđenim standardima definiranim ovim Pravilnikom, s tim da ne mogu biti manji od onih koji su utvrđeni važećim „Standardima za obnovu i izgradnju stambenih jedinica i objekata u svrhu zbrinjavanja povratnika“ („Službeni glasnik BiH“, broj 74/12.).

(4) Stanovi iz stava (1) ovog člana su podijeljeni po kategorijama i to:

1. Stanovi za kategoriju kojoj pripadaju osobe koje su izgubile stambenu jedinicu nakon aktiviranja klizišta u maju 2014. godine na području Grada Tuzla i za koje trajno nije moguć povratak zbog aktivnih klizišta - šest (6) stanova.

2. Stanovi za kategoriju kojoj pripadaju osobe kojima je rješenjem nadležnog Centra za socijalni rad utvrđeno pravo na stalnu novčanu pomoć pod uvjetima iz ovog Pravilnika - četiri (4) stana.

3. Stanovi za kategoriju kojoj pripadaju korisnici Doma za djecu bez roditeljskog staranja pod uvjetima iz ovog Pravilnika - dva (2) stana

4. Stanovi iz kategorije kojoj pripadaju osobe sa invaliditetom pod uvjetima iz ovog Pravilnika - dva (2) stana.

5. Stanovi za kategoriju kojoj pripadaju osobe žrtve nasilja u porodici, pod uvjetima iz ovog Pravilnika - dva (2) stana.

II PRAVO NA DODJELU STANA

Član 2.

(1) Pravo na dodjelu stambene jedinice u zakup prema ovom pravilniku ima:

1. Podnosilac prijave koji nema riješeno stambeno pitanje.
2. Podnosilac prijave koji ima stalno mjesto prebivališta na području Grada Tuzla najmanje 2 godine do dana podnošenja prijave.
3. Podnosilac prijave koji pripada jednoj od sljedećih kategorija korisnika:
 - porodice/osobe koje su izgubile stambenu jedinicu nakon aktiviranja klizišta u maju 2014. godine na području Grada Tuzla i za koje trajno nije moguć povratak zbog aktivnih klizišta za kategoriju iz člana 1. stav 4. tačka 1.
 - osobe kojima je rješenjem nadležnog Centra za socijalni rad utvrđeno pravo na stalnu novčanu pomoć, za kategoriju iz člana 1. stav 4. tačka 2.,
 - korisnici Doma za djecu bez roditeljskog staranja, s teritorije Grada Tuzla, od trenutka kada po zakonu prestaju biti šticećenici Doma, do navršene 27 godine života, za kategoriju iz člana 1. stav 4. tačka 3.,
 - osobe sa invaliditetom preko 80%, za kategoriju iz člana 1. stav 4. tačka 4. i
 - žrtve nasilja u porodici za kategoriju iz člana 1. stav 4. tačka 5.
- (2) Kriteriji iz stava 1. ovog člana su eliminatorni i obavezujući za sve podnosiocce prijave, odnosno članove njihovog porodičnog domaćinstva.
- (3) Ukoliko se za pojedine kategorije ne prijavi dovoljan broj korisnika koji ispunjavaju uslove, stanovi se mogu dodijeliti drugoj kategoriji za koju se prijavio najveći broj korisnika koji ispunjavaju uslove dodjele.
- (4) Stanovi se dodjeljuju u zakup na period od dvije godine, odnosno do donošenja propisa o dodjeli stanova iz člana 1. ovog Pravilnika, od strane Gradskog vijeća Grada Tuzla.
- (5) Porodice sa šest i više članova domaćinstva ne mogu ostvariti pravo dodjele stana po ovom projektu.

Član 3.

(1) Smatra se da lice iz člana 2. ovog Pravilnika ima riješeno stambeno pitanje ako:

- je to lice, ili član njegovog porodičnog domaćinstva, na teritoriji Bosne i Hercegovine, u svojstvu nosioca stanarskog prava, otkupilo stan u procesu privatizacije stanova,
- je to lice, ili član njegovog porodičnog domaćinstva, bilo korisnik maksimalnog iznosa sredstava za rješavanje stambenog pitanja po propisima iz oblasti boračko-invalidske zaštite Tuzlanskog kantona,
- je to lice, ili član njegovog porodičnog domaćinstva, vlasnik stana ili kuće na teritoriji Bosne i Hercegovine,
- je to lice, ili član njegovog porodičnog domaćinstva, na teritoriji Bosne i Hercegovine, steklo u vlasništvo porodičnu stambenu zgradu ili stan pa ih svojom voljom prodao, poklonilo ili drugim pravnim poslom otuđilo iz svoje imovine, i na taj način se dovelo u situaciju da nema riješeno stambeno pitanje,

- stanuje kod svojih roditelja ili roditelja bračnog druga u porodičnoj stambenoj zgradi u dijelu zgrade koji predstavlja zasebnu stambenu jedinicu,
- je bilo korisnik sredstava donacije za rješavanje stambenog pitanja i
- je vlasnik bespravno izgrađenog stambenog objekta, a po čijem je zahtjevu za legalizaciju objekta nadležni organ donio rješenje o naknadnoj urbanističkoj saglasnosti u postupku legalizacije, tj. da je nadležni organ odlučio da se bespravno izgrađeni objekt može legalizirati.

(2) Pod pojmom zasebna stambena jedinica, iz alineje 5. stava 1. ovog člana, smatra se skup prostorija namijenjenih za stanovanje s pomoćnim prostorijama koje čine jednu građevinsku cjelinu i imaju zaseban ulaz.

(3) Pod pojmom članovi porodičnog domaćinstva podrazumijevaju se: roditelji, djeca (i usvojena, vanbračna i pastorki) do navršениh 25 godina života koja se redovno školuju, odnosno koja su nesposobna za privređivanje ukoliko je nesposobnost nastupila prije navršene 15 godine života, bračni i vanbračni drugovi koji sa korisnikom ostvaruju zajednicu života, stanovanja, privređivanja i trošenja ostvarenih prihoda.

(4) Činjenicu da prijavljeni kandidat na oglas za dodjelu stanova nema riješeno stambeno pitanje, na način opisan u alinejama 1., 2., 3., 4., 5., 6. i 7. stava 1. ovog člana, dokazuje uvjerenjima izdatim od strane nadležnih organa po mjestu prebivališta kandidata i članova njegovog porodičnog domaćinstva na dan raspisivanja oglasa za dodjelu stanova, a koja uvjerenja i organi koji ih izdaju se navode u tekstu javnog oglasa za dodjelu stanova.

III POSTUPAK DODJELE STANA U ZAKUP

1. Komisija za odabir korisnika

Član 4.

(1) Postupak za dodjelu stanova licima iz člana 2. ovog Pravilnika, provodi Komisija za odabir korisnika koju imenuje Gradonačelnik Grada Tuzla.

(2) Komisija iz prethodnog stava se sastoji od pet članova od koji je jedan član predstavnik JU Centar za socijalni rad Grada Tuzla, tri člana iz reda državnih službenika i namještenika gradske uprave Grada Tuzla i jedan član predstavnik implementatora projekta (HWA).

2. Javni oglas

Član 5.

(1) Dodjela stambenih jedinica pod zakup se vrši na osnovu javnog oglasa.

(2) Javni oglas za podnošenje zahtjeva za dodjelu u zakup socijalnih stambenih jedinica objavljuje se na oglasnoj tabli Grada Tuzla i web stranici Grada Tuzla, a po potrebi i u sredstvima javnog informisanja.

(3) Javni oglas ostaje otvoren 15 dana od dana objavljivanja.

(4) Zahtjev se podnosi Komisiji za odabir korisnika na propisanom obrascu.

(5) Uz obrazac iz prethodnog stava prilažu se isprave kojim kandidat dokazuje da ispunjava kriterije za dodjelu stana u zakup.

(6) Ukoliko se po javnom oglasu ne prijavi dovoljan broj kandidata, trajanje oglasa se može produžiti za još 15 dana od posljednjeg dana prvobitnog roka.

Član 6.

(1) Isprave kojima se dokazuje da kandidat ispunjava kriterije za dodjelu stana u zakup su:

1. Fotokopija obje strane lične karte podnosioca zahtjeva.
2. Uvjerenje o kretanju izdato od Ministarstva unutrašnjih poslova TK.
3. Kućna lista podnosioca zahtjeva.
4. Za sve članove domaćinstva iz kućne liste fotokopija obje strane lične karte za punoljetne članove, izvod iz matične knjige rođenih za maloljetne članove i CIPS prijava).
5. Potvrda nadležnog organa da li podnosioc zahtjeva ili član njegovog porodičnog domaćinstava posjeduje stan ili kuću na području Grada Tuzla (Komisija pribavlja po službenoj dužnosti).
6. Potvrda nadležnog organa da podnosilac zahtjeva ili član njegovog porodičnog domaćinstva nije bio korisnik maksimalnog iznosa sredstava za rješavanje stambenog pitanja po propisima iz oblasti boračko- invalidske zaštite Tuzlanskog kantona (Komisija pribavlja po službenoj dužnosti).
7. Ovjerena izjava podnosioca zahtjeva, pod punom moralnom, materijalnom i krivičnom odgovornošću, da on i članovi njegovog domaćinstva nemaju na teritoriji BiH drugu stambenu jedinicu koja se smatra uslovnom za stanovanje, u skladu s utvrđenim standardima o minimumu stambenih uslova kao i da istu nisu otuđili na bilo koji način.
8. Ovjerena izjava podnosioca zahtjeva, pod punom moralnom, materijalnom i krivičnom odgovornošću da on i članovi njegovog domaćinstva na teritoriji Bosne i Hercegovine nisu stekli u vlasništvo porodičnu stambenu zgradu ili stan pa ih svojom voljom prodali, poklonili ili drugim pravnim poslom otuđili iz svoje imovine i na taj način se doveli u situaciju da nemaju riješeno stambeno pitanje.
9. Ovjerena izjava podnosioca zahtjeva, pod punom moralnom, materijalnom i krivičnom odgovornošću, da podnosilac zahtjeva i članovi njegovog domaćinstva, nisu primili pomoć u rekonstrukciji/izgradnji stambenog objekta, dovoljnu da zadovolji utvrđene standarde o minimumu stambenih uslova.
10. Ovjerena izjava podnosioca zahtjeva, pod punom moralnom, materijalnom i krivičnom odgovornošću, da podnosilac zahtjeva i članovi njegovog domaćinstva ne stanuju kod svojih roditelja ili roditelja bračnog druga u porodičnoj stambenoj zgradi u dijelu zgrade koji predstavlja zasebnu stambenu jedinicu.

(2) Isprave kojima se dokazuje pripadnost jednoj od kategorija:

Kategorije	Potrebni dokumenti (pored dokumenata koji se prilažu za sve kategorije)
1. Osobe koje su izgubile stambenu jedinicu nakon aktiviranja klizišta u maju 2014. godine na području Grada Tuzla i za koje trajno nije moguć povratak zbog aktivnih klizišta	Potvrda Službe Civilne zaštite o statusu stambenog objekta
2. Korisnici prava na stalnu novčanu pomoć	Rješenje JU Centar za socijalni rad Tuzla (pribavlja se po službenoj dužnosti)
3. Korisnici domova za djecu bez roditeljskog staranja...	Uvjerenje JU Centar za socijalni rad Tuzla da je putem tog Centra bio smješten u ustanovu
4. Osobe sa invaliditetom 80% i više	Nalaz i mišljenje o utvrđenom procentu tjelesnog oštećenja organizma instituta za medicinsko vještačenje
5. Žrtve nasilja u porodici	Potvrda nadležnog organa kod koga je evidentirano nasilje i potvrda o prihvatu i boravku u Sigurnoj kući, ovjerena od strane ovlaštene osobe Sigurne kuće

(3) U slučaju sumnje u istinitost podataka ili sadržaja pojedinih dokaza, Komisija će službenim putem pribaviti određene podatke za pojedine učesnike javnog oglasa kao i izvršiti uviđaj na licu mjesta, o čemu će se sačiniti službena zabilješka o nađenom stanju.

3. Način bodovanja

Član 7.

(1) Nakon isteka roka za dostavu zahtjeva, a najkasnije u roku od 30 dana, Komisija će izvršiti bodovanje i sačiniti preliminarnu listu korisnika.

(2) Način bodovanja za utvrđivanje rang liste:

1. Prema stambenom statusu utvrđuju se bodovi za podnosioca zahtjeva:

- koji živi kao podstanar 8 bodova
- koji živi kod roditelja u stanu koji ne odgovara potrebama porodice10 bodova
- koji živi u nužnom smještaju 16 bodova
- koji živi u objektu neuslovnom za stanovanje18 bodova.

Status podstanara se dokazuje se ugovorom o podstanarskom odnosu ovjerenim od strane nadležne poreske uprave, a status korisnika nužnog smještaja rješenjem nadležne gradske službe za stambene poslove.

2. Prema stepenu invalidnosti podnosioca zahtjeva ili člana porodičnog domaćinstva, utvrđuju se bodovi:

- invalidi 80% 12 bodova
- invalidi 90% 16 bodova
- invalidi 100%..... 20 bodova

3. Prema broju članova domaćinstva (uključujući i podnosioca zahtjeva) utvrđuju se bodovi za:

- podnosilac zahtjeva koji živi sam..... 3 boda
- porodica sa dva člana domaćinstva..... 6 bodova
- porodica sa tri člana domaćinstva..... 9 bodova
- porodica sa četiri i pet članova domaćinstva.....12 bodova

4. Prema drugim posebnim kriterijima za podnosioca zahtjeva ili člana porodičnog domaćinstva, utvrđuju se bodovi:

- osobe starije od 65 godina.....50 bodova
- osobe lišene poslovne sposobnosti bez obiteljskog staranja.....20 bodova

4. Rang lista odabranih korisnika

Član 8.

(1) Preliminarnu rang listu donosi Komisija iz člana 4. ovog Pravilnika.

(2) Preliminarna rang lista sadrži:

- redni broj, ime, prezime i adresu podnosioca zahtjeva,
- broj bodova po svakom osnovu pojedinačno i ukupan broj bodova po svim osnovama zajedno,
- datum objavljivanja preliminarne rang liste i
- uputu o pravu na prigovor.

(3) Ukoliko više potencijalnih korisnika ostvaruju isti ukupan broj bodova, prednost imaju korisnici koji pripadaju u dvije ili više kategorija iz člana 2., stav 1., alineja 3. ovog Pravilnika.

(4) Ako se i nakon primjene kriterija iz prethodnog stava, više potencijalnih korisnika nalazi na istoj poziciji na preliminarnoj listi, primjenjivat će se kriterij trenutne uslovnosti življenja, a koji će biti utvrđen od strane Komisije za odabir korisnika, uvidom na licu mjesta, o čemu će se sačiniti službena zabilješka koju potpisuju svi članovi Komisije.

(5) Preliminarna rang lista se objavljuje na oglasnoj tabli Grada Tuzla i web stranici Grada Tuzla.

(6) Svaki učesnik javnog oglasa, koji iz određenih razloga nije zadovoljan svojom pozicijom na listi, ima pravo izjaviti prigovor u roku od 8 dana od dana objavljivanja preliminarne rang liste.

(7) O prigovoru na preliminarnu rang listu odlučuje Komisija iz člana 9. ovog Pravilnika, u roku od osam dana od dana isteka roka za izjavljivanje prigovora .

(8) Odluka Komisije za preispitivanje prigovora je konačna i ne može se pobijati pravnim lijekovima.

Član 9.

- (1) Gradonačelnik formira Komisiju za preispitivanje prigovora na preliminarnu rang listu.
- (2) Komisija iz stava (1) ovog člana sastoji se od predsjednika i dva člana, i to predstavnika gradske uprave Grada Tuzla, predstavnika implementatora projekta (HWA) i predstavnika JU Centar za socijalni rad Tuzla.
- (3) Zadatak Komisije iz ovog člana je da preispita prigovore, utvrdi konačnu rang listu, kao i da obavlja druge poslove po nalogu Gradonačelnika.
- (4) Odluka Komisije po prigovoru je konačna.

Član 10.

- (1) Privremenu odluku za dodjelu stanova u zakup donosi Gradonačelnik.
- (2) Stručne i upravne poslove po ovom Pravilniku obavlja gradska služba za upravu nadležna za stambene poslove.
- (3) Protiv odluke iz stava 1. ovog Člana se ne mogu ulagati pravni lijekovi.

5. Ugovor o zakupu stana

Član 11.

- (1) Na temelju donesene odluke o dodjeli stana odabranom korisniku, Gradonačelnik ili osoba koju on ovlasti zaključuje ugovor o zakupu stana.
- (2) Ugovor o zakupu stambene jedinice treba da sadrži naročito:
 - imena ugovornih strana,
 - podatke o osobama koje će da žive zajedno sa zakupcem stambene jedinice u zajedničkom domaćinstvu,
 - naznačenje odluke o dodjeli stambene jedinice na korištenje,
 - ulicu i broj zgrade u kojoj je stambena jedinica te broj prostorija i površinu stana,
 - odredbe o zakupnini (iznos, vrijeme do kada se plaća stanarina, način plaćanja stanarine, promjene visine zakupnine i dr.),
 - odredbe o obavezi plaćanja svih troškova u vezi s korištenjem stana,
 - odredbe o korištenju zajedničkih dijelova zgrade,
 - obaveze zakupca u pogledu održavanja zgrade i zajedničkih uređaja u zgradi,
 - obaveze zakupca stambene jedinice u pogledu održavanja stana,
 - obavezu zakupca stambene jedinice da dozvoli zakupodavcu povremeni pregled stana,
 - posebna prava i obaveze korisnika stana i
 - mjesto i datum zaključivanja ugovora i potpise ugovornih strana.

Član 12.

- (1) Za zakup stambene jedinice, iz člana 1. ovog Pravilnika, utvrđuje se visina zakupnine u iznosu od 0,80 KM po m².
- (2) Zakupnina iz stava (1) ovog člana se plaća mjesečno i to najkasnije do 15. u mjesecu za prethodni mjesec, na Jedinstveni račun Grada Tuzla.

(3) Organ uprave nadležan za stambene poslove, za plaćanje zakupnine u smislu ovog Pravilnika, izdavat će mjesečno fakture, najkasnije do 5. u mjesecu, za prethodni mjesec.

Član13.

(1) Ugovor o zakupu stana zaključuje se na period od dvije godine, odnosno do donošenja novog propisa iz člana 2. stav 4. ovog Pravilnika.

(2) Zakupodavac će u pismenoj formi otkazati ugovor o zakupu stana prije isteka ugovorenog vremena ukoliko zakupoprimac:

- prestane ispunjavati neki od uslova za dodjelu stana u zakup utvrđenih ovim Pravilnikom,

- ne koristi stambenu jedinicu koja je predmet zakupa isključivo za redovno stanovanje u periodu dužem od 30 (trideset) dana, bez obavještenja zakupodavca i uz njegovo odobrenje,

- izdaje stan podstanarima,

- ne plaća zakupninu u skladu s ugovorom o zakupu i pored izdate opomene za plaćanje zakupa,

- ne ispunjava obaveze iz ugovora o zakupu i

- ukoliko se naknadno utvrdi da je zakupac dao netačne podatke ili prećutao podatke od značaja za utvrđivanje uslova za ostvarivanje prava na stambeno zbrinjavanje.

(3) Zakupac stambene jedinice je dužan da, u roku od 30 dana od dana prijema obavještenja o otkazu ugovora, vrati zakupodavcu stambenu jedinicu koju je stekao na osnovu ugovora o zakupu stambene jedinice u stanju u kakvom je stan bio prilikom njegovog useljenja, uzimajući u obzir amortizaciju zbog redovnog korištenja stana.

(4) Na ugovor o zakupu stambene jedinice primjenjuju se odredbe zakona kojim se uređuju obligacioni odnosi, ako ovim Pravilnikom nije drugačije uređeno.

III PRELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Član14.

Nadležni organ uprave Grada Tuzla iz člana 10. ovog pravilnika vrši kontrolu i vodi evidenciju o zaključenim ugovorima o zakupu stanova.

Član 15.

Pravilnik stupa na snagu danom objavljivanju u „Službenom glasniku Grada Tuzla“ i primjenjivat će se do donošenja propisa iz člana 2. stav 4. ovog Pravilnika, odnosno do donošenja Zakona o socijalnom stanovanju na nivou Tuzlanskog kantona.

GRAD TUZLA

Gradonačelnik

Broj: 02-35-2807-2015

17. juni 2015. godine

GRADONAČELNIK

Jasmin Imamović