

# Socijalna stambena politika u Crnoj Gori na lokalnom nivou

PRAVO  
NA  
STAN  
ADP-Zid  
Ustavom  
zagarantovano!



Strengthening Access to Rights  
for Citizens Affected by the  
Controversial Housing Policy and  
Social Insensitive Privatization



The Project is funded  
by the European Union





## **Socijalna stambena politika u Crnoj Gori na lokalnom nivou**

Izdavač

Asocijacija za demokratski prosperitet – Zid (ADP-Zid)

Za izdavača

Sanda Rakočević

Autor priručnika:

Andrej Milović, Igor Milošević i Radmila Jašović

Lektura i korektura

ADP-Zid

Grafički dizajn i priprema za štampu

Ivana Vujošević

Štampa

3M Makarije

Tiraž

200 primjeraka

Štampano u Podgorici, Crna Gora, mart 2019

CIP - Каталогизација у публикацији

Национална библиотека Црне Горе, Цетиње

ISBN 978-86-908241-9-9

COBISS.CG-ID 38075408

This document has been produced with the assistance of the European Union. The contents of this publication are the sole responsibility of Association for Democratic Prosperity – Zid and can in no way be taken to reflect the views of the European Union.

**PRAVO  
NA  
STAN** ADP-Zid  
Ustavom  
zagarantovano!

# **Socijalna stambena politika u Crnoj Gori na lokalnom nivou**

Situaciona analiza

2018

Strengthening Access to Rights  
for Citizens Affected by the  
Controversial Housing Policy and  
Social Insensitive Privatization



The Project is funded  
by the European Union





# **SADRŽAJ**

**6 ANALIZA SOCIJALNE STAMBENE POLITIKE U CRNOJ GORI 2018**

**6 I UVOD**

**7 II POLITIKA STANOVANJA U CRNOJ GORI**

**8 STANJE STAMBENOG FONDA**

**10 PRAVNI AKTI I PROGRAMSKA DOKUMENTA**

**14 CILJEVI RAZVOJA POLITIKE SOCIJALNOG STANOVANJA**

**15 OBEZBJEĐENJE SREDSTAVA ZA OBLAST SOCIJALNOG STANOVANJA**

**KRITERIJUMI ZA OSTVARIVANJE PRAVA NA SOCIJALNO**

**18 STANOVANJE I CILJNE GRUPE**

## **III SITUACIONA ANALIZA POLITIKE ADEKVATNOG**

**19 STANOVANJA NA LOKALNOM NIVOU**

**19 UVODNA METODOLOŠKA RAZMATRANJA**

**20 METODE ISTRAŽIVANJA**

**20 ANALIZIRANI PRAVNI AKTI I DOKUMENTI**

**21 ŠTA SU BILE POLAZNE PREPOSTAVKE – PRIKAZ ODABRANIH FAKTORA**

**23 IV OSNOVNI NALAZI**

**RASPOLAGANJE, ODRŽAVANJE I FINANSIRANJE STAMBENOG FONDA**

**23 NAMIJENJENOG SOCIJALNOM STANOVANJU**

**NADLEŽNOSTI NAD PROCESOM PLANIRANJA I LJUDSKI RESURSI**

**27 ZA PROVOĐENJE KONCEPTA ADEKVATNOG STANOVANJA**

**28 REGULISANOST NA LOKALNOM NIVOU**

**INOVACIJE U PLANIRANJU LOKALNIH POLITIKA I NJIHOVA**

**29 USKLAĐENOST SA FINANSIJSKIM MOGUĆNOSTIMA**

**31 PREPORUKE**

## **EU PRIMJERI KAO INSPIRACIJA ZA INOVATIVNI**

**35 PRISTUP LOKALnim UPRAVAMA**

**40 ANEKS II: NALAZI STANJA STAMBENE POLITIKE PO OPŠTINAMA**

**57 ANEKS III: UPITNIK ZA STRUKTURISANI INTERVJU**

# **ANALIZA SOCIJALNE STAMBENE POLITIKE U CRNOJ GORI 2018.**

## **I UVOD**

Zbog važnosti socijalne komponente koju inkorporira u sebe, stanovanje, kao osnovna potreba svakog čovjeka, predstavlja jednako važno pitanje kako za pojedinca, tako i za državu. Kao socijalna kategorija, naročito je značajno za one slojeve stanovništva koji u skladu sa svojom ekonomskom moći nisu u stanju da riješe ovu potrebu bez podrške države i javnih politika na državnom i lokalnom nivou.

Stambena politika, značajan je generator i pokretač ekonomije svake države. Proizvodnja materijala za gradnju i sama gradnja, generišu veliki broj radnih mjeseta i obrt kapitala, zbog čega ova politika ima veliki ekonomski značaj. Zbog ovog razloga, stanovanje zahtjeva poseban pristup i način definisanja stambene politike, pogotovo politike socijalnog, odnosno adekvatnog stanovanja, kako se sve češće upotrebljava izraz za ovaj pristup politici.

Provodenje stambene politike u razvijenim zemljama ima dugu tradiciju pune participacije države i lokalnih uprava. Potrebu nameće tržište i usklađivanje cjenovne politike sa mogućnostima stanovništva, te prepoznavanja potrebe porodica da u što većem broju riješe ovo bitno pitanje na adekvatan način. Kao odgovor, države su usvojile Evropsku socijalnu povelju, kojom su date smjernice državama članicama u oblasti stanovanja, kao važnoj komponenti evropskog socijalnog modela i ključnom faktoru socijalne integracije.

Intervencije i uloge država u stambenoj potrošnji na nov su način aktuelizovane u Europskoj zajednici. Tema sastanka ministara stanovanja zemalja članica za 1993. bila je finansiranje socijalnog stanovanja (Housing in Europe, 1993). Pitajući se o razlozima intervencije države u stambenu potrošnju, Darke i

Darke (1988, 45:46) navode pet ciljeva: održavanje socijalnog poretka, promocija adekvatnog stanovanja, podsticanje samorazvoja, ekonomsko planiranje i socijalna jednakost.

Zakonom regulisani predlog razvoja politike socijalnog stanovanja je gotovo u potpunosti prenio na lokalne uprave provođenje i finansiranje. U zemlji kao što je Crna Gora, gdje je sistem upravljanja resursima, fiskalnom i poreskom politikom centralizovan, ovo predstavlja veliki izazov za sve opštine. Načito uz činjenicu da 14 od 24 lokalnih samouprava ne može samostalno da funkcioniše bez finansijske podrške i egalizacionog fonda. U takvoj situaciji, za nova rješenja potrebno je puno inovacija u rješenjima. Ova situaciona analiza traži prostor za razvoj održivih i inovativnih rješenja.

## **II POLITIKA STANOVANJA U CRNOJ GORI**

Politika stanovanja u Crnoj Gori do raspada SFRJ, sve do 90-tih godina i svoje egzistencije kao država, konceptualno se tretirala kao društvena potreba. Država je bila ta koja je ulagala u stambeni fond, koji je finansiran putem doprinosa svih zaposlenih radi rješavanja stambenog pitanja i izgradnje objekata kolektivnog stanovanja. I pored snažne inicijative od strane države i vođenja društveno odgovorne stambene politike, nijesu svi uspjeli riješiti stambeno pitanje ovim programom. Pogotovo manje kvalifikovaniji radnici i oni sa nižih nivoa hijerarhije u preduzećima i državnoj upravi. Građani koji su uspjeli ovim putem da riješe stambeno pitanje, pravno su sticali stanarsko pravo, kao korisnici stanova koji su bili u državnom vlasništu. Raspadom Jugoslavije i transformacijom sistema stambene politike u neoliberalni koncept orijentisan isključivo na tržište, stvorena je mogućnost prelaska vlasništva nad stambenim jedinicama iz društvene svojine u privatnu. U tom cilju, 1990. godine je usvojen Zakon o stambenim odnosima, koji je omogućio privatizaciju stambenih jedinica. Zahvaljujući ovom Zakonu, u roku od dvije godine otkupljeno je oko 95% stambenih jedinica<sup>1</sup>. Na ovaj način Crna Gora

je omogućila građanima da riješe stambeno pitanje kupovinom ili zakupom, a sa druge strane država je time zadovoljila stambene potrebe socijalno ugroženim licima, koji sami nisu mogli po tržišnim uslovima riješiti stambeno pitanje. Nažalost, ovim Zakonom izvršena je i diskriminacija onih koji su izdvajali sredstva za stambeni fond, a kojima nije data šansa da dobiju stan i riješe svoje stambene potrebe ili pak povrat uloženih sredstava. Kasnijim Zakonom o etažnoj svojini, usvojenim 1995. godine, predviđeno je da lica koja nisu uspjela da riješe stambeno pitanje preko stambenog fonda, imaju poveljnije uslove za rješavanje stambenog pitanja. Ovim zakonom ukinuto je stanarsko pravo, a uveden je zakup stana. U 2004. godini usvojen je izmijenjeni Zakon o etažnoj svojini, koji je unaprijedio ovu oblast.

Danas, u postjugoslovenskom periodu i periodu od nezavisnosti Crne Gore, normativna regularizacija etažne svojine regulisana je donošenjem Zakona o svojinsko pravnim odnosima, kao glavnim zakonom i Zakonom o stanovanju i održavanju stambenih zgrada. Izbjegnuta je regulacija ove oblasti Ustavom Crne Gore, i pravo na stanovanje kao fundamentalno socijalno pravo time nije definisano najvećim pravnim aktom.

## **Stanje stambenog fonda**

Prema podacima Monstata – Popis 2011. godine, u Crnoj Gori ima 192.242 domaćinstava. Prosječno domaćinstvo ima 3,2 člana. Domaćinstvom se smatra svaka porodična ili druga zajednica lica koja zajedno stanuju i zajednički troše svoje prihode za podmirivanje osnovnih životnih potreba (stanovanje, ishrana i dr.).

Prema podacima iz Programa socijalnog stanovanja 2017-2020. godine, ukupan broj porodica u Crnoj Gori je 167.177. Osnovna porodica je, u najužem smislu, definisana kao zaje-

---

<sup>1</sup> Akcioni plan politike stanovanja Crne Gore za period 2005-2008. godine

dnica dva ili više lica koji žive u istom domaćinstvu i koji predstavljaju bračne ili vanbračne partnere sa ili bez djece, kao i jednog roditelja sa djecom.

Od ukupnog broja domaćinstava, prema podacima Monstata, 78,2 % (150.288) domaćinstava su vlasnici ili suvlasnici stana u kome žive. 9,6% (18.425) domaćinstava su podstanarska ili zakupljuju stan u kome žive. Kod roditelja, djece ili drugih rođaka stanuje 5,7% (10.980) domaćinstava.

Najveći broj domaćinstava je u Podgorici i to 56.847, što je 30% od ukupnog broja domaćinstava u Crnoj Gori, nakon koje je Nikšić sa 21.538, ili 11% od ukupnog broja domaćinstava. Slijede Bar sa 13.789 i Bijelo Polje sa 13.082 domaćinstva. Šavnik je opština sa najmanjim brojem domaćinstava i to 690 ili 0,4%. Manje od 1% domaćinstava u Crnoj Gori imaju još i Plužine, Žabljak i Andrijevica. Što se tiče broja članova domaćinstva, u odnosu na državni prosjek od 3,2 lica, najveći prosječni broj članova po domaćinstvu ima opština Rožaje s 4,2. Veći prosječan broj članova po domaćinstvu od državnog prosjeka je u opštinama Ulcinj (3,7), Plav (3,6), Bijelo Polje (3,5), Berane (3,5), Nikšić (3,4) i Podgorica (3,3). Najmanji prosječan broj članova u domaćinstvu je u Budvi (2,7) i Herceg Novom (2,8).

Kada se uporedi broj socijalnih stambenih jedinica u vlasništvu opština s ukupnim brojem stambenih jedinica iz popisa održenog 2011. godine, dolazimo do podatka da socijalne stambene jedinice čine aproksimativno oko 0,6% svih stambenih jedinica<sup>1</sup>. Treba napomenuti da ovi podaci nisu mjerodavni, jer je podatak o ukupnom broju stambenih jedinica iz 2011. godine, ali isto tako je i tačan broj socijalnih stambenih jedinica teško odrediti zbog činjenice da nisu svi objekti koje opštine faktički imaju u svom vlasništvu uknjiženi u katastar.

Upoređujući sa ovim podatkom, udio vlasništva nad stanicima u javnom sektoru još uvek je relativno visok u pojedinim evropskim državama – u Holandiji oko 35% stambenog fonda, u Njemačkoj, Velikoj Britaniji, Švedskoj, Austriji oko 25%. Udio ovog sektora u stambenom fondu ostalih evropskih država je

ispod 10% - Belgija, Luksemburg, Španija, Portugalija, Italija imaju tradicionalno nisoko učešće javno finansiranog stanovanja. Grčka je jedina stara tržišna ekonomija u Evropi bez socijalnih stanova. Tokom privatizacije u zemljama u tranziciji, udio stanova u javnom sektoru je značajno smanjen: u Mađarskoj sa 50% na oko 15% sa tendencijom daljeg smanjenja; u Sloveniji sa 31% na oko 15%; u Srbiji sa 24% na oko 1,5%.

## **Pravni akti i programska dokumenta**

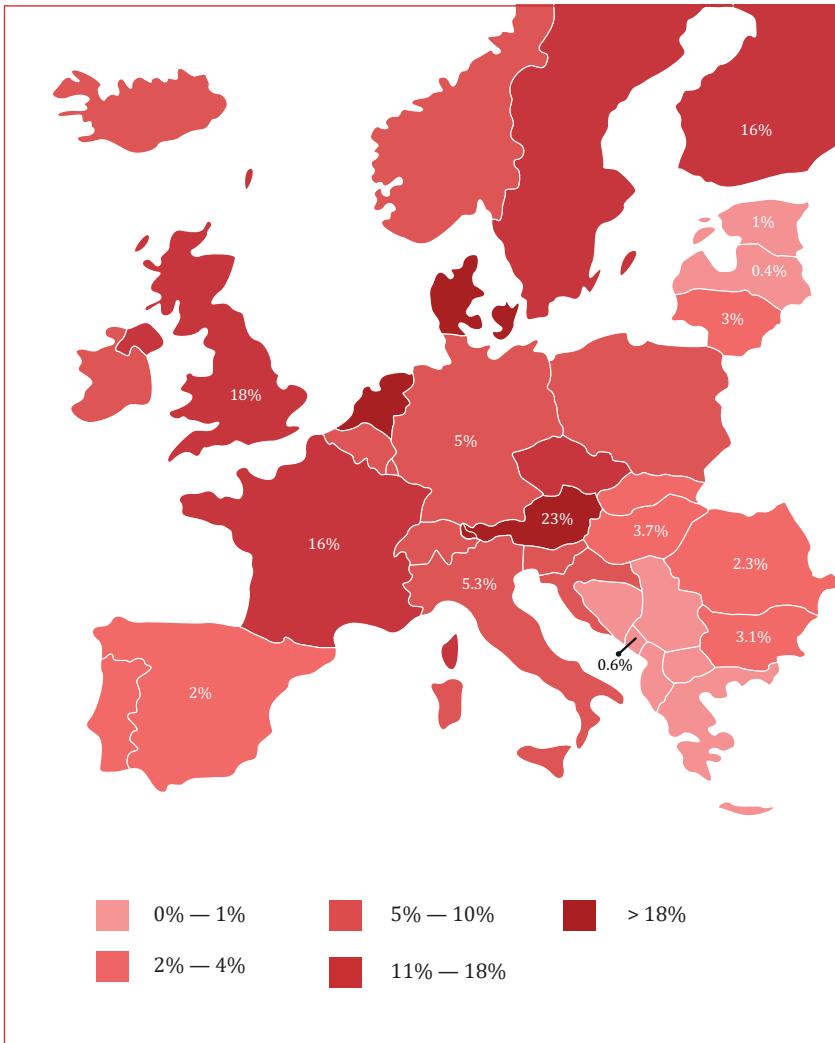
Najvažniji pravni akti i programska dokumenta koje je Crna Gora usvojila na državnom nivou iz oblasti stambene politike i politike socijalnog stanovanja su Zakon o socijalnom stanovanju, Nacionalna stambena strategija za 2011-2020. godinu i Program socijalnog stanovanja za 2017-2020. godinu. Na lokalnom nivou, najvažniji akti koji se usvajaju iz oblasti socijalnog stanovanja su lokalni programi socijalnog stanovanja. Zakon o socijalnom stanovanju propisuje glavnom gradu Podgorici, prijestonici Cetinje i ostalim opštinama obavezu da ove programe donose jednom godišnje, uz saglasnost Ministarstva održivog razvoja i turizma.

Zakon o socijalnom stanovanju, kao krovni pravni akt usvojen 2013. godine, sveobuhvatno definiše oblast socijalnog stanovanja i stvara mogućnost za donošenje podzakonskih akata i programskih dokumenata (strategije, programi, planovi...), koji na bliži način uređuju ovu oblast.

Zakonom o socijalnom stanovanju utvrđeno je da se socijalno stanovanje odgovarajućeg standarda obezbjeđuje pojedincima ili domaćinstvima koja iz socijalnih, ekonomskih i drugih razloga ne mogu da riješe pitanje stanovanja.

---

1 Po popisu iz 2011. godine koji je radio MONSTAT, bilo je 247.354 stanova za stanovanje, dok aproksimativni broj socijalnih stambenih jedinica do kojih je ADP-Zid došao iznosi 1.550.



Termin „social housing“ je međunarodno prihvaćen termin i predstavlja najšire poimanje državne podrške u stanovanju. U državama Evropske unije, pravo na stanovanje se posmatra u sklopu drugih socijalnih prava, a kao preduslov stvaranja socijalne kohezije u jednom društvu. U tim zemljama stambena politika je dio socijalne politike, što je definisano i drugim značajnim međunarodnim dokumentima.

Koncept zakona zasniva se na tome da se zakonom definišu osnovni instituti socijalnog stanovanja, nadležnosti, preciziraju lica koja imaju pravo na rješavanje stambenog pitanja u skladu sa ovim zakonom, definišu izvori finansiranja, definiše

najširi dijapazon mogućnosti za razvoj socijalnog stanovanja, odnosno da se da zakonski okvir pomoći koga se u sistem socijalnog stanovanja može uključiti veliki broj učesnika, radi omogućavanja rješavanja stambenih potreba svih lica, odnosno domaćinstva koja ne mogu riješiti stambenu potrebu.

Takođe, Zakon o zabrani diskriminacije zabranjuje diskriminaciju po bilo kom osnovu, poseban akcenat stavlja na zabranu rasne diskriminacije, između ostalog i u oblasti stanovanja. Zakon o zabrani diskriminacije lica sa invaliditetom, kao lex specialis, posebno propisuje da se diskriminacijom po osnovu invaliditeta smatra ograničavanje prava na samostalan život i život u zajednici: ograničavanjem izbora mjesta stanovanja licu sa invaliditetom time što prilikom prelaska iz jednog mjesta stanovanja u drugo može izgubiti pravo na stanovanje odgovarajućeg standarda u smislu zakona kojim se uređuje socijalno stanovanje, kao i podršku za život u zajednici, u skladu sa propisima kojima se uređuje socijalna i dječja zaštita; odnosno kroz član 24 ovog Zakona koji propisuje da se „diskriminacijom po osnovu invaliditeta u oblasti socijalne i dječje zaštite i adekvatnog životnog standarda u smislu propisa kojima se uređuje socijalna i dječja zaštita, smatra onemogućavanje, ograničavanje ili otežavanje ostvarivanja prava na socijalno stanovanje u lokalnoj zajednici po izboru lica ili grupe lica sa invaliditetom”.

Vlada Crne Gore je, na sjednici 29. septembra 2011. godine, usvojila Nacionalnu stambenu strategiju 2011-2020. godine s Akcionim planom za period 2011-2015. godine. S tim u vezi, Ministarstvo održivog razvoja i turizma zaduženo je da jednom godišnje izvještava Vladu o realizaciji mjera i aktivnosti utvrđenih Strategijom.

Nacionalna stambena strategija opredjeljuje desetogodišnji plan razvoja stambene politike, Program socijalnog stanovanja na četvorogodišnjem niovu kreira smjernice za razvoj socijalne stambene politike, dok jednogodišnjim lokalnim programima socijalnog stanovanja, na lokalnom niovu se kreiraju i implementiraju usvojene smjernice i planovi.

Nacionalnom stambenom strategijom definisana je vizija i misija stambenog sektora, koja predstavlja pristojno stanovanje, kao jedan od ključnih činilaca životnog standarda i kvaliteta života, a istovremeno je važan pokretač privrednog i društvenog razvoja i ujedno i osnovni cilj stambene politike. Pod pristojnim stanovanjem, iako ne postoji jedinstveno definicija, smatra se adekvatan stambeni prostor, u adekvatnom stanju, koji zadovoljava potrebe ljudi koji žive u tom prostoru. Rast standarda i dostupnosti stanovanja jeste prioritet socijalnog razvoja Crne Gore.

Nacionalnom stambenom strategijom su identifikovani prioritetni strateški ciljevi: povećanje dostupnosti stambenog prostora domaćinstvima koja na tržištu ne mogu da riješe svoje stambene potrebe; podrška razvoju rentalnog sektora, kako javnog tako i privatnog, uz stvaranje uslova za potpunu pravnu sigurnost u ovom sektor i unapređenje sistema upravljanja i održavanja stambenog fonda. Jedan od ključnih načina ostvarivanja povećanja dostupnosti i pristupačnosti adekvatnih stanova u praksi se može ostvariti izgradnjom tzv. socijalnih stanova za otkup ili zakup, renoviranjem stanova, poboljšanjem kvaliteta i legalizacijom neformalnih naselja, zatim subvencionisanjem troškova stanovanja i drugim indirektnim mjerama.

Okvirnim akcionim planom za period 2011-2015. godine obuhvaćeni su osnovni strateški ciljevi:

- unapređenje zakonskog i institucionalnog okvira
- unapređenje održavanja stambenog fonda.

Na osnovu Izvještaja o realizaciji Akcionog plana Nacionalne stambene strategije za period od 2011. godine do kraja 2014. godine, u oblasti socijalne stambene politike, usvojen je Zakon o socijalnom stanovanju, kojim je, između ostalog, definisana cijena zakupa socijalnih stanova, utvrđena obaveza lokalnih jedinica da snimaju stanje i vrše analizu postojećeg stambenog fonda i stambenih potreba, kao i da se izgrađeni stanovi ustupaju lokalnim jedinicama na čijoj su teritoriji izgrađeni radi davanja u zakup.

## **Ciljevi razvoja politike socijalnog stanovanja**

Stambena politika nameće potrebu multidisciplinarnog pristupa definisanju prioriteta i mjera u cilju objedinjavanja instrumenata za postizanje pozitivnih rezultata u ovoj oblasti.

Problemi stanovanja posebno utiču na socijalno ugrožene, odnosno socijalno isključene grupe, koje predstavljaju posebne ciljne grupe u oblasti socijalnog stanovanja. Da bi se adekvatno sagledali problemi u ovoj oblasti neophodno je analizirati stambenu situaciju, subvencije i podsticaje koji se ovakvim grupama mogu pružiti.

Nacionalna stambena strategija za period 2011-2020. godine i Zakon o socijalnom stanovanju, postavljaju osnovne strateške i institucionalne elemente sistema socijalnog stanovanja, koji će se u narednim godinama razvijati na državnom i lokalnom nivou. Njime se utvrđuje: obuhvat lica koji ostvaruju pravo na rješavanje stambenog pitanja na osnovu Zakona; podjela nadležnosti između državnog i lokalnog nivoa; obaveza Vlade da doneše Program socijalnog stanovanja, kojom se utvrđuju ciljevi razvoja socijalnog stanovanja, te izvori i način obezbjeđivanja sredstava za njegovu realizaciju; način sprovođenja; obaveza jedinica lokalne samouprave da donešu lokalne programe socijalnog stanovanja, koji su u skladu sa državnim programom koji donosi Vlada. Članom 5 Zакона, kako je već navedeno, utvrđena je obaveza donošenja ovog programskog dokumenta.

Shodno zakonu, ovim Programom određuju se ciljevi razvoja socijalnog stanovanja, u skladu sa regionalnim, ukupnim ekonomskim i socijalnim razvojem, kao i razvoj socijalnog stanovanja i drugi elementi od značaja za socijalno stanovanje.

Program naročito sadrži okvirni obim sredstava i kriterijume pod kojima se sredstva utvrđena programom mogu koristiti, kao i grupe lica, čije će se stambene potrebe prioritetno rješavati u narednom trogodišnjem periodu.

U odnosu na period preduzimanja posljednjih sistemskih mjera stambene politike s početka devedesetih godina proš-

log vijeka, desile su se značajne društveno-ekonomski i političke promjene u društvu.

Crna Gora je danas usmjerena ka tržišnoj privredi i procesu evropskih integracija, što neminovno utiče na transformaciju svih segmenata društva, zahtijevajući značajno vrijeme i vremensku usklađenost različitih promjena. Odsustvo mjera cjelovite stambene politike odrazilo se kroz stihiskske i negativne tendencije u razvoju stambenog sektora. Imajući u vidu da su u prethodnom periodu od skoro tri decenije preuzimane samo pojedine intervencije, potrebno je razmotriti preuzimanje značajnih korektivnih mjera sa ciljem unaprijeđenja stanja stambenog sektora. U prethodnom periodu dešavaju se brojne promjene i uvećavaju negativne tendencije u demografskom i prostornom razvoju, koje odlikuje: smanjivanje i stareњe stanovništva, stihiska urbanizacija i suburbanizacija uz pojavu prostorno raspršenih neformalnih naselja. Te promjene rezultiraju ekspanzijom bespravne izgradnje, kao i marginalizacijom i pražnjenjem seoskih područja, posebno na sjeveru države, i predstavljaju glavne i uglavnom negativne odlike demografskih promjena u Crnoj Gori.

U sferi socijalnog - društvenog stanovanja prevashodna uloga države je podrška najslabijima, kao i unapređenje standarda stanovanja. U ovom sektoru državne pomoći, preporučuje se unaprijeđenje primjene različitih mehanizama, kao što je podsticanje konkurenčije, otvaranje socijalnog stanovanja ka socijalno osjetljivijim akterima iz privatnog i neprofitnog sektora, podsticanje različitih oblika privatno-javnog partnerstva, kao i uvođenje standarda kvaliteta usluga, uz njihovo stalno poboljšavanje.

## **Obezbjeđenje sredstava za oblast socijalnog stanovanja**

Zakon o socijalnom stanovanju u članu 10 definiše načine na koje se mogu obezbijediti sredstva za socijalno stanovanje, a to su: budžet Crne Gore, budžet jedinica lokalne samouprave,

ve, donacije, sredstva od otplate kredita odobrenih u skladu sa zakonom i drugi izvori. U skladu sa normom Zakona da načine i bliže kriterijume za korišćenje ovih sredstava, Vlada i jedinice lokalne samouprave donose posebne propise. Vlada Crne Gore prezentovala je predlog Uredbe o načinu i kriterijumima za korišćenje sredstava za socijalno stanovanje.

Obezbjedivanje sredstava u oblasti socijalnog stanovanja dominantno se planiraju budžetima jedinica lokalne samouprave. Nedostatak finansijskih sredstava predstavlja jedan od osnovnih izazova za uspostavljanje održivog sistema socijalnog stanovanja, te je preporuka da se zadovoljenje stambenih potreba ostvaruje uz različite oblike podrške od strane javnog i privatnog sektora (donacijama, kreditnim sredstvima, uspostavljanjem partnerstva javnog, privatnog i neprofitnog sektora u oblasti socijalnog stanovanja) kombinacijom različitih izvora finansiranja, finansijskim olakšicama, organizacionim formama, vlasničkim statusom i režimom korišćenja stambenih jedinica.

Nedostatak finansijskih sredstava predstavlja jedan od osnovnih izazova za uspostavljanje održivog sistema socijalnog stanovanja. Iz tih razloga Zakonom je predviđeno rješenje kojim će se sistem socijalnog stanovanja razrađivati kroz posebne programe, koje će donositi Vlada Crne Gore, odnosno jedinice lokalne samouprave kroz lokalne programe socijalnog stanovanja, a koji će omogućiti fleksibilnost u planiranju i realizaciji aktivnosti.

U skladu sa strateškim ciljevima stambene politike na državnom nivou potrebno je sprovesti aktivnosti na ispitivanju mogućnosti uspostavljanja fiskalnih instrumenata za stabilno finansiranje socijalnog stanovanja (nacionalni stambeni fond), uspostavljanja sistema subvencijskih doprinosa potencijalnim investitorima, kao i preispitati mogućnost institucionalnog organizovanja u smislu formiranja tijela koje bi vršilo poslove razvoja, sproveđenja i monitoringa projekata socijalnog stanovanja.

Praksa jedinica lokalne samouprave, u dijelu podrške projektima socijalnog stanovanja u vidu dodjele građevinskog zemljišta za izgradnju stanova za socijalno stanovanje i učešća u

iznosu naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta, predstavlja značajan izvor za finansiranje.

U cilju obezbjeđivanja sredstava za održavanje postojećeg stambenog fonda, kao i izvora sredstava za buduću stambenu izgradnju, neophodno je uvesti troškovni pristup pri određivanju visine zakupnine objekata socijalnog stanovanja. Radi održivosti stambenog fonda mora se obezbijediti materijalna osnova za rješavanje stambenih pitanja narednih generacija, te stambenim programima, bilo da ih sprovodi država ili jedinica lokalne samouprave, neophodno je prikazati sve stvarne troškove prijavljivanja i korišćenja stana, i na tim osnovama utvrđivati načine približavanja cijene stanovanja, odnosno zakupnine krajnjim korisnicima.

Zakonom o socijalnom stanovanju je određena minimalna cijena zakupnine, koja ne može biti manja od od iznosa potrebnog za izmirenje troškova redovnog održavanja stambenog objekta, odnosno 0,20 eura po m<sup>2</sup> površine stambenog prostora.

Postoji više načina za održavanje postojećeg i uvećanja fonda stambenih jedinica. Pored unapređenja modela privatno-javnog partnerstva

i podrške koju jedinice lokalne samouprave mogu davati projektima adekvatnog stanovanja kroz dodjelu zemljišta i iznosa komunalija, potrebno je obezbijedi:

- bolje organizovan i efikasan sektor upravljanja;
- podršku države kroz razvoj Nacionalnog stambenog fonda za izgradnju i podršku realizaciji projekata kroz obezbjeđenje garancija i sl.;
- formulisanjem politike subvencionisanja stanovanja kroz rentalnu politiku (prvenstveno za ugrožene kategorije);
- kroz planiranje finansijskih sredstava za razvoj projekata socijalnog stanovanja...

## **Kriterijumi za ostvarivanje prava na socijalno stanovanje i ciljne grupe**

U članu 8 Zakona o socijalnom stanovanju definisani su opšti kriterijumi za ostvarivanje prava na socijalno stanovanje za lica u okviru grupa lica određenih programima:

1. postojeća stambena situacija;
2. visina prihoda i imovinsko stanje;
3. dužina prebivališta ili boravišta u kontinuitetu;  
u mjestu rješavanja stambene potrebe;
4. broj članova porodičnog domaćinstva;
5. invalidnost;
6. zdravstveno stanje;
7. godine starosti.

Bliži kriterijumi, u skladu sa programom socijalnog stanovanja utvrđuju se propisom Vlade, odnosno jedinice lokalne samouprave, u skladu sa lokalnim programom. Shodno ovlašćenju iz Zakona, Vlada Crne Gore donijela je Odluku o kriterijumima i postupku dodjele dugoročnih kredita fizičkim licima radi obezbjeđenja stambenih objekata za socijalno stanovanje („Službeni list CG“, broj 72/15) na osnovu koje je sproveden Projekat rješavanja stambenih potreba građana po povoljnim uslovima – Projekat “1000+” i Odluku o bližim kriterijumima za ostvarivanje prava na socijalno stanovanje za raseljena lica („Službeni list CG“, broj 7/15).

Propisi, za čiju su izradu nadležne jedinice lokalne samouprave u skladu sa lokalnim programom, donose se uz prethodnu saglasnost organa državne uprave, nadležnog za poslove socijalnog staranja. Značajan broj jedinica lokalne samouprave je donio akte koji propisuju način dodjele i kriterijume za odabir, kao i način vrednovanja kriterijuma po grupama lica u

vezi sa dodjelom stambenih jedinica licima koja nemaju riješeno stambeno pitanje.

U članu 4 Zakona o socijalnom stanovanju, definisane su prioritetne ciljne grupe u rješavanju stambenog pitanja: samohrani roditelji, odnosno staratelji; lica sa invaliditetom; lica preko 67 godina života; mladi koji su bili djeca bez roditeljskog staranja; porodice sa djecom sa smetnjama u razvoju; pripadnici Roma i Egiptčana (RE populacija); raseljena lica; interno raseljena lica s Kosova koja borave u Crnoj Gori; stranac sa stalnim nastanjnjem ili privremenim boravkom, koji je imao priznat status raseljenog lica ili interno raseljenog lica i žrtve nasilja u porodici.

### **III SITUACIONA ANALIZA POLITIKE ADEKVATNOG STANOVANJA NA LOKALNOM NIVOU**

#### **Uvodna metodološka razmatranja**

Analiza politika socijalnog stanovanja na lokalnom nivou u Crnoj Gori do sada nije obrađivana na način dobijanja sveobuhvatnog stanja i iznalaženja rješenja za rješavanje problema u ovoj oblasti. Situacionu analizu internog i eksternog okruženja lokalnih uprava inicirali smo kako bi se razumjeli mogućnosti i ljudski resursi lokalnih uprava, okruženje koje utiče na kreiranje adekvatnih rješenja, kao i ciljne grupe kojima je namijenjena politika adekvatnog (socijalnog) stanovanja. Stoga je **osnovni metodološki zadatak analize utvrditi faktore koji dominantno opredjeljuju kvalitet strateških dokumenata adekvatnog (socijalnog) stanovanja na lokalnom nivou u Crnoj Gori.**

Kako je nadležnost razvoja i sprovođenja akcionog plana socijalnog stanovanja u nadležnosti različitih sektretarijata – od društvene i socijalne djelatnosti pa do prostornog planiranja, sa metodološke i praktične strane predstavljalo je jednu od značajnih prepreka u analiziranju stanja.

## **Metode istraživanja:**

- Desktop analiza analiza zakonskih akata i strateških dokumentata na nacionalnom nivou, koji determinišu pravce razvoja lokalnih politika adekvatnog stanovanja;
- Kvalitativna analiza podataka prikupljenih putem telefonskih intervjuja sa 12 službenika lokalnih uprava

## **Analizirani pravni akti i dokumenti:**

- Zakon o socijalnom stanovanju (“SL CG” br. 35/2013);
- Nacionalna stambena strategija 2011-2020;
- Izvještaj o realizaciji Akcionog plana Nacionalne stambene strategije za period od 2011. godine do kraja 2014. godine s Akcionim planom za period 2015-2020. godina;
- Program socijalnog stanovanja za 2014-2016. godinu;
- Program socijalnog stanovanja za 2017-2020. godinu;
- Jednogodišnji lokalni programi socijalnog stanovanja sa izvještajima o realizovanim mjerama za prethodnu godinu koje usvajaju lokalne samouprave:
- Lokalni program socijalnog stanovanja Opštine Andrijevica za 2018. godinu;
- Lokalni program socijalnog stanovanja Opštine Berane za 2018-2019;
- Lokalni program socijalnog stanovanja Opštine Bijelo Polje za 2017. godinu;
- Lokalni program socijalnog stanovanja Prijestonice Cetinje za period 2018-2019. godina;
- Lokalni program socijalnog stanovanja Opštine Mojkovac 2018-2019;
- Lokalni program socijalnog stanovanja Opštine Nikšić za 2018. godinu;

- Lokalni program socijalnog stanovanja Opštine Plužine za 2015;
- Program socijalnog stanovanja u Opštini Pljevlja 2018,
- Program socijalnog stanovanja Glavnog grada Podgorice za 2015 godinu;
- Lokalni program socijalnog stanovanja Opštine Tivat za 2018-2019. godine;
- Lokalni program socijalnog stanovanja Opštine Ulcinj 2018;
- Lokalni program socijalnog stanovanja Opštine Žabljak za 2018. godinu.

## **Šta su bile polazne pretpostavke – prikaz odabranih faktora**

U procesu konsultacija kod pripreme analize, tokom javnih rasprava o sprovođenju zakona o prostornom planiranju i segmenta koji se odnosi na legalizaciju, identifikovano je nekoliko faktora čiji smo uticaj na kreiranje lokalnih politika željni da ispitamo.

### **1. Raspolaganje, održavanje i finansiranje stambenog fonda namijenjenog socijalnom stanovanju**

*Pretpostavka:* Projekte izgradnje namijenjene socijalnom stanovanju u proteklih 20 godina uglavnom su finansirane od strane subjekata iz međunarodne zajednice. Rješavana su stambena pitanja pojedinaca bez zakonske regulative. Regulativa o socijalnom (adekvatnom) stanovanju donešena je tek kao potreba formiranja Regionalnog stambenog programa za raseljena i interna raseljena lica<sup>1</sup> nekoliko godina unazad.

### **2. Nadležnosti nad procesom planiranja i ljudski resursi za sprovođenje koncepta adekvatnog stanovanja**

---

<sup>1</sup> [http://www.mrs.gov.me/organizacija/regionalni\\_stambeni\\_program](http://www.mrs.gov.me/organizacija/regionalni_stambeni_program)

*Pretpostavka:* Lokalne uprave su, na osnovu Zakona o socijalnom stanovanju, dužne da predlog godišnjeg lokalnog programa, radi dobijanja saglasnosti, šalju Direktoratu za razvoj stanovanja o sprovođenju akcionog plana u sklopu Ministarstva održivog razvoja i turizma. Ovu obavezu ispunjava samo dio opština, dok drugi dio opština uopšte ne donosi ove programe, iako je to zakonska obaveza. Takođe, iz lokalnih programa se vidi da je njihova izrada u nadležnosti različitih lokalnih sekretarijata, zavisno od opštine do opštine.

### **3. Regulisanost na lokalnom nivou**

*Pretpostavka:* Nacionalna politika, iako prepušta sva prava i obaveze lokalnim upravama da planiraju, finansiraju i sprovode akcione planove socijalnog stanovanja, jasno su propisale ciljne grupe, način finansiranja i kriterijume. Postoji opravданa mogućnost da svi propisi nisu adekvatno inkorporirani u lokalne akte i da pojedine odredbe ograničavaju lokalne samouprave da razvijaju i sprovode lokalnu politiku adekvatnog stanovanja zbog drugačije potrebe ciljne grupe ili iz drugih razloga.

### **4. Inovacije u planiranju lokalnih politika i njihova usklađenost sa finansijskim mogućnostima**

*Pretpostavka:* Lokalne samouprave ne poznaju pozitivnu praksu drugih zemalja, pa nisu u mogućnosti da kreiraju ili primijene inovativna rješenja, a u skladu sa svojim ekonomskim kapacitetima.

## **IV OSNOVNI NALAZI**

### **Raspolaganje, održavanje i finansiranje stambenog fonda namijenjenog socijalnom stanovanju**

Analizom godišnjih lokalnih programa crnogorskih opština, identifikovani su glavni problemi u raspolaganju i održavanju socijalnog stambenog fonda, sa određenim specifičnostima vezanim za pojedine crnogorske opštine.

**Opština Berane** ima evidentan problem sa pravnom osnovom korišćenja socijalnih stambenih jedinica, pa tako u 10 stambenih objekata, za 56 lica, koja koriste stambene jedinice u tim objektima, nema valjanog pravnog osnova korišćenja. Iz ovog razloga, opština Berane bi morala izvršiti reviziju pravnog osnova za ova lica i sprovesti postupak iseljenja - administrativno i na terenu.

**Opština Bijelo Polje** ima problem i sa imovinsko-pravnim statusom stambenih objekata i sa pravnim osnovom korišćenja stambenih jedinica. U naseljima Rakonje, Ribarevina i Loznica ima 4 objekta koja nisu uknjižena kao opštinska imovina u katastru, dok za 2 domaćinstva i 5 lica u ukupno 6 stambenih objekata nemaju valjan pravni osnov korišćenja, zbog čega je postupak iseljenja sproveden administrativno, ali zbog vremenskih uslova nije sproveden i terenski.

**U opštini Mojkovac imamo** evidentirana oba gore identifikovana problema; jedan se odnosi na objekat u Tutićima, koji nije upisan u katastar, dok za objekat u naselju Ambarine, dve stambene jedinice se koriste bez valjanog pravnog osnova.

**Opština Pljevlja** ima specifičan problem koji se odnosi na imovinsko-pravne odnose. Veliki broj stambenih jedinica otkupili su njihovi korisnici koji ih nisu uknjižili na sebe, zbog čega opština mora da sproveđe postupak revizije imovinsko-pravnih odnosa, da bi se utvrdilo koje stambene jedinice su u vlasništvu Opštine, a koje u vlasništvu korisnika koji su ih

otkupili. Takođe, opština Pljevlja ima problem i sa korišćenjem stambenih jedinica predviđenih za socijalno stanovanje, jer određen broj korisnika više nisu korisnici socijalne zaštite. Evidentan je i izostanak regulative koja se odnosi na rješavanje ove situacije, kao i kriterijuma za dodjelu stambenih jedinica korisnicima.

Kada je primorje u pitanju, problem **Opštine Tivat** predstavlja austrijski vojni kompleks, gdje su stražarnice pretvorene u stambene objekte za korisnike socijalne zaštite, što dovodi do imovinsko-pravnog problema vlasništva nad njima, kao i vrstom namjene, jer takvi objekti potпадaju pod zaštićena kulturna dobra, te ne postoji način da se kulturno dobro pretvori u objekat za socijalno stanovanje. Zbog izostanka kvalitetnih zakonskih rješenja, te Uredbi o načinu i korišćenju stambenog fonda za socijalno stanovanje, koji više zadržava korisnike u socijalnoj potrebi nego što ih stimuliše da iz tog stanja izlaze, ovaj problem se do sada mogao riješavati iseljenjem lica koja u njemu žive i po mogućnosti dodjeljivanja adekvatnog smještaja. Takođe, Opština je istakla potrebu za revizijom prava korišćenja kod svih korisnika, posebno u stambenim zgradama u naselju Vrljes i Dumidran, kao i upisa u katastar svih nepokretnosti koje su u vlasništvu opštine, a koje kao takve nisu upisane.

**Opština Nikšić** ima veliki problem sa brojem neupisanih nepokretnosti u katastru, čak 5 objekata sa ukupno 90 stambenih jedinica nisu upisani kao vlasništvo opštine Nikšić, iako to faktički jesu. Takođe, ova opština ima problem sa 17 stambenih jedinica koje su pod sporom pred domaćim sudovima. Evidentiran je i problem pravnog osnova korišćenja, jer za 48 lica ne postoji valjan pravni razlog korišćenja, dok je za 9 pokrenut postupak iseljenja. Evidentirano je i neslaganje na terenu sa stanjem u katastru za 8 nepokretnosti, dok su dvije stambene jedinice ruinirane.

Problemi **opštine Ulcinj**, u raspolaganju svojom imovinom, odnose se na to da je jedna nepokretnost pod pravnim sporom pred domaćim sudom, dok 5 lica koja koriste socijalne stanove nemaju pravno valjan razlog korišćenja tih nepokretnosti.

Predstavnici opština, kao odgovor na pitanja iz upitnika (prikazan u Aneksu II) koji je korišćen tokom komunikacije sa sa njima, naveli su da je glavni razlog izostanka uknjižavanja objekata na ime opština finansijske prirode. Naime, opštine, pored i tako skromnog budžeta opredijeljenog socijalnoj stambenoj politici, nemaju dovoljno sredstava da angažuju geodetske agencije koje bi izvršile premjere tih objekata i sprovele postupak uknjižbe vlasništva na Opština. Zbog toga, ovaj proces uknjižbe vlasništva u svim opštinama teče sporo, a mnoge opštine pribjegavaju sistemu kompenzacije i ugovanja plaćanja na rate geodetskim agencijama, da bi sproveli ovaj postupak.

Na osnovu gore identifikovanih problema, možemo zaključiti da crnogorske opštine imaju problem sa time što nisu uknjižile u katastru dobar dio objekata u svom vlasništu, kao i to da ne mogu slobodno raspolagati značajnim brojem stambenih jedinica zbog toga što su ih usurpirala lica koja ne posjeduju valjan pravni osnov korišćenja.

Analizom godišnjih lokalnih programa crnogorskih opština, pitanje održavanja objekata iz socijalnog stambenog fonda identifikованo je kao jedan od glavnih problema. Veliki broj objekata za socijalno stanovanje širom Crne Gore se nalazi u jako lošem stanju, nezavisno da li se radi o objektima od tvrdog materijala ili se radi o privremenim i montažnim objektima, koji ne mogu predstavljati objekte za adekvatno stanovanje. Kao glavni problem identifikovana su finansijska sredstva jer novim lokalnim programima opštine nisu bile u mogućnosti da predvide iole značajnija sredstva za održavanje postojećih kapaciteta, osim opštine Berane, koja je za 2017. godinu izdvojila sredstva za hitne intervencije ali nisu imali niti jednu intervenciju.

Opštine su u dobrom dijelu prebacile održavanje objekata na teret njihovih korisnika, pozivajući se na zakonsku obavezu formiranja Skupštine stanara, koju čine etažni vlasnici i otvaranja računa u bankama radi samoodrživosti održavanja stambenih objekata. Formalno – pravno, korisnici ovih stano-

va nisu njihovi vlasnici, pa samim tim i održavanje objekata bi trebalo da pada na teret vlasnika objekta- što bi, ako je vlasništvo upisano u katastar, trebale biti opštine. Na stranu činjenica da materijalno stanje korisnika ovih stambenih jedinica nije dovoljno da oni učestvuju u njihovom održavanju.

Dobar primjer terenske kontrole stanja objekata za socijalno stavljanje dala je opština Andrijevica, koja je formirala komisiju sačinjenu od predstavnika opštine, UNHCR i Zavoda za raseljena lica, koja jednom godišnje obilazi Stambeni fond u ovoj opštini. Komisija ne raspolaže fondom za hitne intervencije, već se iz budžeta, opredijeljenog za rad ove komisije, pokušava intervenisati ili naći sredstva, u skladu sa potreba-ma i stanjem na terenu.

U pojedinim opštinama, kao što je slučaj u **Ulcinju**, evidentan problem je materijal od kog su građeni socijalni stanovi. Objekti u naselju Kodre I, II i III, građeni su prije 30 godina kao montažne barake i ne mogu predstavljati adekvatan smještaj jer su u lošem stanju, dok se u naselju Đerane nalazi improvizovani smještaj za izbjeglice i raseljena lica, sa minimalnim uslovima za stanovanje.

*Finansiranje gradnje i održavanja objekata namijenjenih socijalnom stanovanju*, predstavlja zajednički izazov svim crnogorskim opštinama, nezavisno od geografskog položaja i veličine i kompozicije vlasti. Uvidom u odluke o budžetima opština, ne može se zaključiti da postoje bilo kakva izdvajanja za politiku socijalnog stanovanja, niti za održavanje već postojećih stambenih jedinica. Zbog nedostatka novca i velike zaduženosti značajnog dijela crnogorskih opština, socijalna stambena politika uskraćena je za iole pristojnu sumu koja bi obezbijedila rješavanje ovih problema na valjan način, zbog čega se socijalna stambena politika dominantno oslanja na Regionalni stambeni fond koji vodi Ministarstvo rada i socijalnog staranja, pomoć međunarodnih organizacija i novca koji stiže od inostranih subjekata, što nije i ne može biti osnova za dugoročno i kvalitetno planiranje politika. Kao posljedicu ovakvog načina finansiranja imamo ad hoc projekte, rješavanje

stambenog pitanja pojedinih socijalnih kategorija uslijed informacija iz medija i sl. Rezultat ovakvog neplanskog i ad hoc rada se ogledao u povremenoj izgradnji objekata i rješavanja stambenog pitanja grupe građana, često bez valjanih kriterijuma i prioriteta i utvrđivanja vlasništva, što se sada odražava na niz pitanja kao što je upis stambenih jedinica, održavanje, plaćanje minimalnih naknada utvrđenih zakonom i sl.

## **Nadležnosti nad procesom planiranja i ljudski resursi za sprovođenje koncepta adekvatnog stanovanja**

Kada je u pitanju nadležnost nad procesom planiranja u oblasti socijalnog stanovanja, posmatrajući lokalni nivo u čijoj je nadležnosti izrada lokalnih programa i njihova realizacija, crnogorske opštine imaju vrlo heterogen pristup.

Jedine dvije crnogorske opštine koje su nadležnost u planiranju socijalne stambene politike povjerile sekretarijatima koji se bave planiranjem i uređenjem prostora su Mojkovac i Žabljak, dok je u opštini Ulcinj ovo pitanje u nadležnosti Sekretarijata za stambenu djelatnost. U svim drugim opštinama koje su donijele godišnji lokalni program, sekretarijati koji su nadležni za ovu oblast, odnose se na opšte upravne poslove, društvenu djelatnost, lokalnu samoupravu. Čak je ovo pitanje dodijeljeno sekretarijatima koji se bave kulturom, mladima i sportom, što je slučaj u Nikšiću i Tivtu.

Ovakav način delegiranja ove politike sekretarijatima, čija nadležnost ne bi trebalo da bude rješavanje socijalno stambenog pitanja, predstavlja ozbiljan problem concepcjske prirode, što se odražava i na način planiranja i sprovođenja lokalnih programa. Sekretarijati koji se bave opštim upravnim poslovima, društvenim djelnostima, kulturom, sportom, mladima i sl, ne bi smjeli biti nadležni u ovoj oblasti, jer ovo pitanje treba da rješavaju sekretarijati kojima je primarna nadležnost planiranje i uređenje prostora i stambena politika.

Takođe, veliki problem svih sekretarijata nadležnih za socijalnu stambenu politiku jesu ljudski kapaciteti, jer na osnovu razgovora sa predstavnicima sekretarijata, svega jedna osoba u nadležnim sekretarijatima je zadužena za izradu lokalnih programa i socijalnu stambenu politiku, što u slučaju njenog odsustva, predstavlja evidentan problem, kako sa kašnjenjem u izradi, tako i u dobijanju pravovremenih i valjanih informacija.

Na osnovu analize možemo zaključiti da većina opština ima problem sa organizacijom – delegiranjem nadležnosti ove oblasti sekretarijatu koji bi trebalo da bude stvarno nadležan za socijalnu stambenu politiku, dok problem ljudskih kapaciteta imaju sve opštine.

## **Regulisanost na lokalnom nivou**

U skladu sa odredbama člana 7 Zakona o socijalnom stanovanju, nadležnost lokalne samouprave definiše se kroz: prikupljanje podataka radi izrade i donošenja lokalnih programa, upravljanje projektima izgradnje stambenih objekata, davanje u zakup stambenih objekata, razvoj novih programa finansiranja socijalnog stanovanja, podsticanje partnerstava između javnog, privatnog i neprofitnog sektora, kao i organizacija poslova koji se odnose na održavanje stambenih objekata za socijalno stanovanje.

Na osnovu gore navedenih odredbi Zakona o socijalnom stanovanju, opštine su u obavezi da izrađuju godišnje lokalne programe socijalnog stanovanja, koje dostavljaju Ministarstvu održivog razvoja i turizma na odobrenje.

Opštine koje su ispoštovale ovu zakonsku odredbu u poslednje dvije godine su: Nikšić, Cetinje, Tivat, Ulcinj, Andrijevica, Berane, Bijelo Polje, Mojkovac, Plužine, Pljevlja i Žabljak. Ostale opštine, uključujući Glavni grad Podgorica, nijesu ispoštovale svoju zakonsku obavezu i izradile lokalni program socijalnog stanovanja i u ovim opštinama je nemoguće uraditi

sveobuhvatnu analizu stanja u oblasti socijalnog stanovanja, sem parcijalno u slučajevima kada Opština participira u građnji i dodjeli ili otkupu stanova od strane određenih socijalnih kategorija, kao što su penzioneri ili mladi bračni parovi.

Nezavisno od lokalnih programa, kojim opštine planiraju aktivnosti tokom jedne kalendarske godine, opštine mogu, kroz ad hoc programe, doprinijeti razvoju socijalne stambene politike i uz pomoć komisija obrazovanih radi rješavanja stambenog pitanja socijalno ugroženih kategorija, raspisati konkurs i izvršiti dodjelu stanova. Ovo je slučaj sa Glavnim gradom Podgorica, koji se do sada nije pokazao kao ažuran u planiranju socijalne stambene politike kroz redovno usvajanje lokalnih programa, već je rješavanje ovog pitanja prepustio komisijama koje s vremena na vrijeme vrše raspodjele stanova u vlasništvu Glavnog grada, putem konkursa, dok su poslednji lokalni program usvojili za 2015. godinu.

## **Inovacije u planiranju lokalnih politika i njihova usklađenost sa finansijskim mogućnostima**

Kada su u pitanju inovacije i kreativna rješenja od strane opština u oblasti socijalne stambene politike, a na osnovu sveobuhvatne analize lokalnih programa i planova, opštine ovu politiku vode isključivo šablonski, kako od izrade dokumenta, tako do njegove realizacije i izvršenja.

Sam način izrade lokalnih programa, temelji se na šablonu-primjeru, koje je Ministarstvo održivog razvoja i turizma poslalo svim opštinama, a kojeg se sve opštine pridržavaju, od uvoda do zaključka, ne unoseći ništa novo, niti inovativno.

Sa pozicije finansiranja socijalne stambene politike imamo takođe šablonski način obezbjeđivanja sredstava, a to je oslanjanje na godišnji budžet opština i pasivnim čekanjem međunarodnih organizacija da doniraju novac za izgradnju novih objekata. Način finansiranja se ne oslanja na kreativnosti zaposlenih u lokalnoj samoupravi, opštine do sada nisu osmisli-

le niti jednu kampanju, ideju ili način na koji bi se obezbijedila dodatna sredstva za socijalnu stambenu politiku. Cjelokupni sistem finansiranja se zasniva na starom socijalističkom modelu - Opština usvoji budžet, njime se opredijele određena sredstva, nadležni sekretarijat to primi k znanju i u tim okvirima se kreće, bez pokazivanja ikakve želje i ambicije da se ta sredstva na inovativan i kreativan način uvećaju, zbog čega za posljedicu imamo vrlo sporo i neefikasno rješavanje problema kategorija pogođenih ovom politikom.

## PREPORUKE

U oblasti raspolaganja, održavanja i finansiranja stambenog fonda namijenjenog socijalnom stanovanju potrebno je:



- Izmijeniti i doraditi postojeće zakonsko rješenje, izmjenom odredbi o kategorijama, rentalnoj politici, davanje novog naziva ovim vrstama stambenih jedinica koje se daju na korišćenje, preciziranje vlasništva i uknjižbe ovih stambenih jedinica. Dat mandate radnoj grupi da izvrši analizu pravne regulative koja bi omogućila inovativna rješenja u korišćenju i adaptaciji već postojećih objekata i sl.;
- Sprovesti postupak uknjižbe vlasništva Opštine nad svim nepokretnostima koje faktički jesu opštinske, ali i dalje nisu uknjižene kao njihovo vlasništvo. U ovom postupku potrebna je koordinisana aktivnost opština, državnih organa zaduženih za vođenje evidencije i resornog Ministarstva;
- Izraditi Uredbe o načinu korišćenja stambenih jedinica namijenjenih adekvatnom stanovanju, kroz koje je potrebno izvršiti reviziju osnovnih prava korišćenja za sve korisnike socijalnih stambenih jedinica. Potrebno je uvesti jasnu rentalnu politiku koja će za ciljnu grupu imati različite kategorije stanovništva, nivoa potrebe i uslova za korišćenjem stanova namijenjenih adekvatnom stanovanju. Definisati vremenske i statusne rokove do kojih osobe koje koriste postojeći stambeni fond po osnovu statusa raseljenog lica to mogu uraditi i pod kojim uslovima;



- Uredbom jasno spriječiti dovođenje pojedinih grupa građana u privilegovani položaj po osnovu zanimanja ili rada u lokalnim institucijama;
- Restriktivnom politikom u primjeni propisa spriječiti zloupotrebu stambenog fonda od strane korisnika koji bez valjanog pravnog osnova koriste i iznajmljuju opredijeljene stambene jedinice i zloupotrebljavaju pravo na stanovanje - ne samo administrativno, već i terenski;
- Iniciranje i regulisanje ostalih pravnih problema koje opštine imaju po pitanju pravnog statusa imovine i prava korišćenja, a čije nerješavanje je posljedica njihove neaktivnosti i zapostavljanja;
- Potrebna je izrada lokalnih strateških dokumenata za uvećanje stambenog fonda uz pripremu adekvatnih jednogodišnjih programa. Strateški dokumenti moraju da predlože i politiku otkupa stambenih jedinica nakon izvjesnog vremenskog perioda i u skladu sa ekonomskim osnaživanjem porodica koje izlaze iz ovih programa, čime bi se omogućila obnova stambenog fonda.
- Lokalni programi treba jasno da definišu način ustupanja zemljišta za adekvatno stanovanje, način partnerstva i strane u tim partnerstvima, uz izbjegavanje ugovora koji podstiču sumnju na koruptivne radnje;
- Ograničiti ad-hoc planiranje i rad kroz privremene komisije za sklapanje ugovora i dodjelu stanova kroz uspostavljanje trajnog sistema upravljanja procesom sklapanja ugovora, evidentiranja i materijalnog stanja korisnika stanova namijenjenih adekvatnom stanovanju;
- Uvesti obaveznost budžetske stavke u lokalnim budžetima za održavanje i hitne intervencije na objektima namijenjenim za adekvatno stanovanje;

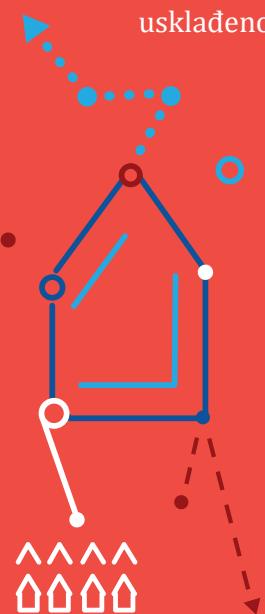
- Uvesti obavezu funkcionisanja socijalnih servisa podrške za stanare zgrada namijenjenih adekvatnom stanovanju kako bi se osigurala integracija stanovništva, podrška u ekonomskom osnaživanju i izlasku iz socijalne potrebe. Omogućiti ovim servisima da raspolažu sa nepokretnom imovinom oko i unutar stambenih cjelina koje nisu namijenjene stanovanju u cilju sprovodenja programa i servisa;
- Kod planiranja izgradnje objekata namijenjenih adekvatnom stanovanju upoznati se sa savremenim tehnološkim rješenjima kojima se koriste jeftiniji a ne manje kvalitetni materijali za izgradnju;
- Finansiranje lokalnih politika adekvatnog stanovanja podržati formiranjem Fonda za solidarnu stambenu izgradnju, koji bi se punio kroz različite modele;

U oblasti nadležnosti nad procesom planiranja i ljudskih resursa za sprovođenje koncepta adekvatnog stanovanja potrebno je:

- Nadležnost nad lokalnim politikama adekvatnog stanovanja, na nivou Crne Gore, prenijeti u nadležnost sekretarijatima koji imaju kapacitet da, pored informisanja institucija na državnom nivou, imaju i kapacitet planiranja lokalne politike, investiranja u politiku adekvatnog stanovanja, upravljanja projektima izgradnje, održavanja i investiranja. S tim u vezi, potrebno je izvršiti reorganizaciju nadležnosti sekretarijata i socijalnu stambenu politiku delegirati sekretarijatima čija je nadležnost planiranje i uređenje prostora i stambena politika.



- Kod planiranja sprovođenja politike i godišnjeg akcionog plana, u budžetima lokalnih uprava osigurati sredstva za upravljanje i održavanje stambenog fonda u vlasništvu Opštine, kao i sredstva koja bi pospješila razvoj i uvećanje stambenog fonda kroz inovativna rješenja, partnerstva i kredite.
- Povećati ljudske kapacitete u jedinicama koje će biti nadležne za politiku adekvatnog stanovanja i osigurati obuke za kadrove koji se bave planiranjem i sprovođenjem strateških planova politike adekvatnog stanovanja na lokalnom nivou;
- U oblasti inovacije u planiranju lokalnih politika i njihove usklađenosti sa finansijskim mogućnostima, potrebno je:



- Osmiliti i realizovati kampanje i nove modele finansiranja socijalne stambene politike kroz uključivanje privatnog sektora;
- Djelovati proaktivno u pravcu kontaktiranja i komunikacije sa međunarodnim organizacijama koje su potencijalni sponzori gradnje objekata namijenjenih socijalnoj stambenoj politici;
- Koristiti primjere dobre prakse kao što su prenamjena izgrađenih objekata, podrška lokalnim organizacijama koje bi vodile programe stanovanja i održavanja

## **EU PRIMJERI KAO INSPIRACIJA ZA INOVATIVNI PRISTUP LOKALNIM UPRAVAMA**

U zemljama EU mjere podrške adekvatnom stanovanju idu u pravcu: (1) podrške izgradnji stanova finansiranjem iz javnih fondova, tako što ti stanovi imaju zaštićene/kontrolisane zakupnine, i (2) subvencija za zakupce stanova koji su u privatnom vlasništvu i zaštita od nekontrolisanog povećanja zakupnina, regulisanja davanja otkaza odnosno prekida zakupa i dr. Državna intervencija u domenu stanovanja u razvijenim tržišnim ekonomijama kreće se između 3% i 4% bruto nacionalnog proizvoda (Švedska, Holandija, Velika Britanija), do ispod jednog procenta (Portugalija, Španija, Grčka). U skoro svim zemljama EU, finansiranje socijalnog stanovanja znači kombinovanje standardni bankarski krediti (hipoteke), javni grantovi/krediti, vlastiti fondovi stambenih organizacija, a ponekad i doprinosi stanara. U većini zemalja, istorijski je pružena finansijska pomoć za podršku troškova investiranja u socijalno stanovanje, koji dolaze sa nacionalnog ili regionalnog/lokальног nivoa.

Potreba za adekvatnim smještajem je u porastu, što je potvrđeno povećanjem liste čekanja. U Francuskoj, na primjer, ima 1,7 miliona zahtjeva za socijalno stanovanje, a godišnja izgradnja je 27,5% ispod nivoa potrebnog za ispunjavanje stambenih potreba. Njemačka je zbog velike potražnje utrostručila federalni budžet za socijalno stanovanje na 1,5 milijardi eura i radi na implementaciji nove, inovativne strategije za socijalno stanovanje. U Španiji se procjenjuje da je 4 miliona ljudi prestalo da grijе svoje domove, jer ogrijev sebi više ne mogu priuštiti. U Engleskoj liste čekanja za socijalni smještaj stalno su se povećavale: od 1997. do 2011. 1,8 miliona domaćinstava,



Slika 1: Europe Housing, regionalna organizacija za socijalno stanovanje koja okuplja nacionalne organizacije širom Evrope  
Izvor: buildup.eu

različitim izvora:

dok je broj onih kojima treba stanovanje u Irskoj povećan za 75% od 2008. godine.

Činjenica da se sektor imovine u fazi reaktivacije, koristi se na način da prazni stanovi budu stavljeni u opticaj po cijeni koja odgovara nivou posvećenosti banaka gradovima u kojima posluju. Da bi mobilisali stanove iz bankarskog sektora, Belgija i Luksemburg su stvorile agencije koje pružaju garancije vlasnicima koji iznajmjuju za ljudе sa manje sredstava.

*Inspirativni primjeri inovacija u stanovanju su zgrade za suživot* - U Barseloni, stambene zadruge i neki pioniri među određenim razvojnim kompanijama nude stambene jedinice koje su sa potrebnim zajedničkim prostorijama. Ovakvi projekti koje zajednice stanara projektuju, grade i upravljaju zajedničkim prostorima, postaju idealni komplementarni prostori generacijama milenijumaca za podizanje djece, društveni život i susjedstvo. U mnogim gradovima hibridni građevinski projekti počinju da se pojavljuju sa teretanom, kino prostorijama, perionicama, bibliotekama, kuhinjskim uslugama i zajedničkim krovnim terasama.

U Briselu, asocijacije koje se bave programima zaštićenog stanovanja identificuju napuštene objekte i transformišu ih u stambene uz ugovorne odnose po kojima vlasnici prostora ustupaju raspolaganje asocijacijama. Ovi ih nakon adaptacije rentiraju porodicama sa listi čekanja za dobijanje stana po adekvatnim uslovima a koje zbog nedostatka prostora za stanovanje čekaju nekada i po više godina. Razlog za ustupanje je vrlo jednostavan – prazni prostori smanjuju cijene zakupa, čine pojedine kvartove nesigurnim za život jer privlače slojeve stanovništva koji ih zloupotrebljavaju.

U Ljubljani, sistem socijalnog stanovanja uspjeva zbog ključne pomoći koju pruža gradska Opština. Osnovalo se posebno pravno lice, Javni fond za stanovanje, koje ima 60 zaposlenih i koje se bavi razvojem i sprovođenjem strategija socijalnog stanovanja koje se donose na nivou grada Ljubljane svake dvije godine. S obzirom da fondovi za stanovanje na državnom nivou nisu izdašni, EU fondovi rijetki, jedino na loka-



Slika 2: Socijalno stanovanje u Barseloni  
Izvor: architectural-review.com

Slika 3 Savonnerie, Brisel  
Izvor: architectural-review.com

Slika 4: Tetris, Ljubljana  
Izvor: archdaily.com



Slika 5: Gasometer City, Beč

Izvor: [tocci.com](http://tocci.com)

Slika 6: Karl Marx Hof, Beč

Izvor: [wikimedia.org](https://commons.wikimedia.org)

Inom nivou je moguće sprovoditi programe socijalnog stanovanja. Zbog postojanja izrazite političke volje je bilo moguće napraviti program za najugroženije stanovništvo, koji mogu privremeno do izlaska iz sistema socijalne potrebe da ih koriste.

Najbolji primjer održivog, pristupačnog i efikasnog sistema socijalnog stanovanja je onaj koji još od 20-tih godina 20. vijeka sprovodi Beč. Gradsko preduzeće za stanovanje posjeduje 220.000 stanova u svom vlasništvu, što je najviše u cijeloj Evropi. Nakon 1995, posao izgradnje novih stambenih jedinica obavljuju većinom kompanije s ograničenom dobiti, koje se prijavljuju na konkurse koje objavljuje grad. Predloženi projekti se rangiraju na osnovu ekonomičnosti, socijalne održivosti, arhitekture i ekološke održivosti. Grad učestvuje do 35% u troškovima, ali zahtijeva visoke standarde u izvođenju radova. Ovakav sistem je omogućio da značajan broj stambenih jedinica imaju jedinstvene karakteristike, kao na primjer grijanje na otpad. Rente su regulisane propisima, i prilagođene platežnim mogućnostima stanara, s tim da svako ko zarađuje ispod 50.000 eura može da se prijavi za ovaj program. Drugi, noviji vid izgradnje socijalnih stanova ostvaruje se kroz saradnju više kompanija na projektima većeg obima.

Isto tako, Beč ima veoma efikasan sistem za sprječavanje nasilnih iseljavanja. Gradska kompanija za stanovanje angažuje tim koji čine devet zaposlenih, od kojih su sedam socijalni radnici, koji rade od slučaja do slučaja. Stanari kojima prijeti iseljavanje dobijaju logističku i institucionalnu pomoć, jer su rezultati istraživanja pokazali da troškovi, bilo finansijski ili socijalni, nadmašuju troškove iseljavanja.

## **ANEKS II**

### **Nalazi stanja stambene politike po opštinama**

Podgorica

Glavni grad Podgorica, u svom vlasništvu ima 25 socijalnih stambenih objekata, sa 449 stambenih jedinica.<sup>1</sup>

Socijalni stambeni objekti nalaze se u naselju Zagorič (Njemačke, Holandske i Crnogorske sestre), Vrela Ribnička, Konik, Ibričevina, Kruševac, Blok 18-19, Servisno-skladišna zona, 1. maj, ul. Spasoja Raspopovića i Piperska bb.

U vlasništvu Glavnog grada nalazi se i veliki broj objekata koji su predmet revizija po osnovu prava korišćenja i analize tehničkog stanja, a u cilju objedinjavanja podataka o stambenom fondu u vlasništvu Glavnog grada kao i prikupljanja potreba određenih ciljnih grupa, planirana je izrada elektronske baze podataka. Stambene jedinice koriste: korisnici MOP-a, djeca bez roditeljskog staranja, građani i zaposleni u Glavnom gradu-Podgorici sa niskim primanjima, pripadnici REA populacije, lica čiji su stambeni objekti uklonjeni zbog izgradnje komunalne infrastrukture i zaposleni u Glavnom gradu.

Iako Zakon o socijalnom stanovanju ne predviđa kao ciljnu grupu zaposlene u državnim i lokalnim organima čije se stambeno pitanje treba rješavati kroz socijalnu stambenu politiku, Glavni grad Podgorica je u svoj socijalno stambeni program uvrstio i svoje zaposlene, a na osnovu Odluke o rješavanju stambenih potreba lica u stanju socijalne potrebe i Plana rješavanja stambenih potreba zaposlenih u Glavnom gradu iz 2017. godine. Na ovaj način, sredstva i stambene kapacitete koje je trebalo usmjeriti ka korisnicima socijalne zaštite, Glavni grad je usmjerio ka svojim zaposlenima, koji su u neuporedivo boljem materijalnom položaju i pripadaju socijalnim kategorijama, niti u dominantnom broju mogu biti korisnici

---

<sup>1</sup> Program socijalnog stanovanja Glavnog grada Podgorice za 2015 godinu

socijalnog stambenog programa. Takođe, Glavni grad navodi niz novih projekata „socijalnog stanovanja“ gdje se kao ciljne grupe navode zaposleni u lokalnoj administraciji, tj. zaposleni u privrednim društvima u vlasništvu Glavnog grada, zaposleni u „Vodovod i kanalizacija“ d.o.o. i dr.

Glavni grad Podgorica, kroz partnerstvo sa sindikatima, udruženjima i institucijama, razvio je saradnju koja se ogleda u ustupanju zemljišta i oslobođanju od naknada za opremanje gradskog građevinskog zemljišta radi izgradnje stambenih objekata za radnike i penzionere. Partneri Glavnog rada u ovom procesu su: Udruženje penzionera, SSSCG - opštinsko sindikalno povjereništvo Podgorice, stambena zadruga "Zdravstvo", SS radnika KAP-a, Ministarstvo zdravlja, Ministarstvo prosvjete, Ministarstvo rada i socijalnog staranja, Ministarstvo pravde i privrednim društvima čiji je osnivač Glavni grad.

### Nikšić

Opština Nikšić u svom vlasništvu ima 382 stambene jedinice koje su evidentirane u katastru kao vlasništvo opštine Nikšić.<sup>2</sup> Takođe, Opština Nikšić ima i 90 stambenih jedinica, koje su u vlasništvu opštine ali nisu evidentirane u katastar kao vlasništvo Opštine, to su: stambeni objekti „Humci I“ i „Humci II“, stambeni objekat „Evropska kuća“, stambeni objekat „Njemačka kuća“, kolektivni stambeni objekti u naselju kod Gračanice, stambeni objekat u ulici Dragice Pravice, stambeni objekat u naselju Podtrebjesa, stambeni objekat za potrebe penzionera i invalida rada – „Humci“.

Od 382 stambene jedinice, 134 je podijeljeno kao društvena stambena zgrada, 122 stambeni prostorni stanovi, 62 stambene jedinice za raseljena i internu raseljena lica, 50 stambenih jedinica izvršen prenos prava na raspolaganja na navedenu nepokretnost.

---

<sup>2</sup> Lokalni program socijalnog stanovanja Opštine Plužine za 2015

Tokom terenskog popisa iz 2013. godine, evidentirano je da u 22 stambene jedinice, namijenjene licima u stanju socijalne potrebe i raseljenim licima, žive 23 porodice, odnosno 72 lica, dok izbjegla i raseljena lica koriste 37 stambenih jedinica. Bitno je napomenuti, da ova lica koriste stambene jedinice bez nadoknade, tj. nisu im data u zakup, već besplatno na korištenje, na osnovu Ugovora o privremenom smještaju. Stambeni objekat Njemačka kuća je gradila HELP organizacija, uz podršku i pomoć od strane Opštine Nikšić, 2006. godine. U 21 stambenoj jedinici, takođe namijenjenoj licima u stanju socijalne potrebe i raseljenim licima, prema terenskom popisu iz 2013. godine evidentirane su 23 porodice, odnosno 49 lica, a tokom revizije stanarskih prava, 2015. godine, evidentirano je 20 porodica, odnosno 38 lica. U naselju kod Gračanice, izgrađeno je 18 stambenih jedinica u kojima žive lica u stanju socijalne potrebe, prema rješenju Agencije za projektovanje i planiranje. U njima živi 14 porodica, odnosno 38 lica. Stambeni objekat Humci II izgradio je UNHCR u saradnji sa Opštinom Nikšić, 1997. godine. Isti objekat se sastoji od 2 stambene zgrade, odnosno ukupno 24 stambene jedinice. Tačnije, pojedinačno posmatrano, objekti imaju po 12 stambenih jedinica. Pomenute stambene jedinice su izgrađene za potrebe raseljenih i izbjeglih lica, a među njima ima lica koja su u stanju socijalne potrebe.

U narednom periodu, Opština Nikšić planira: izvršiti reviziju 10 stambenih jedinica koje se koriste bez valjanog pravnog osnova korišćenja, izvršiti praćenje rješavanja postupka 17 stambenih jedinica koje su pod sporom, u cilju daljeg opredjeljivanja istih za rješavanje stambenih potreba, izvršiti ponovnu provjeru stanja u katastru i stanja na terenu, odnosno izvršiti terenski obilazak i upoznati Upravu za nekretnine sa stanjem na terenu 8 stambenih jedinica čije se stanje na terenu ne slaže sa stanjem u katastru, osposobiti (pronaći najbolje rješenje, tražiti mogućnosti) 10 stambenih jedinica koje nijesu useljene jer nijesu dovršene, a namijenjene su rješavanju stambenih potreba romske populacije, kao i riješiti pravne probleme i status nekretnina koje nisu uknjižene kao vlasništvo opštine.

## Cetinje

Prijestonica Cetinje posjeduje 7 objekata sa 184 stambene jedinice.<sup>1</sup> U objektu „4 Jul“ br. 8 posjeduje 23 stambene jedinice, u objektu „4 jul“ bb posjeduje 4 stambene jedinice, u objektu „Švedske kuće“ posjeduje 20 stambenih jedinica, u objektu „Odžak“ II 23 posjeduje stambene jedinice, u objektu „4 jul“ lamele posjeduje 86 stambenih jedinica, u objektu „Zagrablje“ posjeduje 25 stambenih jedinica i u objektu „Luke Ivaniševića“ posjeduje 3 objekta.

U proteklom periodu Prijestonica Cetinje je donijela niz odluka kojima se definišu kriterijumi po kojima se mogu riješiti stambena pitanja licima socijalne potrebe. Sredstva opredijeljena za ovu namjenu, prije svega obezbijeđena su iz budžeta Prijestonice, uz pomoć fondova za solidarnu stambenu izgradnju i drugih izvora, kao i uz pomoć Ministarstva rada i socijalnog staranja, kroz ustupanje jedne stambene jedinice.

Prijestonica Cetinje, preko Crnogorskog fonda za solidarnu stambenu izgradnju i stambene zadruge „Solidarno“ obezbijedila je 45 stambenih jedinica, ali ne za lica u stanju socijalne potrebe, već za zaposlene u organima Prijestonice, po povoljnim uslovima.

U saradnji sa Udruženjem penzionera Cetinje, Prijestonica Cetinje je ustupila građevinsku parcelu na lokaciji Gruda radi gradnje objekta sa 33 stambene jedinice za Udruženje, dok Prijestonica zadržava pravo kupovine dodatnih 6 garsonjera.

Takođe, Prijestonica Cetinje, kroz ustupanje građevinskih parcela i oslobođanje naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta, participira u rješavanju stambenih potreba zaposlenih u sudu i tužilaštvu (6 stambenih jedinica predviđeno za lica u stanju socijalne potrebe), kulturi (pravno kupovine 12 stambenih jedinica) i policije.

U cilju utvrđivanja stvarnog stanja na terenu, po pitanju broja stambenih jedinica i prava koršćenja, Prijestonica je

---

2 Lokalni program socijalnog stanovanja Prijestonice Cetinje za period 2018-2019. godina

planirala uvođenje elektronskog sistema, jer uvidom u stanje na terenu, utvrđeno je da za određeni broj stambenih jedinica postoji uredna dokumentacija da su otkupljene od strane korisnika ali nisu zavedene u katastru kao njihovo vlasništvo, kao i da za određene stambene jedinice postoji dokumentacija neophodna za otkup stana.

### Tivat

Opština Tivat donijela je Lokalni program socijalnog stanovanja za 2018. godinu.<sup>1</sup> Opština Tivat planira da učestvuje u rješavanju stambenih potreba prioritetno pripadnika RE populacije i penzionera. Osim za ove kategorije, Opština će učestvovati u rješavanju stambenih potreba zaposlenih (službenika, namještenika, radnika, rukovodilaca i lokalnih funkcionera) u Opštini i u njenim javnim službama, odnosno u javnim ustanovama i preduzećima čiji je osnovač.

Opština Tivat je dodijelila jedan stan površine 31 m<sup>2</sup> u naselju Seljanovo - Bokeljska 5, na trajno korišćenje licu u stanju socijalne potrebe na osnovu Odluke Skupštine opštine Tivat. Stanarki iz nekadašnjeg naselja „Švedske barake“, dat je u zakup stan površine 70m<sup>2</sup>, i za isti je zaključen Ugovor o zakupu na period od 5 godina. U saradnji sa organizacijom HELP iz SR Njemačke, u naselju Gradiošnica je izgrađena zgrada za rješavanje stambenog pitanja porodica RE populacije iz naselja „7.jul“, tj. za 4 porodice sa 38 članova.

U skladu sa Programom socijalnog stanovanja Vlade Crne Gore 2017-2020, u narednom trogodišnjem periodu planirano je, između ostalog, praćenje realizacije projekta koji se odnosi na Opština Tivat - projekat „Crnogorskog fonda za solidarnu stambenu izgradnju“ koji se odnosi na izgradnju stambenog objekta u Opštini Tivat (sa 15 stambenih jedinica). Opština Tivat za naredni period planira da učestvuje u izgradnji 3 zgrade za rješavanje stambenih potreba slijedećih kategorija: penzioneri (gradnja 8 stanova, koji će biti oslobođeni plaćanja

---

<sup>1</sup> Lokalni program socijalnog stanovanja Opštine Tivat za 2018-2019. godine

naknade za komunalno opremanje zemljišta); pripadnici RE populacije; lokalni funkcioneri, rukovodioci, službenici i namještenici u Opštini, odnosno zaposleni sa rukovodicima u opštinskim javnim službama, odnosno u javnim ustanovama i preduzećima čiji je osnivač Opština.

*Formiranje Komisije za kontrolu i nadzor korišćenja stanova dodijeljenih licima u stanju socijalne potrebe.* Nakon donošenja Odluke o rješavanju stambenih pitanja lica u stanju socijalne potrebe, Opština Tivat će formirati Komisiju za kontrolu i nadzor korišćenja stanova dodijeljenih licima u stanju socijalne potrebe, koja će izvršiti reviziju prava na stanove namjenjene licima u stanju socijalne potrebe, kako bi se izbjeglo eventualno nemamjensko korišćenje stanova i kako bi postojeće staneve koristila lica koja se zaista nalaze u stanju socijalne potrebe, odnosno kod kojih nije došlo do promjene osnova (pravni i socijalni status).

Planirano je pokretanje inicijative za formiranje radnog tijela koje će biti zaduženo da preduzme sve mjere radi upisa prava svojine Opštine nad svim objektima socijalnog stanovanja u prethodnom periodu. Osim toga planirana je i anketa o potrebi za rješavanjem stambenog pitanja među licima u stanju socijalne potrebe, RE populacijom, osobama sa invaliditetom, građanima sa preko 67 godina života, porodicama sa djecom sa smetnjama u razvoju, mladima koji su bili bez roditeljskog staranja, samohranim roditeljima, žrtvama nasilja u porodici i raseljenim licima.

### Ulcinj

Opština Ulcinj u svom vlasništvu ima 20 stambenih jedinica u knjiženih u katastru.<sup>2</sup> Takođe, opština u svom vlasništvu ima niz montažnih objekata, 18 stambenih jedinica u naselju Vjetreni mlin – Meterizi, 14 stambenih jedinica u naselju Mediteran, 3 stambene jedinice ispod Starog grada, 3 stambene jedinice na Pristanu, što ukupno čini 38 montažnih stambenih jedinica, od

---

<sup>2</sup> Lokalni program socijalnog stanovanja Opštine Ulcinj 2018

kojih su mnoge u jako lošem stanju, liše objekta u Meterizi.

Opština Ulcinj posjeduje i improvizovani kolektivni smještaj u naselju Đerane, gdje je smješteno 17 porodica, sa minimalnim uslovima stanovanja.

U Opštini Ulcinj, za 6 stambenih jedinica evidentirano je da postoje pravni problemi, tj. za njih 5 da se koriste bez valjanog pravnog osnova, dok je 1 pod sporom, što će biti potrebno riješiti u narednom periodu, kroz postupak iseljenja, odnosno sudskim i izvršnim putem.

U sklopu svog stambenog fonda, Opština Ulcinj ima još 66 stambenih jedinica, koje su upisane kao društveno stambene zgrade montažnog karaktera i nalaze se u naseljima Kodre I, II i III. Ovi objekti dodiljeni su porodicama pogodenim posjedicama od zemljotresa 1979. godine. Takođe, i u naselju „Kalliman“, dodijeljeno je 20 stambenih jedinica montažnog tipa porodicama pogodenim pomenutim zemljotresom.

U narednom periodu Opština Ulcinj planirala je izgradnju 13 stambenih jedinica na lokaciji Pinješ, za građane koji žive na lokaciji bivšeg hotela „Jadran“. Participacija opštine Ulcinj ogleda se u ustupanju građevinskog zemljišta i oslobođanju od komunalija.

Kada su u pitanju problemi u korišćenju stambenih jedinica u opštini Ulcinj, jedna stambena jedinica je pod sporom, jedna nije povjerena, dok za pet ne postoji dokumentacija kao dokaz valjanog pravnog osnova za korišćenje.

### Andrijevica

Opština Andrijevica u svom vlasništvu ima 62 stambene jedinice.<sup>1</sup> Stambene jedinice se nalaze u ulici Branka Deletića, raseljeničkim naseljima Lim 1, Lim 2 i Kraljštica.

Od 62 stambene jedinice, 30 je u objektima kolektivnog stanovanja, 2 su individualni objekti od tvrdog materijala i 30 je montažnih objekata.

---

<sup>1</sup> Lokalni program socijalnog stanovanja Opštine Andrijevica za 2018. godinu

Socijalno ugrožena lica koriste 25 stambenih jedinica, dok izbjegla i raseljena lica koriste 37 stambenih jedinica. Bitno je napomenuti da ova lica koriste stambene jedinice bez nadoknade, tj. nisu im data u zakup, već besplatno na korištenje, na osnovu Ugovora o privremenom smještaju.

Objekti za izbjegla i raseljena lica finansirani su od strane humanitarne organizacije „World Vision“, Opštine Andrijevica i Visokog komesarijata za izbjeglice Ujedinjenih nacija (UNHCR), u saradnji sa Komesarijatom za raseljena lica Vlade Republike Crne Gore. Opština Andrijevica pomogla je projekat gradnje doniranjem gradskog građevinskog zemljišta i otkupom dijela zemljišta od fizičkih lica, kao i komunalnim opremanjem zemljišta. Objekti su završeni 2004. godine, nakon čega su uknjiženi kao vlasništvo Opštine i dati na korišćenje.

Nažalost, kada su budući projekti u pitanju, Opština Andrijevica nema planiranih projekata u ovoj oblasti u narednom periodu, a u planu nema ni reviziju postojećih stambenih jedinica, tj. stanarskih prava u postojećim stambenim objektima. Bitno je istaći da Opština Andrijevica ne posjeduje ni adekvatno gradsko zemljište na kom bi mogla izgraditi nove objekte. Novi budžet Opštine za 2018. godinu ne predviđa sredstva u oblasti socijalnog stanovanja.

### Berane

Opština Berane, prema postojećoj evidenciji i podacima sa terena<sup>1</sup>, u svojem vlasništvu ima 110 stambenih objekata (od tvrdog materijala i montažni) i to:

- “Šargarepa” ul. VII Crnogorske brigade, način korišćenja: stambeni objekat (1)- stambenih jedinica (30)- pravni osnov dodjeljivanja: rješenje o dodjeli stana na privremeno korišćenje JU Centar za socijalni rad Berane i Andrijevica;

- “Naselje Rudeš I”, način korišćenja: stambeni objekat (8)- stambenih jedinica (96)- pravni osnov korišćenja/rješenje o dodjeli stana na privremeno korišćenje Zavoda za zbrinjavanje izbjeglica i rješenje
- “Naselje Rudeš II”, način korišćenja: stambeni objekat (52)- stambene jedinice (52)- pravni osnov korišćenja - ugovor o korišćenju stana “World Vision Montenegro” ili rješenje o privremenom korišćenju stana Zavoda za zbrinjavanje izbjeglica. 14 korisnika nemaju valjanpravni osnov korišćenja.
- “Naselje Berane I”, način korišćenja: stambeni objekat (2)- stambenih jedinica (20)- pravni osnov korišćenja-rješenje Komesarijata za raseljena lica ili opštine Berane;
- “Naselje Berane II”, način korišćenja: stambeni objekat (2)- stambenih jedinica (20)- pravni osnov korišćenja-rješenje Komesarijata za raseljena lica, rješenje Opštine Berane ili ugovor o zakupu;
- Njemačka zgrada “Help”,način korišćenja: stambeni objekat (1)- stambene jedinice (23) – pravni osnov korišćenja- ugovor o korišćenju stana između korisnika, Helpa i Opštine: jedna porodica i jedan samac nemaju valjani pravni osnov korišćenja;
- “Naselje Riverside”-Romi i Egipćani, način korišćenja: stambeni objekat (36)- stambenih jedinica (36)-pravni osnov korišćenja-ugovor o korišćenju stana zaključen između korisnika, Helpa i opštine;
- “Naselje Rudeš”- bivši magacin tapeta”, način korišćenja: stambeni objekat (1) – stambenih jedinica (7) - pravni osnov korišćenja-rješenje o privremenom korišćenju stana Opštine Berane;
- “Naselje Rudeš”( pored DOO Jugoprevoza) , način korišćenja: stambeni objekat (2) – stambene jedinice (24) - pravni osnov korišćenja-rješenje o privremenom korišćenju stana opštine Berane;

Projekti koji su realizovani u prethodnom periodu su već okvirno navedeni u individualnom opisu stambenih objekata, po naseljima. Tačnije:

- Projekat izgradnje stambenih jedinica za lica u stanju socijalne potrebe zgrada Šargarepa u ulici VII Crnogorske brigade, a istu je izgrađen Ministarstvo rada i socijalnog staranja, Izgrađen je 1 stambeni objekat sa 30 stambenih jedinica;
- Projekat izgradnje stambenih jedinica za raseljena lica "Naselje Rudeš I", a izgradnju je finansirala Agencija za smještaj izbjeglica iz sredstava UNHCR-a u 1992. godine. Izgrađeno je 8 stambenih objekata, sa ukupno 96 stambenih jedinica;
- Projekat izgradnje stambenih jedinica za raseljena lica "Naselje Rudeš II", izgradnju je finansirala humanitarna organizacija "World Vision" 1999.godine. Izgrađena su 52 stambena objekta, sa ukupno 52 stambene jedinice;
- Projekat izgradnje stambenih jedinica za raseljena lica "Naselje Berane I"-("Balabanda"), izgradnju je finansirala švajcarska Direkcija za razvoj i saradnju (SDC) 2004. godine. Izgrađena su 2 stambena objekta, sa ukupno 20 stambenih jedinica;
- Projekat izgradnje stambenih jedinica za raseljena lica "Naselje Berane II"-("Balabanda"), izgradnju je finansirala švajcarska Direkcija za razvoj i saradnju (SDC) 2004. godine. Izgrađena su 2 stambena objekta, sa ukupno 20 stambenih jedinica;
- Projekat izgradnje stambenih jedinica za raseljena lica njemačka zgrada "Help", izgradnju je finansirao UNHCR odnosno Help, kao izvršni partner 2005. godine. Izgrađen je jedan stambeni objekat, sa ukupno 23 stambene jedinice;

U narednom periodu je planiran jedan projekat. Skupština opštine Berane donijela je Odluku o učešću opštine Berane u izgradnji objekata kolektivnog stanovanja sa pratećim sadržajima, za potrebe realizacije projekta rješavanja stambenih pitanja raseljenih i interna raseljenih lica. Učešće opštine Berane u ovom projektu predstavlja ustupanje građevinskog zemljišta.

U okviru Regionalnog stambenog programa (RSP), na Ruđešu je planirana izgradnja 4 stambene zgrade sa 94 stambene jedinice za raseljena lica iz bivših jugoslovenskih republika (BiH, Hrvatska) i to za raseljena lica iz kolektivnih centara, ugrožena raseljena lica iz privatnog smještaja i najugroženija interna raseljena lica sa Kosova.

Revizijom korišćenja stambenih jedinica, utvrđeno je da postoji 21 stambena jedinica bez valjanog pravnog osnova korišćenja, zbog čega će u narednom periodu biti potrebno izvršiti reviziju istih, kao i da postoje 23 stambene jedinice koje nijesu upisane u katastar i koje je potrebno upisati.

Pored navedenih, potrebno je izvršiti reviziju korišćenja stambenih jedinica i u drugim naseljima. Izvršiti provjeru statusa lica u stanju socijalne potrebe i statusa raseljenih lica, nakon čega, ukoliko postoji pravni osnov izvršiti ponovnu raspodjelu stambenih jedinica, nakon čega bi se iste davale u zakup.

### Bijelo polje

Opština Bijelo Polje u svom vlasništvu ima 58 stambenih jedinica namijenjenih rješavanju socijalnih stambenih potreba svojih građana.<sup>1</sup> U svom vlasništvu posjeduje 5 stambenih zgrada koje sadrže 50 stambenih jedinica i posjeduje 5 porodičnih kuća koje sadrže 8 stambenih jedinica. Od navedenih 59 stambenih jedinica, useljeno je 47.

Objekti koji su sagrađeni za potrebe socijalno ugroženih stanovnika opštine Bijelo Polje, sagrađeni su u naselju Rako-

---

<sup>1</sup> Lokalni program socijalnog stanovanja Opštine Bijelo Polje za 2017. godinu

nje-Malo Polje, Ribarevine, Loznice, ul. Kralja Nikole i ul. N. Merdovića.

U naselju Rakonje-Malo Polje, sagrađena su dva objekta sa po 10 stambenih objekata. Ovi objekti nisu upisani u katastru nepokretnosti kao vlasništvo opštine Bijelo Polje. U ova dva objekta stanuje 49 lica.

U naselju Ribarevine, sagrađeno je četiri objekta-lamele. Lamela 1 sastoji se od 8 stambenih jedinica i nije upisana u listu nepokretnosti. U objektu nelegalno žive dvije porodice u dvije stambene jedinice, dok je 6 stambenih objekata neuseljeni. Protiv dvije porodice pokretnut je postupak iseljavanja, koji je administrativno završen, dok, na terenu, porodice još nisu iseljene. Lamela 2 sastoji se od 10 stambenih jedinica, u njoj živi 30 lica i upisana je u katastar nepokretnosti kao vlasništvo Opštine Bijelo Polje. Lamela 4, sastoji se od 10 stambenih jedinica, nije useljena, niti je upisana u katastar nepokretnosti kao vlasništvo Opštine Bijelo Polje.

U naselju Vidojevine-Rakonje, Opština Bijelo Polje posjeduje stambenu kuću koja se sastoji od 4 stambene jedinice u kojima žive 4 porodice – ukupno 12 lica. Protiv jednog lica vodi se postupak iseljenja, zbog nelegalnog korišćenja stambenog objekta, tj. neispunjavanja kriterijuma da koristi stambenu jedinicu u vlasništvu Opštine.

U naselju Rogojevići, Opština Bijelo Polje posjeduje porodičnu kuću, koju je otkupila za potrebe izgradnje zaobilaznice, ali svoje vlasništvo nije upisala u katastar. Objekat se sastoji od jedne stambene jedinice i u njemu živi jedna četvoročlana porodica.

U naselju Loznice, Opština Bijelo Polje posjeduje tri porodične kuće. Prva porodična kuća upisana je u listu nepokretnosti ali njen pravni status nije regulisan na način da pripada Opštini Bijelo Polje. Ovaj objekat čine dvije stambene jedinice, ali koristi se samo prizemlje za potrebe dvočlane porodice. Druga porodična kuća pripada Opštini Bijelo Polje. Čine je dvije stambene jedinice i u njoj živi jedna četvoročlana porodica.

Treća porodična kuća nije upisana u katastru kao vlasništvo Opštine Bijelo Polje. Sastozi se od jedne stambene jedinice i u njoj živi dvočlana porodica.

U naselju Nikoljac, Opština Bijelo Polje posjeduje jednu porodičnu kuću i upisana je u katastar kao vlasništvo Opštine. Sastozi se od dvije stambene jedinice i u njemu se nalazi jedna četvoročlana porodica koja neovlašćeno koristi stambenu jedinicu. Protiv ove porodice pokrenut je postupak iseljenja.

Iz gore navedenog vidimo da Opština Bijelo Polje posjeduje 59 stambenih jedinica u kojima žive 124 lica.

Problem koji je evidentan u Opštini Bijelo Polje jeste korišćenje stambenih jedinica od strane 17 lica koja nemaju valjan pravni osnov za to, za koja je administrativno izvršenje završeno, ali nije sprovedeno zbog klimatskih razloga – zime i očekuje se izvršenje. Takođe, uz ovaj problem, evidentna manjkavost jeste neuseljenost čak 17 stambenih jedinica, zbog neriješenog pravnog statusa.

### Mojkovac

Opština Mojkovac donijela je Lokalni program socijalnog stanovanja za 2018. godinu. Opština raspolaže sa 99 stambenih jedinica, raspoređenih u više objekata.<sup>1</sup>

Stambeni objekti u vlasništvu Opštine Mojkovac tj. u kojima Opština Mojkovac posjeduje stambene jedinice namijenjene socijalnom stanovanju nalaze se u naselju Tutići, Ambarine i centru grada (ulica Nemanjića).

U objektu u Tutićima, sagrađenom umjesto starih radničkih baraka, Opština Mojkovac posjeduje 22 stambene jedinice. Pravno, status ovog objekta još nije riješen i objekat nije upisan u katastar kao vlasništvo Opštine Mojkovac.

U stambenom objektu koji se nalazi u naselju Ambarine – ulica Đura Đukića, Opština Mojkovac posjeduje objekat sa 50

---

<sup>1</sup> Lokalni program socijalnog stanovanja Opštine Mojkovac 2018-2019

stambenih jedinica, u kojima su vlasnici otkupili stanove i sada su u njihovom vlasništvu. Takođe, u naselju Ambarine u dva objekta Opština Mojkovac ima po jedan stambeni objekat, međutim, ti objekti su useljeni bez pravnog osnova, zbog čega će Opština Mojkovac izvršiti reviziju stanarskih prava.

Opština Mojkovac u centru grada – ul. Nemanjića, posjeduje tri prizemna objekta, dva sa po devet stambenih jedinica i jedan sa sedam stambenih jedinica. Opština Mojkovac je za jedan objekat od devet stambenih jedinica (drugi objekat od devet stambenih jedinica je u fazi gradnje) i objekat od sedam stambenih jedinica izdala Rješenje o davanju stanova na korišćenje, ali je objekat od sedam stambenih objekata izgorio u požaru 2015. godine, zbog čega je izgrađen i useljen novi stambeni objekat.

U cilju rješavanja socijalnih stambenih potreba stanovnika opštine Mojkovac, Vlada je 2014. godine je odvojila sredstva da se od Fonda za socijalnu stambenu gradnju otkupi 31 stan na nivou Crne Gore, od kojih će Opštini Mojkovac pripasti tri u stambenom objektu sa 25 jedinica koji se realizuje u okviru projekta „1000+ stanova“, za koju je Opština obezbijedila lokaciju za izgradnju i oslobođila plaćanja komunalija.

Kada su planirani projekti u pitanju, Opština Mojkovac planirala je gradnju stambenog objekta sa 44 stambene jedinice u ul. Đura Đukića, a u toku je gradnja Lamele II sa 13 stambenih jedinica u ul. Nemanjića. Takođe, planirano je davanje u zakup stambenih jedinica u novosagrađenom objektu Lamela 1.

## Plužine

Opština Plužine participirala je u rješavanju stambenog pitanja svojih građani koji nemaju riješeno stambeno pitanje.<sup>1</sup> U ovoj Opštini, veliki problem kreirala su preduzeća koja nisu opstala u tranzicionim vremenima i danas su uslijed pod stečajem ili ugašena, što je uzrokovalo da njihovi zaposleni nisu uspjeli da riješe stambeno pitanje.

---

<sup>1</sup> Lokalni program socijalnog stanovanja Opštine Plužine za 2015

Opština Plužine participirala je u gradnji 112 stanova kroz tri projekta.

Kroz projekat rješavanja stambenog pitanja radnika Fabrike elektroda, Opština Plužine participira u gradnji objekta od 48 stanova. Opštinska participacija ogleda se u oslobađanju od komunalnog i uređenjem prostora od strane Opštine, procijenjene vrijednosti od 500,000 EUR.

Opština Plužine participirala je u realizaciji projekta izgradnje 16 stanova sa Stambenom zadrugom prosvjetnih radnika „Solidarno“, ustupivši zemljište bez naknade i izvela zemljane radove, oslobođila komunalniju, platila elektro, vodovodne i kanalizacione priključke, kao i pomogla svakog prosvjetnog radnika koji je u toj zgradi rješavao stambeno pitanje sa po 1000 eura.

Takođe, Opština Plužine participirala je u realizaciji projekta sa Crnogorskim fondom za solidarnu stambenu izgradnju u gradnji 58 stanova, obezbijedivši zemljište bez naknade i oslobođenjem od plaćanja komunalne infrastrukture. Zaposleni u lokalnoj samupravi i ustanovama čiji je osnivač Opština, a rješavaju stambeno pitanje kupovinom stanova od CFSSI, pomogla je sa po 10.000 eura.

### Pljevlja

Opština Pljevlja u svom vlasništvu posjeduje 48 stambenih jedinica i to 9 kuća i 39 stanova. Objekti u vlasništvu Opštine Pljevlja nalaze se u naselju Kominić, Zlatiborskoj ulici, Lovćenskoj ulici, ul. I decembra, Njegoševoj ulici, ulici Narodne revolucije, Breznice, Romsko naselje na Trlici i Dom za stara lica kapaciteta za 68 lica. Prema izvještaju Opštine Pljevlja, sve stambene jedinice nalaze se u lošem stanju za stanovanje, sem Doma za stare koji je novogradnja.

Veliki problem u identifikovanju svih stambenih jedinica i njihovog pravnog statusa, predstavlja problem što su vlasnici

---

1 Lokalni program socijalnog stanovanja Opštine Pljevlja 2018

jedan dio objekata uknjižili na svoje ime, tako da to predstavlja jedan od osnovnih problema evidentiranju svih objekata koji se koriste u svrhu socijalnog stanovanja.

Još jedan problem predstavlja i to da veliki broj stambenih jedinica, koji su u ranijem periodu dodijeljeni na korišćenje licima koja su u periodu dodjeljivanja stanova bili u stanju socijalnih potreba, prestankom tog stanja, ostali korisnici ovih stambenih jedinica. Kao razlog nerješavanja ovog problema, iz Opštine Pljevlja, su naveli nepostojanje pravne regulative koje rješavaju ovu problematiku.

Takođe, Opština Pljevlja nije donijela Odluku o rješavanju stambenih potreba lica u stanju socijalne potrebe, zbog čega nedostaju kriterijumi i način raspodjele gore pomenutih stambenih jedinica.

Opština Pljevlja planirala je da u narednom periodu redirekta i upiše postojeći stambeni fond, kao i usvajanje Odluke o dodjeli stambenih jedinica licima u stanju socijalne potrebe.

### Žabljak

Opština Žabljak u svom vlasništvu ima 10 stambenih jedinica, ali je njihova namjena za rješavanje stambenih potreba službenika i namještenika u organima lokalne samouprave.<sup>1</sup> Prema podacima Popisa stanovništva iz 2011. godine, 63 domaćinstva imaju status podstanara.

U prethodnom periodu, Opština Žabljak dodijelila je 19 placeva radi rješavanje stambenog pitanja, i to 7 bez naknade, a 9 pod povoljnim uslovima, takođe za rješavanje stambenog pitanja službenika organa lokalne samouprave i opštinskih javnih službi.

Opština Žabljak u partnerstvu sa Stambenom zadrugom prosvjetnih radnika Crne Gore „Solidarno“, izgradila je objekat sa 24 stambene jedinice i time riješila stambeno pitanje za 24 porodice stambenih radnika. Participacija Opštine Žabljak u

---

<sup>1</sup> Lokalni program socijalnog stanovanja Opštine Žabljak za 2018. godinu

ovom projektu ogledala se u ustupanju zemljišta bez naknade za izgradnju objekta.

Takođe, Opština Žabljak obezbijedila je zemljište sa tehničkom infrastrukturom za izgradnju dvije stambene zgrade sa po pet stambenih jedinica, ukupno 10, za čiju gradnju je sredstva obezibjedio Glavni grad Podgorica, namijenjenu za rješavanje potreba zaposlenih u lokalnoj samoupravi, a čija raspodjela još nije izvršena ali je pokretnut postupak davanja za 8 stanova u zakup na neodređeno vrijeme.

U saradnji sa Fondom za solidarnu izgradnju Opština Žabljak pomogla je izgradnju objekta sa 30 stambenih jedinica ustupajući besplatan plac, uz mogućnost oslobođanja od komunalija. Takođe, Opština Žabljak ustupila je zemljište Upravi policije za gradnju objekta radi rješavanja stambenog pitanja službenika Uprave policije, za koji je lokalni sekretarijat izdao građevinsku dozvolu.

Ono što je posebno izraženo kada je Opština Žabljak u pitanju jeste da se rješavanje stambenih pitanja dominantno odnosi na zaposlene u organima oppštine Žabljak, pa je i u tom cilju 2015. godine donešena i Odluka o rješavanju stambenih potreba službenika i namještenika organa lokalne uprave Opštine Žabljak, čime su pripisani kriterijumi i postupak za rješavanje stambenih potreba svojih zaposlenih.

Kada su budući planovi u pitanju, glavni akcenti Opštine Žabljak su procjena stambenih potreba stanovnika Žabljaka, kao i uknjižba stambenih objekata za socijalno stanovanje kod Uprave za nekretnine, kao i njihovom održavanju.

Po samom svjedočenju predstavnika Opštine Žabljak, najveći problemi se odnose na nedostatak budžetskih sredstava sa kojima bi se adaptirali stambeni prostori i pretvorili u stambene jedinice za najugroženije socijalne grupe.

## **ANEKS III**

### **Upitnik za strukturisani intervju**

1. Koji su ključni problemi s kojima se vaša Opština susreće u održavanju socijalnih stambenih objekata?
  - Zašto u lokalnom budžetu ne postoji stavka za održavanje ovih objekata?<sup>1</sup>
2. Da li vaša Opština uspostavlja saradnju sa međunarodnim organizacijama radi finansiranja projekata u ovoj oblasti?
3. S kojim problemima se susreće vaša Opština u vezi uknjižbe objekata u sopstvenom vlasništvu? Evidentan je problem da značajan broj objekata u listovima nepokretnosti nema Opštinu navedenu kao vlasnika, iako su oni faktički u njenom vlasništvu.
4. Koji su razlozi za nepravovremeno sprovođenje i odlaganje iseljavanja iz objekata, na koje korisnici nemaju pravno valjan osnov korišćenja?
  - U narednom periodu, na koji način planirate da se postavite prema ovom pitanju?
5. Zbog čega vaša Opština nije donijela lokalni program socijalnog stanovanja koji je predviđen zakonom? (za one Opštine koje nijesu donijele program)
  - Da li se planira u bliskoj budućnosti donošenje strateškog dokumenta o politici socijalnog stanovanja na lokalnom nivou?
6. Koji sekretarijat je zadužen za politiku socijalnog stanovanja u vašoj Opštini? Zbog čega je tako odlučeno? Koja odluka je prethodila ovom rješenju?
  - Da li je po vašem mišljenju broj zaposlenih u vašoj Opštini koji radi po ovom pitanju dovoljan?

---

<sup>1</sup> (s izuzetkom **Berana**, koje ima budžetsku stavku za hinte intervencije i **Andrijevice** koja ima komisiju za terensku inspekciju koja može da opredjeli sredstva ukoliko uvidi probleme)

7. Da li Opština ima u planu da u novom Pravilniku o unutrašnjoj organizaciji i sistematizaciji uvede nova radna mjesta u ovoj oblasti?
8. Da li je vaša Opština upoznata s dobrim praksama lokalnih samouprava iz drugih država i da li se planiraju iskoristiti njihova rješenja za probleme s kojima se suočava vaša Opština?
9. Da li vaša Opština ima u planu da na neki novi i inovativniji način:
  - obezbijedi veća sredstva za izgradnju novih i održavanje postojećih socijalnih stambenih objekata?
  - prilagodi novoj namjeni postojeće neiskorišćene objekte u sopstvenom vlasništvu?
  - informiše i približi tematiku socijalnog stanovanja građanima?

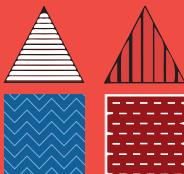




**Za sve dodatne  
informacije stojimo vam  
na raspolaganju putem  
telefona svaki radnim  
danom od 12h do 16h.**

[www.stanovanje.me](http://www.stanovanje.me)

[advocacyid@gmail.com](mailto:advocacyid@gmail.com)



Asocijacija za Demokratski Prosperitet – Zid  
Građevinski zavod  
Gojka Radonjića 32

Tel. 020 207 130  
Mob. 067 210 848

[www.zid.org.me](http://www.zid.org.me)

ISBN 978-86-908241-9-9



9 788690 824199 >

This document has been produced with the assistance of the European Union. The contents of this publication are the sole responsibility of Association for Democratic Prosperity – Zid and can in no way be taken to reflect the views of the European Union