



IZVJEŠTAJ O SPROVEDENOJ JAVNOJ RASPRAVI O TEKSTU NACRTA STRATEGIJE STAMBENE POLITIKE CRNE GORE DO 2034. GODINE, SA AKCIONIM PLANOM ZA PERIOD 2025-2026

Vrijeme trajanja javne rasprave:

21 dan - Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine je 3. decembra 2024. godine stavilo na javnu raspravu Nacrt strategije stambene politike Crne Gore do 2034. godine, sa Akcionim planom za period 2025-2026.

Način sprovođenja javne rasprave:

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine uputilo je javni poziv građanima, naučnoj i stručnoj javnosti, državnim organima, političkim subjektima, nevladinim organizacijama, međunarodnim organizacijama, medijima i svim zainteresovanim organizacijama i zajednicama da se uključe u javnu raspravu i daju svoj doprinos u razmatranju Nacrta strategije stambene politike Crne Gore do 2034. godine, sa Akcionim planom za period 2025-2026, dostavljanjem primjedbi, predloga i sugestija u pisanom obliku putem pošte na adresu Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, IV Proleterske brigade broj 19, 81000 Podgorica, ili na e-mail adresu: marko.vico@mdup.gov.me.

U okviru postupka javne rasprave organizovan je okrugli sto, i to dana 10. decembra 2024. godine u prostorijama Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine u Multimedijalnoj sali za sastanke na prizemlju.

Nacrt strategije Stambene politike Crne Gore do 2034. godine predstavljen je i na sjednici Odbora udruženja građevinarstva i industrije građevinskih materijala Privredene komore Crne Gore, koja je održana 17. decembra 2024. godine.

Ovlašćeni predstavnici ministarstva koji su učestvovali u javnoj raspravi:

- Radmila Lainović, VD generalne direktorice Direktorata za stanovanje;
- mr Nikola Ražnatović, VD generalnog direktora Direktorata za legalizaciju bespravnih objekata;
- mr Tatjana Vujošević, načelnica Direkcije za unapređenje politika stanovanja;
- Ana Đukanović, načelnica Direkcije za normativne poslove;
- Irena Prelević, samostalna savjetnica I u Direkciji za unapređenje politika stanovanja;
- Nataša Čeranić, samostalna savjetnica I u Direkciji za socijalno stanovanje;
- Srđan Bojović, samostalni savjetnik I u Direkciji za normativne poslove; i
- Marko Vico, Direktorat za stanovanje.

Podaci o broju i strukturi učesnika u javnoj raspravi:

Okruglom stolu o Nacrtu strategije stambene politike Crne Gore do 2034. godine, sa Akcionim planom za period 2025-2026. prisustvovalo je 10 učesnika (predstavnici Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, predstavnik Unije slobodnih sindikata Crne Gore i predstavnik NVO Asocijacije za demokratski prosperitet – ZID).

Tokom trajanja javne rasprave primjedbe, predloge i sugestije dostavili su predstavnici:

- Fidelity consulting-a;
- Ekonomskog fakulteta;
- Građevinskog fakulteta;
- Zajednice opština Crne Gore;
- NVO Asocijacija za demokratski prosperitet – ZID;
- Unije slobodnih sindikata Crne Gore;
- Opštine Ulcinj.

Rezime dostavljenih primjedbi, predloga i sugestija, sa navedenim razlozima njihovog prihvatanja, odnosno neprihvatanja:

R.br.	Podnosilac primjedbe, predloga i sugestije	Primjedba, predlog sugestija	Odgovor na primjedbu, predlog, sugestiju
1.	Fidelity consulting Miloš Vuković	<p>Primjedba/predlog/sugestija 1: U strategiji nije razrađen projekat Velje brdo, koji predviđa izgradnju 20.000 novih stanova u Podgorici.</p> <p><i>Obrazloženje primjedbe/predloga/sugestije</i></p> <p>1: Imajući u vidu da se planira izgradnja 20.000 stanova, potrebno je posebno obraditi ovaj projekat, jer će imati ogroman uticaj na strategiju u svim njenim djelovima.</p> <p>Ovo je posebno važno imajući u vidu da se u strateškom cilju 3, kao indikator učinka navodi polazna vrijednost 2.325 pristupačnih stanova u svojini a na kraju 2034. će povećanje iznositi oko 10% iii svega 200.</p>	<p>Primjedba se prihvata.</p> <p>Indikator učinka će se uskladiti sa očekivanim rezultatima Projekta.</p> <p>Strategija je predvidela realizaciju projekata za povećanje dostupnosti pristupačnog stanovanja. Jedan od planiranih projekata je i Projekat Velje brdo.</p> <p>Kako se Akcioni plan donosi za period od dvije godine, to su u isti uvrštene pripremne aktivnosti- Izmjena planske dokumentacije i sprovođenje konkurs za izradu Idejnog rješenja.</p> <p>Naime, razvijanjem projekta, narednim Akcionim planovima precizno će se definisati način i postupak dodjele stanova, način i uslovi sticanja stambenih jedinica, i ostali elementi od značaja za definisanje preciznijih indikatora učinka.</p>
2.	Ekonomski fakultet Prof. dr Jasmina Četković	<p>Cijeneći dostavljeni materijal, razmisliti o tome da se u nekoj od kasnijih faza, u mjeri mogućeg (shodno raspoloživim inputima) sprovedu određene ekonomske analize, a sve u cilju efikasnijeg i informisanijeg procesa i boljeg praćenja implementacije Strategije. Evo neki od predloga:</p> <p>1. <i>Analiza finansijskih kapaciteta:</i> detaljna procjena sredstava dostupnih iz državnog budžeta, lokalnih vlasti, EU fondova i drugih međunarodnih izvora za realizaciju ciljeva strategije. Utvrđivanje troškova implementacije svake predložene mjere i programa.</p> <p>2 <i>Analiza troškova i koristi (Cost-Benefit Analysis):</i> Procjena ekonomskih i društvenih koristi od uvođenja mjera, kao što su energetska efikasna gradnja, legalizacija neformalnih objekata, itd.</p> <p>3. <i>Analiza održivosti:</i> Procjena dugoročnog fiskalnog opterećenja, koje proizilazi iz predloženih programa i mjera.</p> <p>4. <i>Procjena efekata poreske politike:</i> Analiza uticaja novih poreskih propisa na</p>	<p>Primjedba se djelimično prihvata.</p> <p>Smatramo da su predložene analize veoma korisne za sprovođenje strategije i usmjeravanje daljeg unapređenja u stambenoj oblasti.</p> <p>S obzirom da se prvi akcioni plan donosi za period od dvije godine, cijenimo da nije moguće u dvogodišnjem periodu planirati i realizovati izradu svih predloženih analize. Stoga je U Akcionom planu 2025-2026 uvrštena izrada dvije od šest predloženih, i to:</p> <ul style="list-style-type: none"> -Analiza finansijskih kapaciteta: detaljna procjena sredstava dostupnih iz državnog budžeta, lokalnih vlasti, EU fondova i drugih međunarodnih izvora za realizaciju ciljeva strategije. Utvrđivanje troškova implementacije svake predložene mjere i programa; -Procjena efekata poreske politike: Analiza uticaja novih poreskih propisa na razvoj sektora stanovanja i na povećanje pristupačnosti stanova.; proučavanje mogućih mjera za



		<p>razvoj sektora stanovanja i na povećanje pristupačnosti stanova. <i>Proučavanje mogućih mjera za suzbijanje sive ekonomije u oblasti iznajmljivanja stanova.</i></p> <p>5. <i>Detaljno istraživanje aktuelnih cijena nekretnina i iznajmljivanja stanova, a u cilju jasne identifikacija tržišnih segmenata gdje je najveći deficit pristupačnog stanovanja.</i></p> <p>6. <i>Procjena uticaja na lokalne ekonomije:</i> Istraživanje kako će povećanje stambenog fonda i unapređenje infrastrukture uticati na lokalne zajednice i ekonomski razvoj regija.</p> <p>Ove i slične analize treba da omoguće donošenje informisanih odluka, bolje praćenje rezultata i prilagođavanje strategije realnim ekonomskim kapacitetima i potrebama stanovništva.</p>	<p>suzbijanje sive ekonomije u oblasti iznajmljivanja stanova.</p> <p>U narednom periodu pažljivo će se razmotriti potreba za izradom ostalih predloženih analize, i eventualno planirati narednim akcionim planovima u mjeri koja je adekvatna realizaciji ovog strateškog dokumenta.</p>
3.	Građevinski fakultet Prof. dr Snežana Rutešić	<p>Sadržaj Nacrta strategije je u najvećoj mjeri usaglašen sa Smjericama za pripremu strateških dokumenata. U Nacrtu strategije je detaljno analizirano stanje u ovoj oblasti sa istorijskog, institucionalnog i zakonodavnog aspekta. U analizi stanja nedostaju kvantitativni podaci o broju stanova i domaćinstava, a što je posledica još uvijek neobavljenih i neobjavljenih analiza rezultata popisa sprovedenog 2023. godine. Zbog toga je u okviru <i>Strateškog cilja 4</i>, predviđena <i>aktivnost 4.1.1</i>, nazvana <i>Analiza podataka Popisa o broju podstanarskih domaćinstava</i>. Predlažem da se dopuni riječima "i strukturi", tako da glasi <i>Analiza podataka Popisa o broju podstanarskih domaćinstava</i>. Ova analiza trebala bi da bude osnov za planiranje realizacije strateškog cilja 3, u smislu utvrđivanja realnih potreba za povećanje dostupnosti pristupačnog stanovanja. Predviđeni vremenski rokovi realizacije tih aktivnosti su ispoštovali ovaj zahtjev.</p> <p>U Strategiji su identifikovani uzroci nedostatka pristupačnih stanova u Crnoj Gori, na osnovu čega su usvojena četiri strateška cilja. Na osnovu prikazanih iskustva zemalja iz Evrope, identifikovani</p>	<p>Prihvata se sugestija da se aktivnost 4.1.1, nazvana "Analiza podataka Popisa o broju podstanarskih domaćinstava" dopuni riječima "i strukturi".</p>

	<p>su modeli rješavanja stambenih problema.</p> <p>Komentari i predlozi:</p> <p>1. Jedna od mjera za stimulisanje izgradnje svakako bi bila i donošenje planskih dokumenata na lokalnom nivou, s obzirom da još uvijek nije donešen Plan generalne regulacije Crne Gore. Ovo bi doprinijelo stvaranju uslova za izgradnju u skladu sa planskim dokumentima na gradskim i prigradskim teritorijama, (na primjer Sadine u Podgorici, Velje Brdo u okolini Podgorice i sl.), koje predstavljaju značajne mogućnosti izgradnje stanova.</p> <p>2. Nedostaju vrijednosti sredstava planiranih za sprovođenje nekih aktivnosti, što treba procijeniti i dopuniti prije javne rasprave. Ako su ista sredstva namijenjena za više aktivnosti, onda ih ne treba upisivati kod svih, već samo kod prve aktivnosti, a kod ostalih staviti napomenu da su ta sredstva obuhvaćena drugom stavkom. Na taj način bi se jednostavno mogao napraviti zbir potrebnih sredstava za realizaciju akcionog plana, što bi trebalo uvrstiti i u neki oblik rezimea akcionog plana za 2025. i 2026. godinu</p> <p>3. Za operativni cilj 2.2. OBNOVA POSTOJEĆEG FONDA, usvojen je indikator učinka "Visina utrošenih finansijskih sredstava za uvođenje energetske efikasnosti u zgradama", a za ciljnu vrijednost je postavljena vrijednost "Smanjenje potrošnje energije u zgradama", što nije saglasno sa nazivom indikatora. Predlažem da indikator učinka bude broj stanova u kojem je realizovana makar jedna mjera obnove, ukoliko nije moguće definisati indikator koji bi vrednovao energetske uštede koje se ostvaruju primjenom različitih mjera.</p> <p>4. Strategijom je definisano da je pristupačno stanovanje ono "kojim se obezbjeđuje stan pod zakup po cijeni ispod tržišne, a dodjeljuje se prema posebnim pravilima ili se obezbjeđuje kupovina stana na otvorenom tržištu po</p>	<p>Predlog se prihvata.</p> <p>Ovo Ministarstvo, (Direktorat za planiranje prostora) je već inteziviralo aktivnost na donošenju planskih dokumenata (Prostorni plan Crne Gore, izmjene i dopune velikog broja prostorno-urbanističkih planova lokalnih samouprava, kao i detaljnih urbanističkih planova).</p> <p>Prihvataju se prijedlozi iz tačke 2 i 3.</p> <p>Akcioni plan dopunjen je sa vrijednosti planiranih sredstava za sprovođenje svih aktivnosti i izmijenjen je indikator učinka za Operativni cilj 2.2. "Obnova postojećeg stambenog fonda" iz "Visina utrošenih finansijskih sredstava za uvođenje energetske efikasnosti u zgradama" u "Broj obnovljenih stanova/objekata".</p> <p>Primjedba se prihvata.</p> <p>Naime, u Nacrtu strategije je kao polazna osnova postavljen broj pristupačnih stanova u vlasništvu</p>
--	---	--



	<p>pristupačnim/povoljnijim cijenama od tržišnih." S tim u vezi, za Operativni cilj 3.1. PODSTICANJE IZGRADNJE PRISTUPAČNOG STANOVANJA, usvojen je Broj pristupačnih stanova kao indikator učinka, što je odgovarajuće. Nejasno je međutim, na osnovu čega i zašto je procijenjen rast od svega 2% za 2027. godinu, odnosno svega 46 stanova više u odnosu na 2023. godinu, bez ulaženja u njihovu strukturu i površinu. Slično je usvojeno i za period do 2029. i za 2034. godinu. Važnije je ipak, što je kao polazna osnova uzet broj stanova namijenjen (planiran ili dodijeljen po opštinama) za socijalne slučajeve. Na osnovu toga se može pretpostaviti da su i ovi stanovi planirani isključivo za socijalne slučajeve, što je u koliziji sa nazivom ovog operativnog cilja, koji se odnosi na pristupačne stanove u cjelini.</p> <p>5. Projekat Velje Brdo je pomenut jednom rečenicom u Strategiji i uvršten u akcioni plan kao aktivnost 3.1.1. "Projekat Velje Brdo". Predlažem da se daju neke osnovne karakteristike ove ideje u tekstu Strategije, a da se naziv aktivnosti 3.1.1. promjeni u "Stvaranje planskih uslova za realizaciju Projekta Velje Brdo", ili, da se u duhu primjedbe br. 1, preimenuje u "Stvaranje planskih uslova za izgradnju novih stanova na područjima koja nijesu obuhvaćena planovima na lokalnom nivou".</p> <p>6. Za operativni cilj 3.2. UVOĐENJE SUBVENCIJA I OLAKŠICA ZA RJEŠAVANJE STAMBENOG PITANJA jedan od indikatora učinka je "Broj kupljenih stanova po povoljnijim uslovima preko sindikata i stambenih zadruga, po polu", pri čemu nijesu navedene polazne i ostale vrijednosti za ovaj indikator.</p> <p>7. Relativno dugo trajanje aktivnosti "Izrada Profila Crne Gore u oblasti stanovanja od strane UNECE-a, sa analizom opravdanosti formiranja organa za izgradnju, održavanje i upravljanje stambenim fondom na centralnom nivou" u okviru operativnog cilja 1.2. UNAPREĐENJE INSTITUCIONALNOG</p>	<p>države odnosno jedinica lokalne samouprave, namijenjenih za rješavanje stambenog pitanja prioriteta kategorija stanovništva. Navedena polazna vrijednost će se uvećati i za broj stanova izgrađenih preko sindikalnih organizacija, sindikalnih zadruga i Crnogorskog fonda za solidarnu stambenu izgradnju. U skladu sa izmjenom polazne osnove broja pristupačnih stanova, izmijenice se prelazne i ciljne vrijednosti ovog učinka.</p> <p>Primjedba se djelimično prihvata. Projekat Velje brdo je jedan od projekata koji će se realizovati u narednom periodu i isti predstavlja višegodišnju aktivnost čiji početak je predviđen Akcionim planom za 2025. i 2026. godinu, upravo sa aktivnošću Izmjena planske dokumentacije i sprovođenje konkurs za izradu ldejnog rješenja.</p> <p>Primjedba se prihvata. Nedostajuće vrijednosti za indikator učinka za Operativni cilj 3.2. "Uvođenje subvencija i olakšica za rješavanje stambenog pitanja", unijete su u tekst nakon dobijanja relevantnih podataka od sindikata, stambenih zadruga i ostalih koji učestvuju i izgradnji.</p> <p>Primjedba se ne prihvata. Rok izrade Profila Crne Gore u oblasti stanovanja od strane UNECE-a definisan je ugovorom, i isti je rezultat vođenih pregovora sa predstavnicima</p>
--	---	--

		<p>OKVIRA U OBLASTI STANOVANJA, moglo bi da ugrozi realizaciju nekih drugih aktivnosti. Ukoliko je tim Profilom predviđeno i davanje određenih preporuka koje se tiču rešavanja problema u stanovanju i obezbeđenju pristupačnog stanovanja, mogle bi biti ugrožene aktivnosti:</p> <p>- 3.1.2. Javno-privatno partnerstvo za izgradnju stambenih zgrada sa određenim procentom pristupačnih stanova, - 4.2.2. Uvođenje podsticajnih mjera privatnom sektoru za iznajmljivanje stanova; - 4.2.3 .Uvođenje finansijskih opterećenja za vlasnike nekorišćenih stanova</p>	<p>UNECE-a. Takođe, napominjemo da realizacija ove aktivnosti neće uticati na realizaciju aktivnosti pod tač. 3.1.2, 4.2.2 i 4.2.3.</p> <p>Preporuke koje će proizaći iz Profila ne mogu ugroziti navedene aktivnosti jer ne mogu biti u suprotnosti sa istim.</p>
4.	<p>NVO Asocijacija za demokratski prosperitet – ZID Božina Stešević</p>	<p>Predloženo da se dodaju sledeći operativni ciljevi: OPERATIVNI CILJ 2.3: Uspostavljanje stambene podrške licima u riziku od beskućništva i modela stanovanje kao prioritet.</p> <p>U Crnoj Gori trenutno ne postoji masovna pojava beskućništva, već su prisutni pojedinačni slučajevi koji se uglavnom odnose na najranjivije kategorije stanovništva, poput interno raseljenih lica, žrtava nasilja i socijalno ugroženih pojedinaca. Međutim, nedostatak adekvatne infrastrukture za rješavanje ovih problema ukazuje na potencijalne rizike, posebno u kontekstu društvenih i ekonomskih promjena, povećanog ekonomskog raslojavanja i demografskih promjena.</p> <p>S obzirom na promjene u strukturi stanovništva, migracione tokove, rast cijena nekretnina i troškova stanovanja, postoji potreba za strateškim pristupom koji će unaprijediti mehanizme za prevenciju beskućništva. Model „Stanovanje kao prioritet“ (Housing First) nudi rješenje koje omogućava brzu i dugoročnu integraciju osoba u riziku kroz neposredno obezbjeđivanje sigurnog i trajnog smještaja, uz paralelnu podršku u drugim aspektima života.</p> <p>Ovaj proaktivni pristup percipira promjene u društvu i omogućava pravovremeno</p>	<p>Primjedbe se djelimično prihvataju. Uspostavljanje stambene podrške licima u riziku od beskućništva i uspostavljanje modela stanovanje kao prioritet, pretpostavlja niz aktivnosti. Sve navedeno se može podvesti, odnosno kroz aktivnosti razraditi u okviru strateškog cilja 3 - Povećanje dostupnosti pristupačnog stanovanja. Takođe, neophodno je planirane aktivnosti usaglasiti sa nadležnim Ministarstvom socijalnog staranja, brige o porodici i demografije i uključiti relevantne nosioce aktivnosti: jedinice lokalne samouprave, Centre za socijalni rad, i dr.</p> <p>Realizaciji predloženog treba da prethode aktivnosti koje imaju za cilj osiguranje stambenih jedinica u svojini države ili jedinica lokalne samouprave, bilo izgradnjom ili obnovom postojećeg stambenog fonda.</p>



	<p>djelovanje kako bi se spriječilo da socijalne i ekonomske promjene dovedu do širenja beskućništva. Model Housing First pruža osnovu za unapređenje kvaliteta života i socijalnu inkluziju najranjivijih kategorija stanovništva. Glavne aktivnosti u implementaciji ovog modela uključuju:</p> <ol style="list-style-type: none">1. Uspostavljanje mreže Housing first stanova – Stanovi će biti dodijeljeni ugroženim pojedincima i porodicama, pri čemu će se osigurati dugoročna stabilnost i održivost.2. Formiranje multidisciplinarnih timova – Ovi timovi će pružati podršku korisnicima kroz usluge socijalnog rada, mentalnog zdravlja, zapošljavanja i obrazovanja.3. Individualni plan podrške – Svakom korisniku će biti kreiran plan podrške prilagođen njegovim potrebama, kako bi se osigurala održivost stambenog rješenja.4. Jačanje institucionalne podrške – Uvođenje regulativa i budžetskih sredstava za podršku programu na nacionalnom i lokalnom nivou. <p>Imajući u vidu sve veće troškove stanovanja i porast ranjivih grupa koje su u riziku od beskućništva, implementacija Housing First modela omogućuje sistemsko rješavanje ovog problema i pružiti temelj za dalju socijalnu inkluziju.</p> <p>Ključni nosilac: Vlada Crne Gore, MSS, MDUP i JLS</p> <p>Partneri: Organizacije civilnog društva, međunarodne organizacije, nevladine organizacije, lokalne zajednice, zdravstvene i socijalne institucije.</p> <p>OPERATIVNI CILJ 2.4: Prevencija deložacija i zaštita prava na stanovanje Pravo na stanovanje jedno je od temeljnih socijalnih prava koje treba osigurati svim građanima Crne Gore. Iako je deložacija često posljednji pravni korak u slučajevima neizmirenja obaveza, ona nosi značajne socijalne i ekonomske</p>	<p>Primjedba se djelimično prihvata. Pristup ovom pitanju podrazumijeva podatke o broju deložacija, kategoriji lica/domaćinstava koja su deložirana.... Kao i kod beskućništva, deložacija u Crnoj Gori nije česta pojava. Iz prakse se može zaključiti da je po pitanju stanovanja najugroženijih kategorija</p>
--	--	---

	<p>posljedice po pojedince i zajednicu. Posebno su ugrožene ranjive kategorije stanovništva, poput socijalno ugroženih porodica, samohranih roditelja, starijih osoba i osoba sa invaliditetom.</p> <p>Potrebno je razvijanje preventivnih mjera koje će smanjiti broj deložacija i osigurati zaštitu prava na stanovanje, uz promovisanje socijalno odgovornog pristupa u slučajevima stambene nesigurnosti. Fokus je na stvaranju institucionalnih, pravnih i finansijskih mehanizama koji će omogućiti pravovremenu podršku ugroženim domaćinstvima.</p> <p>Ključne aktivnosti uključuju:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Kreiranje fonda za hitnu pomoć koji će pružati direktnu finansijsku podršku domaćinstvima u riziku od deložacije. • Uvođenje programa pravne i socijalne pomoći za građane koji se suočavaju s deložacijom, uključujući besplatne pravne savjete i medijaciju. • Edukacija i osposobljavanje stručnjaka iz pravosuđa, socijalnih službi i lokalnih uprava za implementaciju mjera koje štite pravo na stanovanje. <p>Na ovaj način se prepoznaje deložacija ne samo kao pravno pitanje već i kao ozbiljan socijalni problem koji zahtijeva multidisciplinarni pristup. Preventivne mjere obuhvataju ekonomsku podršku, promovisanje socijalne inkluzije i usklađivanje zakonskog okvira kako bi se zaštitila prava najugroženijih grupa.</p> <p>Implementacija ovog cilja ima za cilj smanjenje broja deložacija, poboljšanje socijalne kohezije i jačanje povjerenja građana u institucije. Dugoročno, cilj je da se stvori održiv sistem zaštite prava na stanovanje koji reflektuje principe socijalne pravde i ljudskog dostojanstva.</p> <p>Ključni nosilac: Vlada Crne Gore, MDUP i JLS</p> <p>Partneri: Organizacije civilnog društva, organizacije pravnika, međunarodne organizacije.</p>	<p>deložacija skoro isključena. Svakako je potrebno stvoriti uslove i uvesti preventivne mjere koje će smanjiti broj deložacija, cijeneći dosadašnji doprinos jedinica lokalne samouprave i Centara za socijalni rad</p>
--	---	--



		<p>Operativni cilj 3.3: Razvoj alternativnih modela stanovanja za specifične grupe</p> <p>Naše društvo prepoznaje rastuće potrebe specifičnih društvenih grupa, poput starijih osoba, mladih, žena žrtava nasilja, osoba sa invaliditetom i drugih marginalizovanih zajednica, za stambenim rješenjima prilagođenim njihovim jedinstvenim okolnostima. Tradicionalni modeli stanovanja često ne zadovoljavaju njihove specifične potrebe, što nameće potrebu za inovativnim pristupima u okviru nacionalne stambene politike.</p> <p>Operativni cilj se fokusira na razvoj i implementaciju alternativnih modela stanovanja koji će osigurati održiva, inkluzivna i pristupačna rješenja. Primjeri ovakvih modela uključuju stambene zadruge, zajednička stanovanja (co-housing), stanovanje u zajednicama podrške (npr. za starije osobe), i kuće na pola puta za žene i djecu žrtve nasilja.</p> <p>Osnovna filozofija ovog cilja je obezbjeđivanje dugoročnih smještajnih opcija koje ne samo da zadovoljavaju osnovne potrebe za krovom nad glavom, već i olakšavaju socijalnu inkluziju, pružaju psihosocijalnu podršku i podstiču ekonomsko osnaživanje.</p> <p>Poseban naglasak stavlja se na stambene zadruge sa ograničenim vlasništvom koje omogućavaju dugoročno korištenje stanova, uz regulisane uslove koji sprječavaju špekulaciju i tržišnu manipulaciju.</p> <p>Stanovanje u zajednicama koje povezuje resurse i podršku, posebno za starije osobe i osobe sa invaliditetom, omogućavajući im dostojanstven i kvalitetan život.</p> <p>Sigurni smještaj za žene i djecu koji pruža neophodnu zaštitu i stabilnost nakon izlaska iz kriznih situacija.</p> <p>Cilj je da se kroz javno-privatna partnerstva, saradnju sa nevladinim sektorom i međunarodnim organizacijama, razviju održivi modeli koji će biti implementirani u svim dijelovima Crne Gore. Ovi modeli će služiti kao</p>	<p>Primjedba se prihvata.</p> <p>Ovaj predlog sadržan je u operativnom cilju 3.1 – "Podsticanje izgradnje pristupačnog stanovanja", te razrađen kroz aktivnost 3.2.2 – "Javno-privatno partnerstvo za izgradnju stambenih zgrada sa određenim procentom pristupačnih stanova" kroz koju se mogu razvijati alternativni modeli stanovanja za specifične grupe (stambene zadruge, zajedničko stanovanje (co-housing), stanovanje u zajednicama podrške (npr. za starije osobe, lica sa invaliditetom, ...) i kuće na pola puta za žene i djecu žrtve nasilja).</p>
--	--	--	--

	<p>osnova za dugoročnu podršku, omogućavajući korisnicima da napreduju ka samostalnosti i ekonomskoj nezavisnosti.</p> <p>Ključni nosilac: Vlada Crne Gore, MDUP i JLS</p> <p>Partneri: Organizacije civilnog društva, međunarodne organizacije, lokalne zajednice, građevinski sektor.</p> <p>Operativni cilj 4.3: Uspostavljanje rentalnih modela radi povećanja dostupnosti priuštivog stanovanja u Crnoj Gori</p> <p>Socijalne agencije za iznajmljivanje (SRA) predstavljaju inovativan model koji povezuje privatne stanodavce i osobe u potrazi za povoljnim stanovanjem. Cilj ove mjere je kreiranje posredničkih agencija koje će omogućiti pristup stanovanju po pristupačnim cijenama za građane Crne Gore, posebno za one koji ne ispunjavaju kriterijume za tradicionalno socijalno stanovanje, ali ne mogu priuštiti tržišne cijene.</p> <p>Uvođenjem socijalnih agencija za iznajmljivanje, Crna Gora može unaprijediti strategiju stanovanja i omogućiti veći broj pristupačnih stanova za građane u potrebi. Ovaj model doprinosi ne samo povećanju broja stanova već i jačanju socijalne kohezije i efikasnijem korišćenju postojećih resursa.</p> <p>Prvi korak podrazumijeva uspostavljanje pravnog i institucionalnog okvira. Ovo uključuje donošenje propisa koji omogućavaju osnivanje i rad socijalnih agencija za iznajmljivanje, kao i definisanje standarda i kriterijuma za njihovu saradnju sa privatnim vlasnicima nekretnina. Zatim je potrebno raditi na angažovanju privatnih vlasnika nekretnina. Ovo se postiže promocijom modela među vlasnicima uz garantovanje sigurnih i redovnih uplata zakupa, kao i uvođenjem poreskih olakšica ili subvencija za vlasnike koji učestvuju u programu. Treći korak se fokusira na omogućavanje povoljnog stanovanja. Ovo uključuje pregovore sa vlasnicima o</p>	<p>Primjedba se ne prihvata.</p> <p>Za formiranje socijalnih agencije za iznajmljivanje potrebno je obezbijediti adekvatan regulatorni okvir, pa tek onda pristupiti njihovoj realizaciji. Smatramo da je ovim akcionim planom dat osnov da se ide u tom pravcu kroz aktivnost 1.1.7 – "Izrada Zakona o zakupu stanova" u okviru operativnog cilja 1,1 – "Unapređenje zakonodavnog okvira u oblasti stanovanja", te će se nakon formulisanja nedostajućeg okvira u oblasti zakupa, razvijati modaliteti koji mogu ići u pravcu razvijanja modela socijalnih agencija, imajući u vidu specifičnosti Crne Gore kao države, a prvenstveno veličinu države.</p>
--	--	---



	<p>zakupninama koje su niže od tržišnih cijena i dodjelu subvencionisanih stanova pojedincima i porodicama sa nižim prihodima. Posljednji korak obuhvata pružanje prateće socijalne podrške korisnicima. To podrazumijeva savjetovanje, finansijsku edukaciju i pomoć u održavanju stanova kako bi se osigurala stabilnost stanovanja.</p> <p>Povećava se dostupnost stanova korišćenjem praznih privatnih nekretnina, što eliminiše potrebu za novom gradnjom. Stanodavcima se garantuje sigurnost kroz redovne uplate i održavanje nekretnina, čime se smanjuju rizici povezani sa izdavanjem. Model takođe doprinosi socijalnoj inkluziji omogućavanjem stanovanja za socijalno ugrožene građane, čime se smanjuje socijalna isključenost i segregacija. Njegova fleksibilnost omogućava prilagođavanje specifičnostima lokalnog tržišta nekretnina u Crnoj Gori. Ovaj model može biti interesantan za iskorišćavanje potencijala napuštenih stanova na sjeveru zemlje, koji bi uz zadovoljavanje stambene potrebe ali i mogućnost za sigurne prihode i održavanje stanova onih koji bi izdavali date stanove.</p> <p>Primjeri uspješne implementacije socijalnih agencija za iznajmljivanje mogu se naći u Flandriji (Belgija) i Poljskoj, gdje su ove agencije značajno unaprijedile dostupnost povoljnog stanovanja za ugrožene kategorije stanovništva.</p> <p>U okviru Operativnog cilja 3.1 – Posticanje izgradnje pristupačnog stanovanja, predložene su sledeće aktivnosti:</p> <p>3.1.3. Identifikacija prioriternih regija sa nedostatkom adekvatnih stambenih rješenja;</p> <p>3.1.4. Pokretanje pilot projekata izgradnje socijalnih stanova u manje razvijenim regijama;</p> <p>3.1.5. Kreiranje programa subvencija za izgradnju stambenih objekata u ruralnim područjima.</p>	<p>Primjedba se djelimično prihvata. Identifikacija priopritetnih regija moći će se izvršiti na osnovu podataka Popisa kada se objave od strane MONSTAT-a, a sveobuhvatna analiza će se uraditi i kroz izradu Profila države, posevno imajući u vidu da će Profil sadržati i dvije studije izvodljivosti za razvoj dva projekta socijalnog stanovanja. Planirano je da jedan od projekata svakako bude realizovan u sjevernom regionu. Razvijanje programa subvencija je svakako planirano te će pristupiti pažljivom odabiru ciljnih grupa</p>
--	--	---

		<p>U okviru Operativnog cilja 4.2 – Podsticanje razvoja rentalne politike u privatnom sektoru, predložene su sledeće aktivnosti:</p> <p>4.2.4 Formiranje operativnog tima za praćenje i borbu protiv nekontrolisane komodifikacije stanovanja;</p> <p>4.2.5 Razvoj evidencije i praćenja tržišta stanovanja za identifikaciju nekretnina koje se koriste u svrhe spekulacije.</p>	<p>na osnovu unaprijed definisanih kriterijuma.</p> <p>Primjedba se ne prihvata. Akcionim planom je predviđena izrada studije koja treba da da preporuke o načinima podrške vlasnicima stanova radi iznajmljivanja stanova kao socijalnih stanova, ali i uvođenje podsticajnih mjera za iznajmljivanje i uvođenje finansijskih opterećenja za vlasnike nekorišćenih stanova. Realizacijom predviđenih mjera cijenimo da će se unaprijediti stanje u rentalnom sektoru.</p>
5.	Zajednice opština Crne Gore	<p>Akcionni plan- Aktivnost 1.2.6, ZOCC upravo radi na izradi softvera za potrebe evidencije opštinske imovine, pa predlažemo da ova mjera bude u našoj nadležnosti;</p> <p>Akcionni plan- Aktivnost 1.2.7, treba detaljne definisati aktivnost i iz nosilaca aktivnosti brisati ZOCC;</p> <p>Akcionni plan-Aktivnost 4.1.2, brisati JLS kao nosioca aktivnosti. S obzirom da Ministarstvo unutrašnjih poslova vodi Centralni registar stanovništva, koji sadrži i registar članova domaćinstava, smatramo da registar koji je predložen akcionim planom i ovom mjerom treba biti u nadležnosti MUP-a i dio Centralnog registra stanovništva.</p>	<p>Primjedba se prihvata. Promijenjen je nosilac aktivnosti.</p> <p>Primjedba se djelimično prihvata. Detaljne aktivnosti za razvoj pilot modela javno–privatnog partnerstva će se definisati u komunikaciji sa JLS prilikom razvoja konkretnog projekta.</p> <p>Primjedba se djelimično prihvata. Za nosioce aktivnosti predloženi su MUP, MDUP, JLS i OCD, odnosno svi oni koji mogu da imaju informacije o postanarima. a predlog da za nosioca MUP vodi Centralni registar stanovništva, koji sadrži i registar članova domaćinstava, ali ne vodi i ne može da vodi registar podstanara, jer zvanična adresa stanovanja članova domaćinstva se u praksi često razlikuje od stvarne adrese stanovanja i kod podstanara se ista češće mijenja.</p>
6.	Zajednice opština Crne Gore	<p>U Akcionom planu u okviru aktivnosti broj 4.1.2. predviđeno je uspostavljanje registra podstanara na lokalnom nivou za period 2025/2026. godine. nosilac aktivnosti lokalne samouprave.</p>	<p>Djelimično se prihvata Odgovoreno gore.</p>



		<p>Predlažemo da se ta aktivnost utvrdi u nadležnost Ministarstva unutrašnjih poslova, koji inače vodi Centralni registar stanovništva..Ovo iz razloga što opštine nemaju nikakve nadležnosti po pitanju ovog registra, niti raspolažu sa ugovorima o zakupu stana „na osnovu kojih bi ga vodili. Budući da su zakupci stanova obveznici poreza na dohodak fizičkih lica koji naplaćuje Poreska uprava Crne Gore, tu dokumentacionu osnovu za vođenje ovog registra, Ministarstvo unutrašnjih poslova može pribaviti po službenoj dužnosti.</p>	
7.	Unija slobodnih sindikata Crne Gore Ivana Mihajlović	<p>Primjedba/predlog/sugestija 1: U operativnom cilju 1.1 potrebno je predvidjeti donošenje posebnog zakona pod nazivom Zakon o izgradnji stanova u državnom vlasništvu, te pojasniti da bi se istim predvidjela obaveza države da otpočne izgradnju stanova u državnom vlasništvu koji bi se pod povoljnim uslovima izdavali u zakup građanima/kama Crne Gore koji nijesu u mogućnosti da po tržišnim uslovima riješe stambeno pitanje, a koji stanovi bi trajno ostajali u državnom vlasništvu bez mogućnosti sticanja prava svojine nad njima. Ovim zakonom bi se, nadalje, predvidjelo formiranje Nacionalnog stambenog fonda kao institucije koja će biti nadležna za izgradnju, održavanje i upravljanje stambenim fondom kao i način finansiranja izgradnje državnih stanova. <i>Obrazloženje</i> <i>primjedbe/predloga/sugestije 1:</i> Cijenimo neophodnim da se, ukoliko postoji stvarna volja države da izvrši reformu stambene politike, posebnim zakonom definišu sve pojedinosti vezane za izgradnju stanova u državnom vlasništvu koji bi bili dostupni svim zainteresovanim građanima/kama koji po tržišnim uslovima ne mogu riješiti stambeno pitanje. Dakle, za razliku od negdje nedovoljno jasnog preciziranja Nacrtom strategije da bi ova aktivnost mogla biti prepoznata kroz planirani Zakon o zakupu stanova, naš stav je da se pitanju izgradnje stanova u državnom vlasništvu mora osigurati jasan</p>	<p>Primjedbe/predlozi/sugestije br. 1, 2, 3, 4 i 5 se djelimično prihvataju. Naime, navedeno je već ugrađeno u tekst strategije i Akcioni plan za 2025. i 2026. godinu. Naime, kroz strateški cilj 1 – "Poboljšanje regulatornih uslova za razvoj stanovanja" i dva operativna cilja: - Operativni cilj 1.1 – "Unapređenje zakonodavnog okvira u oblasti stanovanja" i - Operativni cilj 1.2 – "Unapređenje institucionalnog okvira u oblasti stanovanja upravo se definiše cilj formiranja Nacionalnog stambenog fonda. Neophodan zakonski okvir za formiranje ovog fonda daće se kroz izradu novog Zakona o stambenoj podršci, koji bi zamijenio Zakon o socijalnom stanovanju. Istim će se unaprijediti važeća zakonska rješenja i predvidjeti osnov za formiranje nove institucije na državnom nivou, Nacionalnog stambenog fonda, koji bi gradio, održavao i davao u zakup stanove po pristupačnim cijenama i, ono najvažnije, tim zakonom će se definisati i način finansiranja, sa ciljem da bude dugoročno i održivo. Cijenimo da je promjena važećeg zakonodavnog okvira bolje rješenje nego donošenje novog zakona o izgradnji stanova u državnom vlasništvu, kako je predloženo, jer bi donošenje ovog zakona svakako</p>

		<p>zakonodavni okvir koji će se baviti isključivo pitanjima izgradnje, održavanja, finansiranja i upravljanja državnim stanovima, kao i njihovoj dostupnosti svim zainteresovanim građanima, a ne isključivo građanima niske dohodovne moći. Ovakvo zakonsko rješenje kojim bi se stvarno otpočelo sa reformom stambene politike jedini je put ka stvaranju ambijenta za priuštivo i inkluzivno stanovanje, za razliku od postojećih modela, kao i onih koji se planiraju (Velje brdo).</p> <p>Primjedba/predlog/sugestija 2: U operativnom cilju 1.2 potrebno je predvidjeti da će do unapređenja institucionalnog okvira, kao i jačanja kapaciteta na lokalnom nivou, doći formiranjem Nacionalnog stambenog fonda kao krovne institucije koja bi kroz sadejstvo sa lokalnim upravama vodila brigu ne samo o izgradnji stanova u državnom vlasništvu već i o kriterijumima, raspodjeli stanova, potrebama lokalnog stanovništva, evidenciji stambenog prostora, učestvovanju u kreiranju privatno-javnih partnerstava i drugo.</p> <p><i>Obrazloženje</i></p> <p><i>primjedbe/predloga/sugestije</i> 2: Nepostojanje nacionalne krovne organizacije koja bi vodila računa o stambenoj politici Crne Gore godinama unazad prepoznato je kao ključni nedostatak u institucionalnom pogledu. Stoga bi kao jedan od ključnih preduslova za unapređenje institucionalnog okvira trebalo prepoznati upravo formiranje jedne ovakve institucije koja bi generisala potrebe lokalnih zajednica i vodila računa o kreiranju politika kako na nacionalnom, tako i na lokalnom nivou.</p> <p>Primjedba/predlog/sugestija 3: U operativnom cilju 2.1 potrebno je predvidjeti da će planirani Nacionalni stambeni fond takođe doprinijeti povećanju efikasnosti u oblasti upravljanja i održavanja istog, posebno u dijelu državnih stanova koji bi se po povoljnijim uslovima izdavali građanima Crne Gore.</p> <p>Primjedba/predlog/sugestija 4: U</p>	<p>podrazumijevalo izmjenu propisa koji regulišu oblast socijalnog stanovanja, znači i Zakona o socijalnom stanovanju i podzakonskih akata donijetih radi sprovođenja ovog zakona.</p> <p>Izrada ovog zakona predviđena je i Akcionim planom za IV kvartal 2025. godine i isto je planirano Programom rada Vlade za 2025. godinu.</p>
--	--	--	---



	<p>Akcionom planu 2025-2026 kod indikatora učinka (br. donijetih zakona i br. podzakonskih akata) u okviru Operativnog cilja 1.1 broj „2“ kod prelazne vrijednosti do 2027. godine zamijeniti brojem „3“ budući da naše primjedbe i sugestije definišu donošenje posebnog zakona o izgradnji stanova u državnom vlasništvu koji će neminovno usloviti potrebu donošenja podzakonskih akata neophodnih za njegovu primjenu.</p> <p>Primjedba/predlog/sugestija 5: Kao aktivnost u okviru Operativnog cilja 1.1 propisati kao posebnu aktivnost „Izrada Zakona o izgradnji stanova u državnom vlasništvu“, a kao planirani datum završetka ove aktivnosti predvidjeti IV kvartal 2025. godine. U istom dijelu, kao posebnu aktivnost predvidjeti „Izrada podzakonskih akata na osnovu Zakona o izgradnji stanova u državnom vlasništvu“.</p> <p>Primjedba/predlog/sugestija 6: Kod Operativnog cilja 1.2 kod formiranja Nacionalnog stambenog fonda (organa za izgradnju, održavanje i upravljanje stambenim fondom) predvidjeti njegovo osnivanje za I kvartal 2026.</p> <p>Primjedba/predlog/sugestija 7 Aktivnosti definisane Akcionim planom za sprovođenje Operativnog cilja 3.1 u</p>	<p>Primjedba/predlog/sugestija br. 6 se ne prihvata. Smatramo da su rokovi za formiranje Nacionalnog stambenog fonda dati u Akcionom planu za 2025. i 2026. godinu, realni. Naime, zakon kojim treba da se uredi osnivanje ovog fonda je planiran da se donese do kraja 2025. godine. Nadalje, potrebno donijeti odluku Vlade CG o njegovom osnivanju. Donošenju ove odluke prethodi više administrativnih koraka, pa je njegovo osnivanje planirano za 2026. godinu, aktivnošću pod rednim brojem 1.2.3 Akcionog plana za 2025. i 2026. godinu. Na kraju, da bi Fond mogao da počne sa svojim radom moraju se obezbijediti sredstva u Budžetu, što je tek moguće predvidjeti za Budžet 2027. godine, odnosno početak rada ovog organa se može predvidjeti tek od 2027. godine, pa samim tim ne može biti ni predmet ovog AP, već AP za 2027 i 2028. godinu.</p> <p>Primjedba/predlog/sugestija br. 7 se djelimično prihvata.</p>
--	--	---

		<p>suprotnosti su sa opisom odnosno analizom ovog operativnog cilja. Naime projekat Velje brdo nije u korelaciji sa opisom ovog cilja u kojem se pored ostalog predviđa da se Zakonom o zakupu stanova propišu podsticaji za investitore da grade stanove za davanje u zakup uz određenje olakšice i podršku države. Ovaj projekat pripada operativnom cilju 3.2 koji se odnosi na uvođenje subvencija i olakšica za rješavanje stambenog pitanja poput projekta 1000+ obzirom da su oba projekta usmjerena na one kategorije stanovništva koje imaju stabilne prihode, mogućnost kreditnog zaduženja i stabilan radni odnos. Tako su iz priuštivog stanovanja u smislu ovog cilja izuzeta sva lica koja nemaju stabilan radni odnos, stabilna primanja i koja samim tim nijesu u mogućnosti da obezbijede pravo na stan. Cilj koji je definisan kao unapređenje odnosno podsticaj za izgradnju pristupačnog stanovanja mora biti okrenut svim regionima u Crnoj Gori, podjednako, a ne da bude skoncentrisan isključivo na Podgoricu kako je to predviđeno projektom Velje brdo što će izazvati ogromne i tektonske poremećaje kada su u pitanju i onako zabrinjavajuće unutrašnje migracije stanovništva.</p>	<p>Projekta će se podvesti kroz Operativni cilj 3.2 Akcionim planom za 2025. i 2026. godinu predviđene su konkretne akcije od strane Države za izgradnju stanova u cilju povećanja dostupnog stambenog fonda svim kategorijama društva po povoljnijim uslovima i uz ispunjenje kriterijuma za mogućnost apliciranja. Strategija predviđa povećanje stambenog fonda u vlasništvu države upravo izgradnjom stambenih objekata i predviđa izgradnju u svim regionima Crne Gore. Projekat Velje brdo zbog broja planiranih stambenih objekat mora biti u fokusu, ali će se nakon sprovedenih analiza, kroz naredni Akcioni plan dati prioritet i drugim regionima.</p>
8.	Opština Ulcinj Sekretarijat za komunalne i stambene djelatnosti	<p>Preporuke: 1. Finansijska podrška Obezbijediti specifične subvencije i podsticaje za opštine sa lošijom infrastrukturom, poput Ulcinja. 2. Tehnička podrška Predložimo osinivanje centralnog tima za stručnu podršku lokalnim samoupravama, koji bi pomogao u planiranju i implementaciji stambenih politika. Takođe, potrebno je organizovati edukaciju za lokalne službenike o upravljanju projektima socijalnog stanovanja i zakonodavstvu. 3. Koordinacija i monitoring Uspostaviti redovan nadzor i evaluaciju sprovođenja lokalnih strategija. 4. Podsticanje privatnog sektora Uvesti više stimulativnih mjera za uključivanje privatnog sektora u razvoj</p>	<p>Preporuke od 1 do 5 se djelimično prihvataju . Navedene preporuke predstavljaju dio strategije ali konkretizacija svake pojedinačne preporuke će biti predmet regulacije Predloga Zakona o stambenoj podršci koji je planiran predmetnom strategijom, odnosno njenim Akcionim planom za 2025. godinu.</p>



	<p>stambenih projekata, posebno kroz javno-privatna partnerstva.</p> <p>5. Povećanje kapaciteta socijalnog stanovanja</p> <p>Predlažemo formiranje specifičnih kvota za izgradnju socijalnih stanova u opštinama sa izraženim deficitom, uključujući Ulcinj.</p> <p>Razviti javno-privatna partnerstva za ubrzanje izgradnje socijalnih stanova.</p> <p>Preporuke za unapređenje upravljanja stambenim zgradama:</p> <p>Za upravnike:</p> <ul style="list-style-type: none">• Obuka i sertifikacija: Organizovati redovne obuke za upravnike radi unapređenja njihovih vještina.• Komunikacija s etažnim vlasnicima: Razviti efikasne kanale komunikacije kako bi se osigurala transparentnost i povratna informacija.• Primjena novih tehnologija: Uvođenje digitalnih sistema za praćenje troškova i održavanja zgrada, što bi omogućilo etažnim vlasnicima uvid u finansijske izvještaje. <p>Za etažne vlasnike:</p> <ul style="list-style-type: none">• Podizanje svijesti: Organizovati radionice i sastanke kako bi vlasnici razumjeli važnost redovnog održavanja zgrade.• Uključivanje u odluke: Mnogi vlasnici stanova nisu dovoljno upoznati sa zakonskim odredbama, što dovodi do slabog uključivanja u proces donošenja odluka.• Pripremiti priručnik: Praktični vodič o upravljanju stambenim zgradama, pisan jednostavnim jezikom.• Redovno plaćanje obaveza: Motivisati vlasnike da na vrijeme izmiruju obaveze za održavanje zajedničkih prostora. <p>Za zakonodavce:</p> <ul style="list-style-type: none">• Strože kazne: Predlažemo redefinisaje sankcija i strožu kontrolu nad etažnim vlasnicima koji ne ispunjavaju obaveze, uz poseban fokus na stambene zgrade	<p>Preporuke se prihvataju.</p> <p>Jedna od Strategijom planiranih aktivnosti je i izrada novog Zakona o održavanju stambenih zgrada, pa će se kroz postupak izrade i sprovođenjem javne rasprave doći do najboljih rješenja i konsenzusa za neohodnu reformu u ovoj oblasti.</p>
--	--	---

		<p>gdje nisu obrazovani organi upravljanja u skladu sa članom 180, stav 2 Zakona o svojinsko-pravnim odnosima). Potrebno je osnažiti inspekcijski nadzor i primjenjivati mehanizme koji obezbjeđuju efikasnu implementaciju zakona.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Podrška za energetska efikasnost: Subvencionisanje projekata unapređenja energetske efikasnosti zgrada. • Uvođenje inspekcijskog nadzora: Pojačati inspekcijski nadzor za primjenu Zakona o održavanju stambenih zgrada. <p>Ukoliko je moguće razviti digitalni portal za stambeno upravljanje koji će omogućiti etažnim vlasnicima lakši pristup informacijama i odlučivanje:</p> <ul style="list-style-type: none"> • E-glasanje: Omogućiti elektronsko glasanje za stanare koji ne mogu fizički prisustvovati skupštinama. • Transparentnost troškova: Prikaz zajedničkih troškova i statusa fonda za održavanje. • Prijava problema: Stanari mogu prijaviti kvarove ili probleme putem online platforme. <p>Zaključak</p> <p>Nacrt Strategije stambene politike Crne Gore do 2034. godine predstavlja kvalitetnu polaznu osnovu za rješavanje problema u sektoru stanovanja, ali zahtijeva dodatne prilagodbe kako bi se adresirale specifične potrebe Opštine Ulcinj. Analizom postojećeg stanja identifikovani su brojni izazovi, uključujući nedostatak socijalnog stambenog fonda, ograničene finansijske i tehničke kapacitete lokalne samouprave, kao i neiskorišćenost dostupnih međunarodnih fondova i nacionalnih programa.</p> <p><i>Ključni predlozi za unapređenje stambene politike u Opštini Ulcinj uključuju:</i></p> <p>1. Povećanje kapaciteta socijalnog stanovanja: Predlaže se uvođenje specifičnih kvota za izgradnju socijalnih</p>	<p>Primjedbe se djelimično prihvataju.</p> <p>Navedenim zaključkom date su preporuke i predlozi za unapređenje stambene politike kako bi se zadovoljile specifične potrebe Opštine Ulcinj. Strategija stambene politike Crne Gore do 2034. godine je osnova za donošenje novih zakonskih rješenja koja će detaljnije urediti pitanja i u oblasti rješavanja stambenog pitanja svih stanovnika Crne Gore i u oblasti održavanja postojećeg odnosno izgrađenog stambenog fonda i time se bavi Strateški cilj 1 - "Poboljšanje regulatornih uslova za razvoj stanovanja". Međutim regulatorni okvir koji će biti donijet podrazumijeva jednoobraznu primjenu zakona za čitavu teritoriju Crne Gore ali će se svakako</p>
--	--	---	---



		<p>stanova u opštinama sa izraženim deficitom, kao i podsticanje razvoja javno-privatnih partnerstava za ubrzanje ovog procesa.</p> <p>2. Finansijska i tehnička podrška: Neophodno je obezbijediti ciljane subvencije i podsticaje za opštine poput Ulcinja, koje se suočavaju sa infrastrukturnim izazovima. Pored toga, osnivanje centralnog tima za stručnu podršku lokalnim samoupravama i edukacija službenika o upravljanju projektima socijalnog stanovanja smatramo prioritetom.</p> <p>3. Unapređenje upravljanja stambenim zgradama: Uvođenje profesionalnih upravnika, obuka i sertifikacija istih, kao i digitalizacija procesa upravljanja kroz razvoj online platformi, ključni su koraci za efikasnije održavanje i transparentnost.</p> <p>4. Podsticanje učešća privatnog sektora: Predlaže se uvođenje stimulativnih mjera koje bi privukle privatni sektor u projekte razvoja stambenih jedinica kroz javno-privatna partnerstva.</p> <p>5. Povećanje energetske efikasnosti i inspeksijski nadzor: Potrebno je subvencionisati projekte unapređenja energetske efikasnosti zgrada i pojačati inspeksijski nadzor kako bi se osigurala dosljedna primjena Zakona o održavanju stambenih zgrada.</p>	<p>voditi računa da predložena rješenja budu primjenjiva u svim opštinama i prilagođena specifičnim potrebama svake opštine.</p> <p>Određene predložene mjere kao što je obuka službenika po opštinama, predviđena je i ovim Akcionim planom, a napominjemo da se slične mjere sprovode u kontinuitetu godinama unazad.</p> <p>Dalje, strateškim i operativnim ciljem (1.2), aktivnošću pod br. 1.2.8 planiran je razvoj pilot modela javno-privatnog partnerstva za podršku socijalnom stanovanju sa jednom JLS, upravo kao pomoć JLS da lakše pokreću i sprovode javno-privatno partnerstvo u praksi.</p> <p>Takođe, Strateški cilj 2 – "Unaprijeđenje kvaliteta stanovanja", odnosno njegov Operativni cilj 2.1 – "Povećanje efikasnosti u oblasti upravljanja i održavanja stambenog fonda" predviđa aktivnosti na povećanju broja inspektora/ki za stanovanje kako bi se povećala efikasnost kontrola od strane inspekcija, dok je Operativnim ciljem 2.2 – "Obnova postojećeg stambenog fonda", aktivnošću br. 2.2.3 predviđen finansijski podsticaj za građane/ke, odnosno privatna domaćinstva za povećanje energetske efikasnosti stambenih objekata.</p>
--	--	---	--

Mjesto i datum sačinjavanja izvještaja: Podgorica, 31.01.2025. godine

Naziv organizacione jedinice ministarstva koja je odgovorna za pripremu nacrtu zakona, odnosno strategije:
Direktorat za stanovanje



VD GENERALNE DIREKTORICE
Radmila Lainović