

## **ZAKON**

### **O SOCIJALNOM STANOVANJU**

**(„Službeni list Crne Gore“, br.35/13 od 23.07.2013., stupio na snagu 30.07.2013.)**

#### **I OSNOVNE ODREDBE**

##### **Predmet**

##### **Član 1**

Ovim zakonom uređuju se uslovi i način ostvarivanja prava na socijalno stanovanje i druga pitanja od značaja za socijalno stanovanje.

##### **Socijalno stanovanje**

##### **Član 2**

Socijalno stanovanje, u smislu ovog zakona, je stanovanje odgovarajućeg standarda koje se obezbjeđuje pojedincima ili domaćinstvima koja iz socijalnih, ekonomskih i drugih razloga ne mogu da riješe pitanje stanovanja.

Stanovanje odgovarajućeg standarda, u smislu stava 1 ovog člana, je stanovanje koje je u skladu sa načelima: dostupnosti, pravne sigurnosti, pristupačnosti stana za lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom, stabilnosti i trajnosti objekata, aseizmičkog i arhitektonskog projektovanja, građenja objekata, zaštite zdravlja, zaštite životne sredine i prostora, zaštite od prirodnih i tehničko-tehnoloških nesreća, zaštite od požara, eksplozija i industrijskih incidenata, toplotne zaštite, energetske efikasnosti i zaštite od buke i vibracija.

#### **II PRAVO NA SOCIJALNO STANOVANJE I PROGRAM**

##### **Pravo na socijalno stanovanje**

##### **Član 3**

Pravo na socijalno stanovanje, u skladu sa ovim zakonom, mogu da ostvare fizička lica koja nemaju stan odnosno drugi objekat za stanovanje (u daljem tekstu: stambeni objekat), odnosno lica čiji stambeni objekat nije odgovarajućeg standarda i koja iz prihoda koje ostvaruju ne mogu da obezbijede stambeni objekat.

Pravo iz stava 1 ovog člana može da ostvari crnogorski državljanin sa prebivalištem na teritoriji Crne Gore, ako ispunjava uslove utvrđene ovim zakonom.

Pravo iz stava 1 ovog člana, može da ostvari i strani državljanin i lice bez državljanstva čiji status je riješen u skladu sa zakonom, odnosno međunarodnim ugovorom.

## **Prioritet**

### **Član 4**

Prioritet u ostvarivanju prava na socijalno stanovanje, u skladu sa ovim zakonom, naročito imaju: 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 Egipćana (RE populacija), raseljena lica, interno raseljena lica s Kosova koja borave u Crnoj Gori, stranac sa stalnim nastanjenjem ili privremenim boravkom koji je imao priznat status raseljenog lica ili interno raseljenog lica i žrtve nasilja u porodici.

## **Program socijalnog stanovanja**

### **Član 5**

Vlada Crne Gore (u daljem tekstu: Vlada), donosi program socijalnog stanovanja, na predlog organa državne uprave nadležnog za poslove stanovanja (u daljem tekstu: Ministarstvo).

Programom socijalnog stanovanja 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 iz stava 1 ovog člana naročito sadrži prioritetne grupe lica, u skladu sa članom 4 ovog zakona, okvirni obim sredstava i kriterijume pod kojima se sredstva utvrđena programom mogu koristiti, u skladu sa ovim zakonom.

Program iz stava 1 ovog člana donosi se za period do tri godine.

## **Lokalni program socijalnog stanovanja**

### **Član 6**

U skladu sa programom socijalnog stanovanja jedinica lokalne samouprave donosi lokalni program socijalnog stanovanja (u daljem tekstu: lokalni program).

Lokalni program naročito sadrži:

- lica, odnosno grupe lica na teritoriji jedinice lokalne samouprave kojima će se rješavati pitanje socijalnog stanovanja, u skladu sa ovim zakonom,
- obim i uslove odobravanja sredstava privrednim društvima, fizičkim licima i stambenim zadrugama i način vraćanja sredstava, u skladu sa ovim zakonom i
- bliža mjerila i kriterijume za utvrđivanje visine zakupnine za korišćenje stambenih objekata, u skladu sa ovim zakonom.

Jedinica lokalne samouprave dužna je da predlog lokalnog programa dostavi na saglasnost Ministarstvu.

U postupku davanja saglasnosti iz stava 3 ovog člana Ministarstvo provjerava usklađenost sa programom socijalnog stanovanja.

Ministarstvo je dužno da ocijeni usklađenost predloga lokalnog programa sa programom socijalnog stanovanja u roku od 30 dana od prijema predloga lokalnog programa.

Predlog lokalnog programa koji nije usklađen sa programom iz člana 5 ovog zakona, vraća se na doradu.

Lokalni program jedinica lokalne samouprave donosi na period od godinu dana nakon dobijanja saglasnosti iz stava 3 ovog člana.

## **Nadležnost jedinice lokalne samouprave**

### **Član 7**

U oblasti socijalnog stanovanja jedinica lokalne samouprave je obavezna da:

- 1) prikuplja podatke potrebne za izradu i donošenje lokalnog programa (snimanje i analiza postojećeg stambenog fonda i stambenih potreba i sl.),
- 2) upravlja projektima izgradnje stambenih objekata,
- 3) vrši poslove davanja u zakup stambenih objekata,
- 4) razvija nove programe finansiranja socijalnog stanovanja i podstiče partnerski odnos između javnog, privatnog i neprofitnog sektora u oblasti socijalnog stanovanja,
- 5) organizuje poslove održavanja stambenih objekata za socijalno stanovanje, i
- 6) obavlja i druge poslove u oblasti socijalnog stanovanja, u skladu sa ovim zakonom.

## **III OSTVARIVANJE PRAVA NA SOCIJALNO STANOVANJE**

### **Kriterijumi za ostvarivanje prava na socijalno stanovanje**

#### **Član 8**

Ostvarivanje prava na socijalno stanovanje za lica u okviru grupe lica određenih programima iz čl. 5 i 6 ovog zakona, vrši se primjenom sljedećih kriterijuma:

- 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, i
- 7) godine starosti.

Bliži kriterijumi iz stava 1 ovog člana, u skladu sa programom socijalnog stanovanja utvrđuju se propisom Vlade, odnosno jedinice lokalne samouprave, u skladu sa lokalnim programom.

Propis iz stava 2 ovog člana jedinica lokalne samouprave donosi uz prethodnu saglasnost organa državne uprave nadležnog za poslove socijalnog staranja.

## **Porodično domaćinstvo**

### **Član 9**

Članovima porodičnog domaćinstva, u smislu ovog zakona, smatraju se lica koja sa licem iz člana 3 ovog zakona žive u zajedničkom domaćinstvu i to:

- bračni drug ili lice koje sa licem iz člana 3 ovog zakona živi u vanbračnoj zajednici,
- djeca rođena u braku ili van braka, usvojena ili pastorčad, i
- druga lica koja je lice iz člana 3 ovog zakona ili njegov bračni drug dužan po zakonu da izdržava.

## **Sredstva za socijalno stanovanje**

### **Član 10**

Sredstva za socijalno stanovanje, u skladu sa ovim zakonom, mogu se obezbijediti iz:

- 1) budžeta Crne Gore,
- 2) budžeta jedinica lokalne samouprave,
- 3) donacija,
- 4) sredstava od otplate kredita odobrenih u skladu sa ovim zakonom,
- 5) kreditnih sredstava, i
- 6) drugih izvora, u skladu sa zakonom.

Način i bliži kriterijumi za korišćenje sredstava iz stava 1 ovog člana, utvrđuju se propisom Vlade, odnosno jedinice lokalne samouprave.

## **Način obezbjeđivanja socijalnog stanovanja**

### **Član 11**

Socijalno stanovanje, u skladu sa ovim zakonom obezbjeđuje se:

- 1) kupovinom ili izgradnjom stambenih objekata za socijalno stanovanje, radi davanja u zakup,
- 2) dodjelom građevinskog zemljišta za izgradnju stambenih objekata za socijalno stanovanje,
- 3) dodjelom građevinskog materijala za izgradnju novog ili rekonstrukciju postojećeg stambenog objekta,
- 4) davanjem subvencija za socijalno stanovanje, u skladu sa zakonom,
- 5) dodjeljivanjem dugoročnih kredita privrednim društvima, fizičkim i pravnim licima i stambenim zadrugama, radi obezbjeđivanja stambenih objekata za socijalno stanovanje,
- 6) dodjeljivanjem sredstava za uspostavljanje partnerstva javnog, privatnog i neprofitnog sektora u oblasti socijalnog stanovanja.

Prije izgradnje objekata za socijalno stanovanje iz stava 1 tačka 1 ovog člana po pravilu se raspisuje javni konkurs za urbanističko – arhitektonsko idejno rješenje.

## **IV ZAKUP**

### **Zakup stambenih objekata**

### **Član 12**

Stambeni objekti za socijalno stanovanje izgrađeni ili kupljeni iz sredstava budžeta Crne Gore ili drugih sredstava koja je obezbijedila Vlada, u skladu sa članom 11 stav 1 tačka 1 ovog zakona, ustupaju se jedinici lokalne samouprave na čijoj su teritoriji izgrađeni, radi

davanja u zakup, u skladu sa odredbama ovog zakona kojim se uređuje postupak i način davanja stambenih objekata u zakup.

Stambeni objekti za socijalno stanovanje izgrađeni ili kupljeni iz sredstava budžeta jedinice lokalne samouprave ili drugih sredstava koja je obezbijedila jedinica lokalne samouprave u skladu sa članom 11 stav 1 tačka 1 ovog zakona, daju se u zakup u skladu sa odredbama ovog zakona kojim se uređuje postupak i način davanja stambenih objekata u zakup.

## **Postupak davanja stambenih objekata u zakup**

### **Član 13**

Postupak davanja stambenih objekata u zakup pokreće nadležni organ lokalne uprave objavljivanjem javnog poziva za dodjelu stanova u zakup, u skladu sa lokalnim programom.

Javni poziv iz stava 1 ovog člana naročito sadrži:

- kriterijume na osnovu kojih će se vršiti dodjela stambenih objekata u zakup,
- broj i strukturu stambenih objekata koji će biti dodijeljeni u zakup,
- spisak dokumentacije i podataka o podnosiocu prijave koju je potrebno dostaviti uz prijavu na javni poziv iz stava 1 ovog člana (ime i prezime, prebivalište odnosno boravište, državljanstvo, broj članova porodičnog domaćinstva, broj izdržanih članova domaćinstva, dokaz da je podnosilac prijave korisnik materijalnog obezbjeđenja porodice, imovinsko stanje, zanimanje i drugi podaci od značaja za sprovođenje postupka iz stava 1 ovog člana),
- napomenu da se zahtjev podnosioca prijave čija je dokumentacija nepotpuna ili neblagovremeno dostavljena neće razmatrati,
- vrijeme trajanja poziva,
- mjesto i vrijeme prijema dokumentacije, odnosno prijave na javni poziv,
- osnovne elemente ugovora o zakupu, u skladu sa zakonom (ugovorne strane, njihova prava i obaveze, visina zakupnine, zabrane i ograničenja i drugo).

Javni poziv iz stava 1 ovog člana objavljuje se na oglasnoj tabli i internet stranici nadležnog organa lokalne uprave, nadležnog centra za socijalni rad i u najmanje jednom dnevnom štampanom mediju koji se distribuira na teritoriji Crne Gore.

Bliži postupak dodjele stambenih objekata u zakup uređuje se propisom jedinice lokalne samouprave.

## **Ugovor o zakupu**

### **Član 14**

Stambeni objekti daju se u zakup zaključivanjem ugovora o zakupu.

Ugovor iz stava 1 ovog člana zaključuju nadležni organ lokalne uprave i lice iz člana 3 ovog zakona, u roku od 30 dana od dana konačnosti odluke o dodjeli zakupa stambenog objekta.

Ugovor o zakupu zaključuje se na određeno vrijeme, a najduže za period do 10 godina, bez mogućnosti produženja.

Izuzetno od stava 3 ovog člana, ugovor o zakupu sa licima koja imaju prioritet u ostvarivanju prava na socijalno stanovanje u skladu sa članom 4 ovog zakona može se zaključiti i na period duži od 10 godina.

Ugovor iz stava 1 ovog člana, pored zakonom propisanih elemenata, obavezno sadrži podatke iz odluke o dodjeli stambenog objekta u zakup, podatke o licima koja će zajedno sa zakupcem koristiti stambeni objekat, odnosno koja žive sa zakupcem u istom domaćinstvu i način učešća zakupca u održavanju stambenog objekta dodijeljenog u zakup.

Nadležni organ lokalne uprave vodi evidenciju zaključenih ugovora o zakupu iz stava 1 ovog člana.

Na pitanja u vezi ugovora o zakupu, koja nijesu uređena ovim zakonom primjenjivaće se odredbe zakona kojim se uređuju obligacioni odnosi.

### **Površina stambenog objekta**

#### **Član 15**

Licu iz člana 3 ovog zakona može se dodijeliti stambeni objekat površine najviše do 25 m<sup>2</sup> za jednočlano domaćinstvo, odnosno najviše 7 m<sup>2</sup> za svakog sledećeg člana porodičnog domaćinstva.

Ukupna površina dodijeljenog stambenog objekta ne može biti veća od 85m<sup>2</sup>.

### **Zabrana otkupa i druga ograničenja**

#### **Član 16**

Stambeni objekti dati u zakup, u skladu sa ovim zakonom, ne mogu se otkupljivati, nasleđivati, davati u podzakup i otuđivati.

### **Zakupnina**

#### **Član 17**

Za korišćenje stambenog objekta iz ugovora o zakupu, plaća se zakupnina.

Visina zakupnine se određuje u zavisnosti od visine prihoda porodičnog domaćinstva zakupca, veličine stambenog objekta i visine troškova održavanja stambenog objekta i zajedničkih delova stambenog objekta.

Zakupnina ne može biti manja od iznosa potrebnog za izmirenje troškova redovnog održavanja stambenog objekta, u skladu sa zakonom kojim se uređuju prava i obaveze etažnih vlasnika u pogledu održavanja stambene zgrade i zajedničkih delova stambene zgrade.

Zakupac - korisnik prava na materijalno obezbeđenje porodice može biti oslobođen plaćanja zakupnine, na osnovu odluke nadležnog organa lokalne uprave, u skladu sa zakonom.

Maksimalna cijena zakupnine ne može biti veća od desetostrukog minimalnog iznosa zakupnine iz stava 3 ovog člana.

### **Promjena iznosa zakupnine**

#### **Član 18**

Ako se zbog izmjene kriterijuma za određivanje zakupnine promijeni iznos zakupnine, zakupac je dužan da plaća promijenjeni iznos zakupnine bez izmjene ugovora, a na osnovu obračuna zakupodavca.

## **Prenos prava iz ugovora o zakupu**

### **Član 19**

U slučaju smrti zakupca, prava i obaveze iz ugovora o zakupu prelaze na člana porodičnog domaćinstva, koji ispunjava uslove za zaključivanje ugovora o zakupu, u skladu sa ovim zakonom.

Član porodičnog domaćinstva iz stava 1 ovog člana dužan je da, u roku od 60 dana od dana nastale promjene, zatraži zaključenje ugovora o zakupu.

Nadležni organ lokalne uprave je dužan da sa članom porodičnog domaćinstva iz stava 2 ovog člana zaključi ugovor o zakupu sa pravima i obavezama zakupca, kada utvrdi da ispunjava uslove za zaključenje ugovora o zakupu, u skladu sa ovim zakonom.

## **Raskid ugovora o zakupu**

### **Član 20**

Ugovor o zakupu raskida se ako:

- zakupac, odnosno član njegovog porodičnog domaćinstva stekne pravo svojine, odnosno pravo zakupa na drugom stambenom objektu,
- zakupac ne plaća zakupninu, u skladu sa ugovorom o zakupu,
- je zakupac dao netačne ili prečutao podatke od značaja za utvrđivanje ispunjenosti uslova za ostvarivanje prava na socijalno stanovanje,
- dođe do promjena u imovinskom statusu zakupca (povećanje visine prihoda i slično), i
- zakupac prestane da ispunjava i druge uslove utvrđene ugovorom odnosno ovim zakonom.

Zakupac je dužan da u roku od 30 dana, od dana raskida ugovora o zakupu, oslobodi stambeni objekat od stvari i lica.

## **V DRUGI NAČINI OSTVARIVANJA PRAVA NA SOCIJALNO STANOVANJE**

### **Dodjela građevinskog zemljišta**

#### **Član 21**

Građevinsko zemljište u svojini Crne Gore za izgradnju stambenog objekta može se prenijeti u svojinu, odnosno dati u zakup licu iz člana 3 stav 2 ovog zakona, odlukom Vlade, odnosno jedinice lokalne samouprave, u skladu sa zakonom.

Stranom državljaninu i licu bez državljanstva iz člana 3 stav 3 ovog zakona, građevinsko zemljište iz stava 1 ovog člana, može se dati u zakup, odlukom Vlade, odnosno jedinice lokalne samouprave, u skladu sa zakonom.

Na postupak dodjele građevinskog zemljišta jedinice lokalne samouprave, shodno se primjenjuje odredba člana 13 ovog zakona.

### **Dodjela građevinskog materijala**

#### **Član 22**

Jedinica lokalne samouprave može licu iz člana 3 ovog zakona dodijeliti građevinski materijal za izgradnju novog ili rekonstrukciju postojećeg stambenog objekta.

Uslov za dodjelu građevinskog materijala za izgradnju novog stambenog objekta je posjedovanje urbanističke parcele i građevinske dozvole.

Postupak dodjele građevinskog materijala pokreće se objavljivanjem javnog poziva za dodjelu građevinskog materijala.

Na postupak javnog poziva iz stava 3 ovog člana shodno se primjenjuje odredba člana 13 ovog zakona.

## **Izvođenje radova i količina građevinskog materijala**

### **Član 23**

Izvođenje radova građenja ili rekonstrukcije stambenog objekta lice kome je dodijeljen građevinski materijal sprovodi u svojoj organizaciji.

Količina i vrsta dodijeljenog građevinskog materijala utvrđuje se prema vrsti i obimu radova potrebnih za izgradnju novog odnosno rekonstrukciju postojećeg stambenog objekta.

Vrijednost građevinskog materijala za izgradnju novog stambenog objekta ne može biti veća od vrijednosti materijala potrebnog za izgradnju stambenog prostora površine koja se određuje u skladu sa članom 15 ovog zakona.

Krajnji rok u kojem je lice iz člana 21 stav 1 ovog zakona dužno da izgradi, odnosno izvrši rekonstrukciju postojećeg stambenog objekta, utvrđuje se ugovorom o dodjeli građevinskog materijala.

## **Subvencije za socijalno stanovanje**

### **Član 24**

Subvencije za socijalno stanovanje dodjeljuju se odlukom Vlade, odnosno jedinice lokalne samouprave.

Subvencije za socijalno stanovanje se ostvaruju:

- 1) pokrićem troškova zakupnine;
- 2) subvencioniranjem kamatnih stopa za komercijalne hipotekarne kredite odobrene korisniku za kupovinu ili izgradnju stambenog prostora;
- 3) pokrićem troškova za poboljšanje kvaliteta stambenog objekta;
- 4) pokrićem troškova unapređenja uslova stanovanja (davanjem kredita pod povoljnim uslovima, dodjelom nepovratnih sredstava i slično).

## **Dodjeljivanje kredita**

### **Član 25**

Dugoročni krediti privrednim društvima, fizičkim i pravnim licima i stambenim zadrugama dodjeljuju se odlukom Vlade, odnosno jedinice lokalne samouprave.

Dugoročni krediti privrednim društvima, fizičkim i pravnim licima i stambenim zadrugama, radi obezbjeđivanja stambenih objekata za socijalno stanovanje mogu biti dodijeljeni za:

- 1) izgradnju ili kupovinu stambenih objekata kolektivnog stanovanja,
- 2) izgradnju ili kupovinu individualnih stambenih objekata,



- 3) unapređenje uslova stanovanja, i
  - 4) legalizaciju neformalnog stambenog objekta.
- Bliže kriterijume i postupak dodjele kredita iz stava 1 ovog člana, propisuje Vlada.

## **Privatno javno partnerstvo**

### **Član 26**

Privatno – javno partnerstvo u oblasti socijalnog stanovanja, uspostavlja se na osnovu ugovora zaključenog u skladu sa zakonom.

Sredstva za uspostavljanje partnerstva javnog, privatnog i neprofitnog sektora može da dodijeli Vlada, odnosno jedinica lokalne samouprave u skladu sa programima iz čl. 5 i 6 ovog zakona.

Stambeni objekti koji su izgrađeni ili kupljeni, u skladu sa ugovorom iz stava 1 ovog člana mogu se prenijeti u svojinu ili davati u zakup, u skladu sa ovim zakonom.

## **Ostvareno pravo**

### **Član 27**

Lice koje je ostvarilo pravo na socijalno stanovanje po jednom osnovu iz člana 11 ovog zakona ne može ostvarivati to pravo po drugom osnovu, utvrđenim ovim zakonom.

## **VI NADZOR**

### **Nadzor**

### **Član 28**

Nadzor nad sprovođenjem ovog zakona i propisa donijetih na osnovu ovog zakona vrši Ministarstvo.

Nadzor nad primjenom podzakonskih propisa koji su dužne da donesu jedinice lokalne samouprave shodno ovom zakonu vrši nadležni organ lokalne uprave, u skladu sa posebnim propisima.

Inspeksijski nadzor nad sprovođenjem ovog zakona vrši organ uprave nadležan za poslove inspeksijskog nadzora.

## **VII PRELAZNE I ZAVRŠNA ODREDBE**

### **Rok za donošenje programa**

### **Član 29**

Program socijalnog stanovanja donijeće se u roku od šest mjeseci od dana stupanja na snagu ovog zakona.

Jedinica lokalne samouprave je dužna da izradi predlog lokalnog programa socijalnog stanovanja u roku od tri mjeseca od dana donošenja programa iz stava 1 ovog člana.

Jedinica lokalne samouprave je dužna da donese lokalni program socijalnog stanovanja u roku od 30 dana od dana dobijanja saglasnosti iz člana 6 stav 3 ovog zakona.

## **Rok za donošenje podzakonskih akata**

### **Član 30**

Podzakonski akti na osnovu ovlašćenja iz ovog zakona donijeće se u roku od šest mjeseci od dana stupanja na snagu ovog zakona.

## **Stupanje na snagu**

### **Član 31**

Ovaj zakon stupa na snagu osmog dana od dana objavljivanja u „Službenom listu Crne Gore”.