На основу члана 46. Закона о локалној самоуправи („Службени гласник РС“, бр. 129/2007, 83/2014 – др. закон, 101/2016 – др. Закон, 47/2018 и 11/2021-др. закон), члана 70. Статута општине Гаџин Хан („Службени лист општине града Ниша“, бр.10/19 и 101/2019), члана 40. Закона о социјалној заштити („Службени гласник РС„ бр.24/2011) и члана 23. став 4. Одлуке о правима у социјалној заштити општине Гаџин Хан („Службени лист града Ниша, број 18/2012, 66/2012, 81/2012, 107/2012, 11/2013, 98/2013, 23/2017, 63/2017, 23/2018 и 116/2021), а у складу са Пројектом ''Dignified prosperity - we are together'' подржаним кроз Програм: Подршка Европске уније социјалном становању и активној инклузији, Општинско веће Општине Гаџин Хан, 47. на седници одржаној дана 09.12.2021. године, доноси

ПРАВИЛНИК

о критеријумима за куповину кућа са окућницом и поступку и начину рада

Комисије за куповину кућа са окућницом за решавање стамбених потреба

корисника пакета донаторске помоћи

**Члан 1.**

Правилником о критеријумима за куповину кућа са окућницом и поступку и начину рада Комисије за куповину кућа са окућницом за решавање стамбених потреба корисника пакета донаторске помоћи ( у даљем тексту: Правилник) ближе се уређују критеријуми за куповину кућа са окућницом, као и поступак и начин рада Комисије за куповину кућа са окућницом за решавање стамбених потреба корисника пакета донаторске помоћи (у даљем тексту: Комисија).

**Члан 2.**

Вредност предметне куће са окућницом не може прелазити износ од 19.000 долара (USD), у динарској противвредности, према правилима донатора.

Пројектом је предвиђена куповина 6 кућа са окућницом.Општина Гаџин Хан ће сходно пројектној обавези сносити трошкове пореза на пренос асполутних права, услуга нотaра за купопродајни уговор као и услуга лиценцираних инжeњера/проценитеља.

**Члан 3.**

Потребно је да кућа са окућницом која је предмет куповине:

1) Испуњава основне услове за живот и становање(у складу са чланом 90. Закона о становању и одржавању зграда);

2)Буде на територији општине Гаџин Хан,

3) Буде уписана у катастар непокретности на име продавца;

4) Буде уписана у катастар непокретности као:

-непокретност која је преузета из земљишних књига, или

-непокретност изграђена пре доношења прописа о изградњи, или

-непокретност уписана по Закону о озакоњењу објеката;

5) Буде уписана у Катастар непокретности без терета, не рачунајући при том:

-уписано право стварне службености пролаза

-забележбу обавезе плаћања накнаде за пренамену земљишта

-друге забележбе правних чињеница које за изход немају престанак или пренос стварних права на предметној непокретности

НАПОМЕНА: Наведене забележбе не сматрају се теретом у поступку разматрања пријаве на Јавном позиву.

6) Има вредност у границама вредности на тржишту непокретности, а не изнад 19.000 долара (USD), у динарској противвредности, према правилима донатора.

7) Не буде предмет судског спора.

**Члан 4.**

Кућа испуњава основне услове за живот и становање уколико је безбедна и условна за становање, поседује минимум одговарајућу инфраструктуру тј. прикључена је на канализациону мрежу или има септичку јаму, прикључена је на водоводну и електроенергетску мрежу (објекат опремљен струјом и водом).

Величина објекта у погледу минималне нето стамбене површине по кући условљена је бројем чланова домаћинства изабраних корисника пакета донаторске помоћи и биће разматрена у поступку избора кућа.

Испуњеност основних услова за живот и становање за предметне куће са окућницом процењују стручна лица –судски вештак или лиценцирани инжењери одговарајуће струке, а процену тржишне вредности непокретнсти утврђује стручно лице – лиценцирани проценитељ имовине.

Активности процене биће реализоване у фази вредновања пристиглих пријава, а потенцијални продавац, у фази конкурисања, даје сагласност да стручна лица могу да приступе објекту и свим његовим деловима у току вршења стручне процене.

**Члан 5.**

Подносилац пријаве на Јавни позив (потенцијални продавац куће), доставља следећу обавезну документацију:

1) Попуњен и потписан **образац пријаве;**

2) Оверену **изјаву у прописаној форми** да прихвата услове Јавног позива, да је сагласан са обрадом датих података о личности и података о објекту и да стручна лица могу да приступе објекту и свим његовим деловима у току вршења стручне процене; ова изјава на прописаном образцу оверена може бити пред Јавним бележником или у Општинској управи.

3) Пуномоћје на прописаном образцу оверено пред Јавним бележником или у Општинској управи, дата од свих сувласника, уколико је некретника у сувласништву више лица.

Поред наведених доказа, Комисија може од подносиоца пријаве да затражи и друге неопходне доказе ради утврђивања чињеница и околности потребних за доношење правилне и законите одлуке.

Пре евентуалне продаје, подносилац пријаве доставиће доказе о измиреним трошковима (трошкови пореза на имовину, трошкови пренамене земљишта, струја, вода и други комунални трошкови, ) за објекат који је предмет продаје.

Наводи из изјаве предвиђених у овом члану, могу бити предмет провере од стране Комисије.

**Члан 6.**

Поступак за избор кућа са окућницом спроводи Комисија.

Комисију решењем именује Председник Општине Гаџин Хан.

**Члан 7.**

Задатак Комисије је да спроведе поступак избора кућа са окућницом за решавање стамбених потреба корисника пакета донаторске помоћи, а у складу са овим Правилником.

Комисија поступа по Правилнику и утврђује текст Јавног позива, обрасце и изјаве Јавног позива и модел тројног уговора, расписује Јавни позив за куповину кућа са окућницом и доноси Одлуку о додели кућа са окућницом корисницима пакета донаторске помоћи.

Приликом рада, Комисија:

-Разматра поднете пријаве, врши проверу података и утврђује чињенично стање на основу свих расположивих доказа прикупљених у поступку;

-Прихвата достављене извештаје лиценцираних инжењера о испуњености услова за живот и становање у предметним кућама;

-Прихвата достављене извештаје проценитеља вредности имовине о вредностима предметних кућа са окућницом;

-Утврђује листу кућа са окућницом које су прихватљиве као предмет куповине и упућује листу Центру за социјални рада Гаџин Хан, ради консултативног процеса са изабраним корисницима(мечинг);

-Прихвата оверене изјаве изабраних корисника и њихових супружника (ако је то случај) да је сагласан са доделом понуђеног објекта и да ће у наведеној кући живети са члановима своје породицекоја је предмет куповине;

-Утврђује и објављује Одлуку/е о додели кућа са окућницом корисницима пакета донаторске помоћи у оквиру пројекта;

-Спроводи поступак потписивањатројних уговора између Општине Гаџин Хан, продавца непокретности и корисника донаторске помоћи.

Одлуку/е Комисије потписује председник Комисије.

**Члан 8.**

Комисија ради у седницама.

Седнице Комисије сазива председник Комисије, који председава и руководи радом Комисије, а у његовом одсуству или у случају његове спречености његов заменик. Председник Комисије сазива седницу тако што писаним путем благовремено обавештава чланове о времену и месту одржавања седнице.

Комисија пуноважно ради и одлучује ако седници присуствује више од половине чланова од броја чланова комисије.

На седници Комисије води се записник који потписују сви присутни чланови Комисије.

Записник и документациони материјал, након окончања комплетног поступка, као документа трајне вредности, чува Општинска управа Општине Гаџин Хан.

**Члан 9.**

Чињенице и околности од значаја за поступање и одлучивање Комисија утврђује на основу доказа достављених уз пријаву на Јавни позив, доказа прибављених по службеној дужности, извештаја лиценцираних инжењера и проценитеља имовине, изјаве корисника у поступку тзв ''мечинга'' (корисник програма доноси одлуку о кући у којој прихвата да живи а на основу понуђених и прихватљивих кућа кроз поступак овог јавног позива), као и на основу других доказа утврђених применом осталих доказних средстава предвиђених законом.

Комисија одлучује на основу савесне и брижљиве оцене сваког доказа посебно и свих доказа заједно, као и на основу резултата целокупног поступка.

**Члан 10.**

Након утвђивања текста Јавног позива, Комисија објављује Јавни позив.

Јавни позив са објављује на огласној табли Општинске управе Општине Гаџин Хан, Центра за социјални рад општине Гаџин Хан и на интернет страници општине Гаџин Хан: https://gadzinhan.rs

**Члан 11.**

Пријаву поднету након истека рока за подношење пријава из јавног позива Комисија не разматра, већ исту решењем одбацује, као неблаговремену.

Ако Пријава садржи неки формални недостатак који спречава поступање по истом или ако је неразумљива или непотпуна, подносилац се писменим путем позива да уочене недостатке отклони у року од 8 дана од пријема обавештења, уз упозорење на последице пропуштања.

Уколико подносилац пријаве уклони уочене недостатке у року из става 2 овог члана сматраће се да је иста од почетка била уредна.

Уколико подносилац пријаве не отклони недостатке у року одређеним из става 2 овог члана Комисија исту неће разматрати, већ ће Решењем одбацити пријаву као неуредну.

Против решења Комисије из ст. 1. и 4. овог члана, заинтересовано лице може уложити жалбу Општинском већу општине Гаџин Хан у року од 8 (осам) дана од дана пријема решења, преко Комисије. Одлука Општинског већа је коначна и извршна.

**Члан 12.**

Након разматрања пријава и провере документације, Комисија прибавља и прихвата извештаје лиценцираних инжењера и проценитеља имовине ангажованих од стране Општине Гаџин Хан.

У случају да извештај проценитеља имовине покаже да је цена куће са окућницом мања од цене наведене у пријавном обрасцу, Комисија ће позвати потенцијалног продавца да се у писаном облику изјасни о спремности прихватања цене исказане од стране проценитеља имовине. Ако је потенцијални продавац спреман да прихвати процењену вредност, Комисија наставља да разматра предметни захтев. У супротном, наведени захтев неће бити даље предмет разматрања од стране Комисије.

У случају да извештај проценитеља имовине покаже да је цена куће са окућницом већа од цене наведене у пријавном обрасцу, Комисија ће прихватити цену коју је у својој пријави навео потенцијални продавац.

Комисија сачињава листу кућа са окућницом које су прихватљиве као предмет куповине и упућује је Центру за социјални рад Гаџин Хан ради консултативног процеса са изабраним корисницима (мечинг).

Куће које изабрани корисници одаберу за откуп, постају део Одлуке/а, а остале куће ће бити на резервној листи.

**Члан 13.**

Центар за социјални рад Гаџин Хан спроводи консултације са изабраним корисницима пакета донаторске помоћи ради повезивања кућа и корисника (''мечинг'').

Сврха консултација је доношење Одлуке/а, као и припрема нацрта тројног уговора који се закључује између продавца куће са окућницом, изабраног корисника пакета донаторске помоћи као купца и Општине Гаџин Хан као извршиоца уплате.

**Члан 14.**

Када се корисник сагласи са понуђеном кућом са окућницом, у фази пре закључења тројног уговора, корисник потписује оверену изјаву да је сагласан са доделом понуђеног објекта и да ће у наведеној кући живети са члановима своје породице. Ову изјаву потписује и супружник корисника, уколико постоји.

Након избора кућа од стране корисника (мечинга), Комисија доноси Одлуку и припрема тројне уговоре између продавца куће са окућницом, изабраног корисника пакета донаторске помоћи и општине Гаџин Хан као извршиоца уплате.

**Члан 15.**

Комисија објављује Одлуку/е на званичној интернет страници Општине Гаџин Ханhttps://gadzinhan.rs, као и на огласним таблама Општине Гаџин Хан и Центра за социјални рад Гаџин Хан.

**Члан 16.**

Потписивањем тројног уговора, између Општине Гаџин Хан, одабраног корисника пакета донаторске помоћи у својству купца, са одабраним власником предметне куће у својству продавца, регулишу се међусобна права и обавезе потписника уговора.

У тројном уговору из става 1. овог члана, биће утврђено да ће Општина Гаџин Хан са посебног наменског рачуна отвореног за реализацију пројекта измирити уговорену вредност непокретности, као и услови и динамика плаћања.

У наведеном уговору биће утврђено да одабрани корисник пакета донаторске помоћи- купац куће са окућницом, не може да отуђи купљену непокретности у року од 10 година, рачунајући од дана стицања власништва над непокретности, те да се овај терет уписује у катастар непокретности.

**Члан 17.**

Измене и допуне овог Правилника врше се на исти начин и у истом поступку као приликом његовог доношења.

**Члан 18.**

Овај Правилник ступа на снагу даном доношења.

**ОПШТИНСКО ВЕЋЕ ОПШТИНЕ ГАЏИН ХАН**

Број: 06-464-694/21-III

У Гаџином Хану, 09. децембра 2021. године ПРЕДСЕДНИК

Милисав Филиповић