

## PREDLOG

Vlada Crne Gore je, na sjednici od \_\_\_\_\_ 2024. godine, razmotrila Predlog zakona o Fondu stan za sve, koji su Skupštini Crne Gore podnijeli poslanica Ana Novaković Đurović i poslanici dr Dritan Abazović, Filip Adžić i Miloš Konatar.

Predlogom zakona o Fondu stan za sve propisuje se postupak kupovine prvog stana za građane Crne Gore koji nemaju u svom vlasništvu stan ili nekretninu za stanovanje, način i djelokrug rada Fonda stan za sve, finansiranje Fonda i druga pitanja od značaja za rad Fonda.

Na osnovu uvida u tekst Predloga zakona, Vlada Crne Gore daje sljedeće

## MIŠLJENJE

1. Predlog zakona je samo u jednom segmentu u liniji sa strateškim opredjeljenjima i ciljevima politike stanovanja definisane Nacionalnom stambenom strategijom i Zakonom o socijalnom stanovanju, i to se odnosi na osnivanje Nacionalnog stambenog fonda. Sledstveno tome, nije u skladu sa stavovima Evropske komisije, odnosno Mišljenjem Evropskog ekonomskog i socijalnog odbora o temi „Univerzalan pristup dugoročno pristojnom, održivom i cjenovno pristupačnom stanovanju”, objavljenom u Službenom listu Evropske unije br. C 429 od 11.12.2020.godine, čije ciljeve i principe težimo da ugradimo u politiku stanovanja.

Ključni faktori neophodni za rešavanje stambene krize u Evropskoj uniji su identifikovani kao:

- Povećanje stambenog fonda za socijalno stanovanje u državnoj svojini kroz izgradnju, kupovinu i obnovu;
- Davanje u zakup nekretnina u javnoj svojini umesto njihove prodaje;
- Sprečavanje prinudnih iseljenja preko službi podrške;
- Ograničenje visine zakupa - zamrzavanje cijena zakupa i dr.

Uloga Nacionalnog stambenog fonda ne može i ne treba da bude samo izgradnja i prodaja stanova za građane odnosno porodična domaćinstva koja nemaju riješeno pitanje stanovanje, već nadležnosti fonda treba da bude prevashodno formiranje zakupnog stambenog fonda Crne Gore, koji podrazumijeva formiranje i upravljanje fondom u svojini države ili jedinica lokalne samouprave a koji bi bio na raspolaganju građanima Crne Gore, kao dugoročno rješenje. Fond bi trebao da bude nosilac obnove postojećeg stambenog fonda ali i da bude nadležan za održavanje tih stambenih jedinica.

Formiranje stambenog fonda ne obuhvata samo izgradnju finansiranu od strane države ili jedinica lokalne samouprave, već i druge mjere koje je neophodno uvesti, kao što propisivanje obaveze da se procenat izgrađenog stambenog prostora opredijeli za socijalno stanovanje, npr. 1 na svakih 30 novoizgrađenih stanova se prenosi Fondu, ili 5 od 50 novoizgrađenih stanova moraju da se prodaju po uslovima nižih od tržišnih odnosno ulaze u listu stanova Fonda.

Prethodno podrazumijeva fokus na uređivanje zakupa stanova, smanjenje sivog tržišta u ovoj oblasti i adekvatno oporezivanje ovih prihoda.

2. Predlogom Zakona u članu 1 definisano je da se ovim zakonom uređuje postupak kupovine prvog stana za građane Crne Gore koji nemaju u svojini stan ili nekretninu za stanovanje što se iz teksta ne može zaključiti odnosno postupak nije uređen. Takođe, ni pojam "prvog stana" nije definisan predmetnim predlogom zakona.
3. Predlogom zakona nije precizno definisan način finansiranja Fonda. Ideja koju razvijamo kroz izradu Stambene politike Crne Gore odnosi se na obezbjeđivanje stabilnog finansiranja kroz

mjere poreske politike (dio/procentat poreza na nepokretnost opredijeliti kao prihod ovog fonda), povećanje naplate prihoda od davanja u zakup stambenih jedinica koje je sada u sivoj zoni, ali i druge mjere koje bi doprinijele da se Fond osnaži.

4. Predlogom zakona nijesu precizno definisani kriterijumi za dodjelu stanova već je predlogom naznačeno da će se kriterijumi definisati posebnim pravilnikom. Shodno Pravno tehničkim pravilima za izradu propisa potrebno je razgraničiti pitanja koja se mogu uređivati samo zakonom od pitanja koja se mogu uređivati drugim propisima i opštim aktima. U zakonu moraju biti sadržani i jasno definisani prava i obaveze građana i drugih subjekata, uključujući uslove pod kojima se ostvaruju, nadležnosti organa i postupke pred tim organima, kao i druga pitanja za koja je Ustavom izričito određeno da se mogu uređivati samo zakonom.
5. Predlog zakona deklarativno upućuje na transparentnost ali ne daje jasna uputstva/norme koje bi bile sprovodive u praksi a cijenimo da je taj segment potrebno pažljivo razraditi.
6. Predlog zakona ne sadrži obavezu uspostavljanja evidencije lica/domaćinstava (koja treba da važi za sve članove domaćinstva) koja su ostvarila pravo na podršku države u rješavanju stambenih pitanja a cijenimo da je to jedan od suštinskih kriterijuma pri rangiranju i odabiru lica koja bi ostvarila pravo na podršku države i jedinica lokalne samouprave u rješavanju stambenog pitanja.
7. Predlog zakona ne sadrži odredbe o mogućnosti zakupa niti zaštitne odredbe u smislu zabrane prodaje dodijeljene nepokretnosti, odnosno vraćanja vrijednosti razlike u cijeni između kupovne-subvencionisane cijene i tržišne cijene.
8. Predlog zakona sadrži odredbe koje nijesu u skladu sa važećim zakonskim rješenjima u oblasti državne uprave i podjelom nadležnosti, odnosno isključuje resor nadležan za politiku stanovanja.
9. Uz Predlog zakona nije dostavljen Izvještaj o analizi uticaja propisa (RIA), te nema informacija o uticaju propisa na poslovni ambijent, kao ni neophodne procjene finansijskih sredstava neophodnih za implementaciju propisa. (Mišljenje Ministarstva finansija od 30.5. 2024. godine)
10. Takođe, neophodno je ukazati na višegodišnje postojanje i funkcionisanje privrednog društva čiji je osnivač Vlade Crne Gore - Crnogorski fond za solidarnu stambenu izgradnju doo Podgorica -CFSSI, koje bi odgovarajućom transformacijom moglo preuzeti nadležnosti ovog fonda.

CFSSI je tročlano društvo sa ograničenom odgovornošću čiji su osnivači i vlasnici Vlada Crne Gore sa udjelom od 46,51%, Savez Sindikata Crne Gore sa udjelom od 46,51% i Sindikalna organizacija Pivare „Trebjesa“ AD Nikšić sa udjelom od 6,98%.

CFSSI, u saradnji sa ulagačima i lokalnim samoupravama, već više od 20 godina sprovodi projekat izgradnje stanova solidarnosti.

Osnovni vid finansiranja stambene izgradnje objekata kroz projekat izgradnje stanova solidarnosti, pored značajnog udjela opština od oko 25-30%, koji se ogleda u prenosu zemljišta potrebnog za izgradnju objekata bez naknade i uz učešće opština u visini iznosa naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta za izgrađeni objekat, je i uplata sredstava ulagača kroz Ugovore o ulaganju i udruživanju sredstava u CFSSI radi izgradnje stanova pod povoljnijim uslovima od tržišnih. Ovaj vid finansiranja projekta realizuje se tako što poslodavci - ulagači sredstava, mjesečno uplaćuju sredstva na žiro račun CFSSI-ja, a predmetna sredstva im se uračunavaju u krajnju prodajnu cijenu kvadratnog metra izgrađenog stambenog prostora. Ostatak sredstava za gradnju obezbjeđuje se iz kredita.

Kroz realizaciju izgradnje stanova od strane CFSSI-ja ostvarene su značajne uštede krajnjim kupcima i riješeno stambeno pitanje po povoljnijim uslovima različitim kategorijama lica, mladim bračnim parovima, kadrovima na sjeveru države, penzionerima i drugim zaposlenim.

Prema izvještajima CFSSI prosječna cijena prodaje stanova krajnjim kupcima, za period od 2007. do 2021. godine, je iznosila oko 645 €/m<sup>2</sup> (prosjeak za sjever Crne Gore iznosi 578 €/m<sup>2</sup>, za centralni region 618 €/m<sup>2</sup>, a za južni 778 €/m<sup>2</sup>). Za Podgoricu cijena stanova se krećala od 591 €/m<sup>2</sup> do 715, dok je za Budvu taj raspon cijena bio nešto veći – od 750 do 1100 €/m<sup>2</sup>. Izgradnja stanova se realizovala u Andrijevici, Baru, Beranama, Bijelom Polju, Budvi, Mojkovcu, Nikšiću, Pljevljima, Podgorici, Rožajama, Tivtu, Cetinju, Plužinama i Ulcinju, odnosno u tom periodu je izgrađeno 482 stana na sjeveru, 810 stanova u centralnom dijelu i 797 stanova na jugu Crne Gore. Takođe, CFSSI ima projekte koji se već realizuju, a posjeduje i značajan kapital u zemljištu.

Napominjemo da su Statutom Fonda već precizirani poslovi – djelokrug rada, koji su dati u članu 2 Predloga zakona o Fondu stan za sve.

Kroz dosadašnji rad, CFSSI je izgradio 2089 stanova solidarnosti na teritoriji Crne Gore. Stanovi koje CFSSI gradi namijenjeni su za sve zaposlene na teritoriji CG, a ne samo za određene ciljne grupe zaposlenih, kao što je to slučaj sa stambenim zadrugama osnovanim za rješavanje stambenih potreba zaposlenih u oblasti zdravstva, prosvjete, Upravi policije, vojsci/odbrani, i sl. Uprkos tome, CFSSI nije nikada direktno finansiran od strane Vlade Crne Gore, a sada se nalazi u finansijskim problemima i poreski je dužnik.

**Imajući u vidu sve naprijed navedeno, cijenimo da Predlog zakona o Fondu stan za sve ne treba prihvatiti.**

Broj:  
Podgorica, \_\_\_\_\_ 2024. godine

**Vlada Crne Gore**

**Predsjednik,  
Mr Milojko Spajić**