



CRNA GORA

MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA
I TURIZMA

**IZVJEŠTAJ O
REALIZACIJI MJERA I AKTIVNOSTI UTVRĐENIH NACIONALNOM STAMBENOM
STRATEGIJOM**

REZIME

Podgorica, septembar 2013. godine

Uvod

Vlada Crna Gore, na sjednici od 29. septembra 2011. godine, donijela je Nacionalnu stambenu strategiju 2011-2020. godine s Akcionim planom za period 2011-2015. godine. Zaključkom je zaduženo Ministarstvo održivog razvoja i turizma da jednom godišnje izvještava Vladu o realizaciji mjera i aktivnosti utvrđenih Strategijom.

Izvještaj je pripremljen shodno poglavljima Akcionog plana, i to:

A. ZAKONSKI OKVIR

U ovom poglavlju navedeni su svi zakoni koji su od uticaja na stambenu oblast, i to:

- **Zakon o izmjenama i dopunama Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata**- Zakon o izmjenama i dopunama Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata je pripremljen sa ciljem da unaprijedi poslovni ambijent u dijelu koji se odnosi na oblast uređenja prostora i izgradnje objekata. Zakon je usvojen u Skupštini Crne Gore i objavljen je u „Službenom listu Crne Gore“, broj 35/13 od 23. jula 2013. godine.

Ovim zakonom izvršena je izmjena definicije objekata od opšteg interesa, u odnosu na objekte turizma, hotele i dr. – gdje je osnovni kriterijum bio kvalitet turističke ponude, a samim tim i državni interes u tretmanu ovih objekata.

Takođe, u skladu sa novom politikom unapređenja poslovnog ambijenta, novim Zakonom skraćeni su rokovi za izdavanje urbanističko-tehničkih uslova, te utvrđeno da se za izdavanje urbanističko-tehničkih uslova ne plaća taksa, naknada odnosno drugi troškovi izdavanja, kao i mogućnost izmjena plana po skraćenoj proceduri takođe doprinosi unapređenju poslovnog ambijenta, a u skladu sa tom novom politikom unapređenja poslovnog ambijenta skraćeni su rokovi za izdavanje urbanističko-tehničkih uslova i građevinske dozvole.

- **Prijedlog zakona o legalizaciji neformalnih objekata** - Prijedlog zakona o legalizaciji neformalnih objekata je utvrđen na sjednici Vlade Crne Gore 19. jula 2012. godine, a potom je septembra 2012. godine dostavljen Skupštini Crne Gore na razmatranje i usvajanje.

- Pravilnik o načinu izrade i sadržaju analize neformalnog objekta površine do 500 m² sa stanovišta statičke i seizmičke stabilnosti -

Saglasno članu 28 Zakona o legalizaciji neformalnih objekata utvrđena je obaveza izrade akta kojim će se propisati način izrade, sadržaj i metodologija za sprovođenje analize statičke i seizmičke sigurnosti neformalnih objekata površine do 500 m².

- Pravilnik o bližem sadržaju evidencije i kategorizacije neformalnih objekata - Saglasno čl. 12 i 13 predviđena je izrada bližeg sadržaja evidencije i bližih uslova i načina kategorizacije neformalnih objekata.

Ovim pravilnikom propisaće će se bliži sadržaj evidencije i bližih uslova i načina kategorizacije neformalnih objekata.

- **Zakon o socijalnom stanovanju** - Zakon o socijalnom stanovanju pripremljen je u cilju utvrđivanja zakonskog okvira za obezbjeđivanje adekvatnog standarda stanovanja za sva domaćinstva koja sa stanovišta zarada imaju problem u ostvarivanju pristupa pristojnom stanovanju na tržištu, kaka bi ti isti akteri pronalazili smještaja u odgovarajućoj društvenoj i urbanoj sredini prostora i izgradnje objekata. Zakon je usvojen u Skupštini Crne Gore i objavljen je u „Službenom listu CG“, broj 35/13 od 23 jula 2013. godine.
 - Program socijalnog stanovanja - Program donosi Vlada Crne Gore, na predlog organa državne uprave nadležnog za poslove stanovanja, i sadrži prioritetne ciljne grupe kojima će se rješavati stambena potreba u skladu sa Zakonom o socijalnom stanovanju, okvirni obim sredstava i odrediti kriterijumi pod kojima se sredstva utvrđena programom mogu koristiti. Program se donosi za period do tri godine.
 - Lokalni program socijalnog stanovanja - Lokalne jedinice imaju obavezu da donesu lokalne programe socijalnog stanovanja koji moraju biti usklađeni sa Programom socijalnog stanovanja i dostavljaju ga Ministarstvu na saglasnost. Lokalni program se donosi za period do jedne godine.
- **Prijedlog zakona o izmjenama i dopunama Zakona o stanovanju i održavanju stambenih zgrada** - Na sjednici Vlade Crne Gore od 04. jula 2013. godine utvrđen je Prijedlog zakona o izmjenama i dopunama zakona o stanovanju i održavanju stambenih zgrada. U daljem postupku Prijedlog je dostavljen Skupštini Crne Gore na razmatranje i usvajanje. Prijedlogom zakona o izmjenama i dopunama Zakona o stanovanju i održavanju stambenih zgrada se bitno drugačije ne uređuje pitanje prava i obaveza etažnih vlasnika u pogledu održavanja stambene zgrade i zajedničkih djelova stambene zgrade. Predložene izmjene i dopune nijesu usmjerene na utvrđivanje novih prava i obaveza za građane, već su usmjerene na preciziranje pojedinih odredbi koje su pokazale nedostatke u primjeni
 - Donošenje podzakonskih akata Zakona o stanovanju i održavanju stambenih zgrada - Vlada Crne Gore, na sjednici od 2. juna 2011. godine, donijela je **Uredbu o postupku i kriterijumima za pretvaranje posebnih i zajedničkih djelova stambene zgrade u poslovne prostorije**. **Odluka o načinu i kriterijumima za rješavanje stambenih potreba funkcionera i Odluka o rješavanju stambenih potreba državnih službenika i namještenika** su pripremljene, ali zbog primjedbi i neusaglašenosti da li rješavanje stambenih pitanja javnih funkcionera, pravosudnih i ustavno sudskih funkcija treba da bude sadržaj ovog dokumenta, neophodno je sa resornim institucijama postići dogovor.

B. INSTITUCIONALNI OKVIR

1. **Direktorat za razvoj stanovanja** - Uvažavajući potrebu za reforme u oblasti stanovanja na državnom nivou usvojen je Pravilnik o unutrašnjoj organizaciji i

sistematizaciji Ministarstva održivog razvoja i turizma tako da je formiran Direktorat za razvoj stanovanja koji vrši poslove u oblasti stanovanje. To podrazumjeva niz aktivnosti i obaveza počev od izrade i praćenja realizacije zakona, strategija programa i projekata iz stambene oblasti i njihovo usklađivanje sa zakonima i standardima EU, kao i druge aktivnosti vezane za stanovanje.

2. Inspekcija za stanovanje - Inspekcija za stanovanje, koja je organ Uprave za inspekcijske poslove, je tek počela sa radom i to na način što je Inspekcija zaštite prostora pored svojih redovnih aktivnosti zadužena da vrši inspekcijski nadzor u oblasti stanovanja, shodno Zakonu o stanovanju i održavanju stambenih zgrada. Imajući u vidu da je praćenje stanja u dijelu zaštite prostora obiman posao, smatramo da je neophodno ojačati ovu inspekciju, ako će i u narednom periodu obavljati poslove inspekcijskog nadzora u oblasti stanovanja.

3. Jedinice lokalne samouprave - Na lokalnom nivou nijesu formirane radne jedinice koje se bave stanovanjem, izuzimajući Opštine: Podgorica, Bar, Pljevlja i Nikšić. Prilikom izrade Zakona o socijalnom stanovanju koji je usvojen u Skupštini Crne Gore, predviđeno je da lokalne jedinice gazduju stambenim jedinicama za socijalno stanovanje pa se nameće neophodnost formiranja organa koji će se baviti stanovanjem i po ovom osnovu.

C. ODRŽAVANJE STAMBENOG FONDA

Zakonom o svojinsko-pravnim odnosima definisan je pojam etažne svojine i pravo svojine nad posebnim djelovima stambene zgrade ili poslovne zgrade s kojim su nedjeljivo povezana određena prava na zajedničkim djelovima zgrade i na urbanističkoj parceli na kojoj je zgrada podignuta, a Zakonom o stanovanju i održavanju stambenih zgrada definisani su odnosi u oblasti stanovanja i obezbijeđeni uslovi za njegov održivi razvoj, putem utvrđivanja prava i obaveza vlasnika stanova i drugih posebnih djelova zgrade u pogledu održavanja stambene zgrade.

Analizirajući prikupljene podatke koje su dostavile lokalnih jedinica lako je uočiti neke posebne nepravilnosti, kao što je slučaj da u Opštini Budva ne postoji tačan podatak o broju stambenih zgrada. Po njihovim navodima registar etažnih vlasnika je u pripremi. Takođe, u Opštini Plav se ne vodi registar etažnih vlasnika zbog katastarskih promjena i dr.. Imajući u vidu da je ova odredba postojala kao obaveza lokalnih jedinica u prvom Zakonu o etažnoj svojini iz 1995. godine, smatramo da ovakav stav pojedinih opština, da ni poslije 18 godina nijesu u stanju da sačine registar etažnih vlasnika, izgleda neozbiljno.

U dijelu organizovanje organa upravljanja i održavanja zajedničkih djelova stambene zgrade nijesu na pravi način valorizovane odredbe koje se odnose na ovu oblast, kako od strane etažnih vlasnika tako i od organa lokalnih jedinica. Naime, samo u sedam lokalnih jedinica od dvadesetjedne imenovani su privremeni upravnici tamo gdje etažni vlasnici nijesu organizovani organi upravljanja.

D. POVEĆANJA DOSTUPNOSTI STAMBENOG PROSTORA

Iako poglavlje „D“ nije usvojeno Akcionim Planom, obuhvaćeno je ovom analizom zato što je u proteklom periodu izgrađen značajan broj stambenih jedinica finansiranih od strane lokalnih jedinica, kroz donacije međunarodnih zajednica, kroz izgradnju

stanova u okviru „Crnogorskog fonda za solidarnu stambenu izgradnju“ d.o.o. i kao stambenu zadrugu „Solidarno“ d.o.o.

U cilju planirane i kontrolisane stambene izgradnje mora se osim vlasničke ustanoviti i jedinstvena planska dokumentacija ukupnog raspoloživog građevinskog zemljišta, sa informacijama o izgrađenoj komunalnoj infrastrukturi na njemu. Donošenjem urbanističkih planova se sprečava zloupotreba prostora za nelegalnu i nekvalitetnu izgradnju, uzurpiranje gradsko-građevinskog zemljišta i devastiranje prostora

1. Socijalno stanovanje

1.1 Izgradnja stanova za socijalno stanovanje u lokalnim jedinicama – Iz tabelarnog prikaza može se zaključiti da je do kraja 2011. godine obezbijeđeno 1235 stanova, dok u 2012. godini taj broj iznosi 408. Ako uzmemo u obzir stanje ekonomije u državi moramo zaključiti da je ovo značajan broj izgrađenih stanova u 2012. godini.

1.2. Nacionalni stambeni projekat za raseljena i interno raseljena lica - U prvoj fazi Projekta realizovaće se izgradnja 90 stambenih jedinica i višenamjenski poslovni objekat u Podgorici na lokaciji Konik II. Za navedene objekte urađeni su glavni projekti, a u narednom periodu se očekuje odabir najpovoljnijeg izvođača.

Opština Nikšić je kroz plansku dokumentaciju opredjelila lokaciju za izgradnju „62 stambene jedinice“ u naselju Humci. Odlukom Skupštine opštine Nikšić, kojom je opredijeljena lokacija za izgradnju objekta data je saglasnost da se navedena lokacija oslobodi plaćanja komunalnog doprinosa. CEB je prihvatio pripremljenu aplikaciju za ovaj projekat.

Opština Podgorica je opredijelila dvije lokacije za izgradnju stambenih zgrada za kolektivno stanovanje u naselju Kamp Konik I, namjenjenih raseljenim i interno raseljenim licima. Obije lokacije su oslobođene plaćanja komunalnog doprinosa. U objektu na urbanističkoj parceli 3 u zoni „A“ predviđena je izgradnja 72 stambene jedinice, na urbanističkoj parceli 7 zona „B“ 48 stambenih jedinica. Za ove lokacije je pripremljena aplikaciona forma koja je dostavljena CEB-u na razmatranje.

Takođe, pripremljena je aplikacija i za Dom starih u Pljevljima. Naime, Opština Pljevlja je opredijelila lokaciju i oslobodila je od komunalnih doprinosa za izgradnju ovog objekta. Predviđeno je da u objektu bude smješteno 68 korisnika. Očekujemo odgovor CEB-a kome je prosljeđena aplikacija.

2. Projekat „1000 plus“ i nastavak Projekta - Ministarstvo održivog razvoja i turizma planira da pokrene sličan projekat ali u manjem obimu, uz kreditnu podršku CEB-a, u iznosu od oko 5-10 miliona eura. Ukupni iznos Projekta bio bi 20 miliona eura, od čega ovim iznosom može obezbijediti oko 500 stanova za domaćinstva. Kao što je gore navedeno, kreditna podrška će biti od strane CEB-a u iznosu od oko 10 miliona eura, dok bi preostali dio iznosa bio obezbijeđen od strane komercijalnih banaka i uloga domaćinstava. Vlada Crne Gore će obezbijediti subvenciju kamatne stope tokom cijelog perioda zajma. Predlog ja da se Projekat uključi u budžet Crne Gore za 2014. godinu, a udio CEB-a u finansiranju ne bi prelazio kvotu od 50 %.

3. Projekat rješavanja stambenih pitanja državnih službenika i namještenika „Crnogorski fond za solidarnu stambenu izgradnju“ - U cilju rješavanju stambenih pitanja državnih službenika i namještenika Ministarstvo održivog razvoja i turizma je

započelo razgovore sa Evropskom bankom za obnovu i razvoj (EBRD) i Crnogorskim fondom za solidarnu stambenu izgradnju (CFSSI), koji bi implementirao eventualne projekte, kako bi sagledali mogućnosti podrške i saradnje u ovoj oblasti.

Evropska banka za obnovu i razvoj (EBRD) je dala okvirnu saglasnost za kredit od 5 miliona za projekte koje će implementirati CFSSI, uz obaveznu garanciju države Crne Gore. U pitanju je kredit od 5 miliona eura sa povoljnom kamatnom stopom.

Kredit od 5 miliona eura bi predstavljao inicijalni kapital za početno finansiranje izgradnje stanova, a petogodišnjim programom se predviđa izgradnja 500 stanova. Model predviđa princip refinansiranja dugoročnog kredita prodajom stanova u procentu od 90 % izgrađenih stanova. Kvota od 5% izgrađenih stanova se može plasirati po principu rentiranja ili lizinga, za posebne socijalne slučajeve. Plasiranje 5% stanova po socijalnoj šemi zahtijeva dozvolu za prodavanje 10% stanova po tržišnoj cijeni, radi održivosti koncepta petogodišnjeg programa. Ukupni troškovi bi iznosili 20 miliona eura.

4. Crnogorski fond za solidarnu stambenu izgradnju - Od 1996. godine do danas Fond je izgradio ukupno 1139 stambenih jedinica, i to u Opštinama Podgorici, Budvi, Beranama, Pljevljima, Kolašinu, Nikšiću, Andrijevići, Rožajima, Cetinju, Mojkovcu, Tivtu i Baru.

Najveća investicija od kraja 2011. do šestog mjeseca 2013. godine odnosi se na izgradnju 270 stanova u Baru sa solarnim panelima.

U navedenom periodu je izvršena i izgradnja 25 stanova u Mojkovcu i 20 stanova u Tivtu.

Trenutno Fond investira u opštinama Podgorica, Bijelo Polje i Plužinama, te će u najskorije vrijeme biti spremno za realizaciju još 367 stambenih jedinica.

5. Stambena zadruga „Solidarno“ - Stambena zadruga prosvjetnih radnika Crne Gore „Solidarno“ je zaključno sa 2012. godinom predato je na korišćenje 209 stambenih jedinica u 8 opština u Crnoj Gori.

Stambena zadruga „Solidarno“ planira da u saradnji sa Ministarstvom prosvjete i Vladom Crne Gore pokušaju da u narednom periodu ostvare saradnju sa međunarodnim finasiskim institucijama, čijim bi kreditnim sredstvima znatno olakšali realizaciju budućih planiranih projekata

KONSTATACIJE

- Usvajanjem Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o stanovanju i održavanju stambenih zgrada, stvoriće se pretpostavke da se primjene radikalnije odredbe inspekciskog nadzora u oblasti organizovanja organa upravljanja i održavanja zajedničkih djelova stambenih zgrada. Pored Inspekcije za stanovanje, koja je do sada jedina obavljala inspekcijski nadzor, a koja će i dalje obavljate te poslove u jednom dijelu drugi dio obaveza je prenijet na Komunalnu inspekciju lokalnih jedinica.
Novina je da su propisane i kazne za odgovorna lica u organu uprave, organu lokalne samouprave i organu lokalne uprave, koji ne poštuju odredbe Zakona shodno njihovim obavezama.
- U dijelu održavanja stambenog fonda, kako u organizovanju organa upravljanja tako i u oblasti održavanja zajedničkih djelova stambenih zgrada, stanje je nepromijenjeno već dugi niz godine.
- Zakonom o svojinsko pravnim odnosima definisan je pojam etažne svojine, kao poseban oblik svojine. Takođe, utvrđeno je da stambena zgrada ima svojstvo

pravnog lica u pravnim poslovima koji se odnose na održavanje i korišćenje stambene zgrade. Kada zgrada ima više posebnih ulaza mogu se organizovati organi upravljanja za svaki ulaz posebno, ali se u tom slučaju međusobni odnosi vlasnika uređuju ugovorom. Sklapanjem ugovora između skupština etažnih vlasnika više ulaza jedne stambene zgrade, ispunjava se pretpostavka da ta stambena zgrada istupa u pravnom prometu kao pravno lice u pravnim poslovima koji se odnose na održavanje i korišćenje stambene zgrade. Nažalost, u praksi je vrlo teško postići sporazum neophodan za sklapanje ugovora i funkcionisanje stambene zgrade kao pravnog lica. Imajući u vidu probleme u implementaciji odredbi ovog zakona, bilo bi neophodno razmotriti mogućnost izmjena i dopuna Zakona.

- U dijelu organizovanje organa upravljanja i održavanja zajedničkih djelova stambene zgrade nijesu na pravi način valorizovane odredbe koje se odnose na ovu oblast, kako od strane etažnih vlasnika tako i od organa lokalnih jedinica. Naime, samo u sedam lokalnih jedinica od dvadesetjedne imenovani su privremeni upravnici tamo gdje etažni vlasnici nijesu organizovani organi upravljanja.
- Nacionalnom stambenom strategijom predviđena izgradnja 25.778 stambenih jedinica do kraja 2020. godine, što iznosi 2.864. stambene jedinice na godišnjem nivou za sve strukture lica bez stana, pa se iz dostavljenih podataka može konstatovati da je u 2012. godini izgrađeno 938 stambenih jedinica, što čini 30 % od predviđene izgradnje. Nacionalni stambeni projekat kojim se rješava stambeno pitanje raseljenih i interno raseljenih je u fazi pripreme izgradnje, tako da izgradnja tih objekata nije uzeta u obzir što smanjuje broj raspoloživih stambenih jedinica. Treba napomenuti i trenutnu ekonomsku situaciju u državi, kao i u zemljama okruženja, pa ovi podaci oslikavaju trenutno stanje.

PREDLOG MJERA

- U Prijedlogu zakona o izmjenama i dopunama Zakona o stanovanju i održavanju stambenih zgrada promjenom nadležnosti u inspekcijskom nadzoru, kao i prepoznavajući i neka nova odgovorna lica uspostavi kvalitetna primjena Zakona. Zakonom o izmjenama i dopunama Zakona o stanovanju i održavanju stambenih zgrada preraspoređene su inspekcijske nadležnosti, tako da će ubuduće ovu oblast pratiti inspektori za stanovanje i komunalni inspektori, što će doprijeti efikasnijem praćenju realizacije obaveza iz Zakona kao i preduzimanju mjera u slučajevima kada nije postupljeno u skladu sa njima. U oblasti inspekcijskog nadzora u oblasti stanovanja neophodno je da se na državnom nivou kadrovski ojača Inspekcija za stanovanje.
- U institucionalnom dijelu je neophodno ojačati Direkciju za stanovanje na državnom nivou, a na lokalnom nivou je neophodno da se oforme institucije čija će nadležnost biti stanovanje. Ovdje je značajno da te institucije treba pored obaveza iz Zakona o stanovanju i održavanju stambenih zgrada da gazduju i stanovima za socijalno stanovanje. Ova obaveza je proistekla iz Zakona o socijalnom stanovanju. Takođe, potrebno je ojačati inspekcijske organe i na lokalnom nivou.

- U dijelu definisanja zakonskog okvira u oblasti socijalnog stanovanja je neophodno u narednom periodu, donijeti Program socijalnog stanovanja i lokalne programe socijalnog stanovanja. Njima bi se detaljnije definisale pojedini segmenti stambene politike.
- Imajući u vidu pozitivne efekte Projekta „1000 Plus“, kada je 433 građana riješilo svoje stambene probleme, treba u saradnji sa CEB-om razmotriti mogućnost nastavka Projekta.
- Ministarstva su u saradnji sa „Crnogorskim fondom za solidarnu stambenu izgradnju“ d.o.o. riješila stambeno pitanje jednom broju državnih službenika i namještenika, pa bi u cilju nagomilanih problema u nerješanim stambenim pitanjima državnih službenika i namještenika trebalo razmotriti mogućnost nastavka ovog projekta uz angažovanje kreditnih sredstava EBRD.

Imajući u vidu date konstatacije, predlažemo Vladi Crne Gore da usvoji sledeće:

ZAKLJUČKE

1. Vlada Crne Gore je, na sjednici održanoj _____ 2013. godine, razmotrila i prihvatila Izveštaj o realizaciji mjera i aktivnosti utvrđenih Nacionalnom stambenom strategijom.
2. Zadužuju se organi nadležni za implementaciju Akcionog plana za implementaciju Nacionalne stambene strategije za period 2011-2015. godinda da realizuju planirane aktivnosti.
3. Zadužuje se Ministarstvo održivog razvoja i turizma da jednom godišnje izveštava Vladu Crne Gore o realizaciji mjera i aktivnosti utvrđenih Nacionalnom stambenom strategijom.
4. Zadužuje se Ministarstvo održivog razvoja i turizma da u saradnji sa Ministarstvom finansija i CEB-om razmotri mogućnosti nastavka Projekta »1000 Plus«.
5. Zadužuje se Ministarstvo održivog razvoja i turizma da u saradnji sa Ministarstvom finansija, »Crnogorskim fondom za solidarnu stambenu izgradnju« d.o.o. i EBRD razmotri mogućnosti implementacije Projekta rješavanja stambenih pitanja državnih službenika i namještenika.



CRNA GORA

MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA
I TURIZMA

***IZVJEŠTAJ O
REALIZACIJI MJERA I AKTIVNOSTI UTVRĐENIH NACIONALNOM STAMBENOM
STRATEGIJOM***

Podgorica, septembar 2013. godine

SADRŽAJ:

UVOD	3
A. ZAKONSKI OKVIR	4
1. Zakon o izmjenama i dopunama Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata	4
2. Prijedlog zakona o legalizaciji neformalnih objekata	5
2.1. Pravilnik o načinu izrade i sadržaju analize neformalnog objekta površine do 500 m ² sa stanovišta statičke i seizmičke stabilnosti	6
2.2. Pravilnik o bližem sadržaju evidencije i kategorizacije neformalnih objekata	6
3. Zakon o socijalnom stanovanju	7
3.1. Program socijalnog stanovanja	8
3.2. Lokalni program socijalnog stanovanja	8
4. Prijedlog zakona o izmjenama i dopunama Zakona o stanovanju i održavanju stambenih zgrada	8
4.1. Donošenje podzakonskih akata Zakona o stanovanju i održavanju stambenih zgrada	9
B. INSTITUCIONALNI OKVIR	10
1. Direktorat za razvoj stanovanja	10
2. Inspekcija za stanovanje	10
3. Jedinice lokalne samouprave	11
C. ODRŽAVANJE STAMBENOG FONDA	12
D. POVEĆANJA DOSTUPNOSTI STAMBENOG PROSTORA	15
1. Socijalno stanovanje	15
1.1 Izgradnja stanova za socijalno stanovanje u lokalnim jedinicama	16
1.2. Nacionalni stambeni projekat za raseljena i interno raseljena lica	17
2. Projekat „1000 plus“	19
3. Projekat rješavanja stambenih pitanja državnih službenika i namještenika	20
4. Crnogorski fond za solidarnu stambenu izgradnju	21
5. Stambena zadruga „Solidarno“	23
KONSTATACIJE	25
PREDLOG MJERA	26
ZAKLJUČCI	27

UVOD

Vlada Crna Gore, na sjednici od 29. septembra 2011. godine, donijela je Nacionalnu stambenu strategiju 2011-2020. godine s Akcionim planom za period 2011-2015. godine. Zaključkom je zaduženo Ministarstvo održivog razvoja i turizma da jednom godišnje izvještava Vladu o realizaciji mjera i aktivnosti utvrđenih Strategijom.

Osnovni cilj izrade Nacionalne stambene strategije je definisanje pravaca daljeg razvoja stambenog sektora kroz analizu postojećeg stanja, uspostavljanje vizije u okviru stambenog sektora, definisanje misije i formulisanje stambene politike.

Prioritetne oblasti za definisanje mjera i akcija su: stvaranje preduslova za unapređenje stambenog tržišta; poboljšanje-održavanje postojećeg stambenog fonda; regulisanje pitanja neformalnih naselja; poboljšanje uslova stanovanja posebnih socijalnih grupa; poboljšanje infrastrukture i smanjenje potrošnje energije u stanovanju; formulisanje strateškog okvira za transparentnu raspodjelu javnih resursa, kao i za mobilisanje drugih resursa i sl.

Specifični ciljevi NSS su: da obezbijedi rješenja i predloge modela unaprjeđenja stambenog sektora; jasno definisanje i raspoloživi finansijski mehanizmi za ostvarivanje javnog interesa u stambenom sektoru; da predloži zakonski i institucionalni okvir; da omogući lakše funkcionisanje stambenog tržišta; da poveća investicije, konkurentnost i zapošljavanje u stanogradnji; da unaprijedi sektor neprofitnog stanovanja; bolje organizovan i efikasan sektor upravljanja i održavanja postojećeg stambenog fonda; da predloži dostupnost i sigurnost u sektoru zakupa stanova; da se definišu modaliteti privatno-javnog partnerstva u stambenom sektoru; da se prepoznaju potencijali i resursi stanogradnje u Crnoj Gori; da se promovišu eko-održiva rješenja; da se definišu standardi humanog stanovanja; obezbjeđivanje sistema za održavanje stambenih prostora; izgradnja svijesti kod građanstva o stambenoj kulturi.

U Nacionalnoj stambenoj strategiji među osnovnim problemima, ograničenjima i preprekama stambene izgradnje u Crnoj Gori izdvojeno je sljedeće: nedostatak prostorno-planskih dokumenata; visoki troškovi za uređenje građevinskog zemljišta; osjetni nedostatak kapitala za investicije; duge procedure i teškoće pri rješavanju imovinsko-pravnih pitanja; nedovoljna i nekvalitetna infrastruktura; pad tržišta nekretnina za stanovanje; slaba platežna moć stanovništva; veliki broj nezavršenih stanova i dug period izgradnje.

Polazeći od stanovišta da je stanovanje jedna od osnovnih egzistencijalnih potreba ljudi, koja na različite načine, direktno i indirektno utiče na sve nivoe egzistencije, od nivoa pojedinca do različitih oblasti državnog nivoa, trenutni pristup će neizbježno ostaviti značajne posledice na građane koji nijesu riješili svoje stambene probleme.

Obaveza države je da omogući potreban institucionalni kapacitet i osposobljenost da se osigura profesionalna implementacija Strategije. Monitoring implementacije Strategije je neophodan radi kvalitativne i kvantitativne ocjene procesa ostvarenja strateških ciljeva, kao i planirane dinamike u Okvirnom akcionom planu. Ključni nosioci realizacije Okvirnog akcionog plana Strategije su državni organi, jedinice lokalne samouprave i ekspertske institucije, čije je koordinirano angažovanje i djelovanje neophodno kako bi se planirane mjere i aktivnosti uspješno sprovele.

A. ZAKONSKI OKVIR

1. Zakon o izmjenama dopunama Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata

Zakon o izmjenama i dopunama Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata je pripremljen sa ciljem da unaprijedi poslovni ambijent u dijelu koji se odnosi na oblast uređenja prostora i izgradnje objekata. Zakon je usvojen u Skupštini Crne Gore i objavljen je u „Službenom listu Crne Gore“, broj 35/13 od 23. jula 2013. godine.

Nakon objave Doing Business izvještaja Svjetske banke za 2013. godinu Vlada CG je zaključkom, br. 06-2216/3 od 01.11.2012. godine, zadužila Ministarstvo održivog razvoja i turizma da u saradnji sa lokalnim samoupravama, u okviru indikatora "izdavanja građevinskih dozvola" nastavi sa aktivnostima na implementaciji reformi u ovoj oblasti. Ministarstvo je kroz monitoring nad radom organa lokalnih uprava nadležnim za izdavanje urbanističko-tehničkih uslova i građevinskih dozvola uočilo nepravilnosti i nepoštovanje zakonskih rješenja.

Zbog visokog iznosa za komunalno opremanje građevinskog zemljišta, kao i nepoštovanja novog, propisanog načina pribavljanja građevinske dozvole na jednom šalteru od strane nadležnih organa za izdavanje građevinske dozvole, pozicija Crne Gore u izvještaju Svjetske Banke prema Doing business metodologiji je 176 mjesto od 186 zemalja.

Izmjenama i dopunama Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata iz avgusta 2013. godine se prevazišao problem pisanja zahtjeva i obavještenja koje su stranke dužne podnijeti organu uprave, odnosno organu lokalne uprave nadležnom za izdavanje urbanističko-tehničkih uslova i građevinske dozvole. Posljedica ovog problema su neunificirani zahtjevi i prijave koji mogu imati i nejasnu sadržinu, što otežava rad službenicima nadležnih organa.

Na osnovu Sporazuma o stabilizaciji i pridruživanju potpisanog između Evropskih zajednica i njihovih zemalja članica i Republike Crne Gore u martu 2007. godine, preuzete su između ostalog i obaveze koje se tiču usklađivanja postojećeg zakonodavstva u Crnoj Gori sa zakonodavstvom Evropske zajednice i njegovog efikasnog sprovođenja. Vlada Crne Gore će nastojati da osigura postepeno usklađivanje svojih postojećih zakona i budućeg zakonodavstva sa *acquis communautaire* Evropske zajednice i adekvatnu implementaciju i sprovođenje postojećeg i budućeg zakonodavstva.

Reforme prostornog uređenja i izgradnje objekata, polazeći od održivog razvoja kao razvojnog koncepta - pokazale su evidentne pozitivne rezultate koje, međutim, treba stalno unapređivati. Ovo se, prije svega, odnosi na stvaranje legislativnih i sprovedbenih uslova za podsticanje preduzetničke inicijative i ulaganje stranog kapitala, odnosno za cjelovito obezbijedenje svih uslova za efikasnije investiranje, za kvalitetnu valorizaciju prostora i u konačnom cjelovit razvoj Države, razvoj koji podrazumijeva društvenu nadgradnju ukorijenjenu sa identitetom i prostorom.

Ovim zakonom izvršena je izmjena definicije objekata od opšteg interesa, u odnosu na objekte turizma, hotele i dr. – gdje je osnovni kriterijum bio kvalitet turističke ponude, a samim tim i državni interes u tretmanu ovih objekata.

Predviđeno je da svaki planski dokument sadrži seprat sa urbanističko –tehničkim uslovima neophodnim za izradu tehničke dokumentacije, što je važno sa aspekta cjelovitosti planskih rješenja tako kao i sa aspekta javnosti koja.

Prethodnim zakonom bilo je predviđeno da se izmjene i dopune planskog dokumenta vrše na način i po postupku utvrđenom za njegovu izradu i donošenje. Međutim, praksa i potrebe ukazale su na neophodnost propisivanja mogućnosti izmjena plana po skraćenoj proceduri– i, u tom smislu Izmjenama zakona taksativno su dati uslovi i način po kome se skraćeni postupak provodi. Ovdje je važno istaći da su uslovi skraćenog postupka veoma restriktivni i moraju biti ispunjeni kumulativno.

Novim zakonom daje se mogućnost Vladi odnosno izvršnom organu jedinice lokalne samouprave da, u slučaju kada planski dokument, za određeni prostor, ne sadrži urbanističko-tehničke uslove ili smjernice za izgradnju objekata od opšteg interesa, odredi lokaciju, u skladu s namjenom prostora šire teritorijalne cjeline – te utvrđen način izdavanja urbanističko-tehničkih uslova.

U skladu sa novom politikom unapređenja poslovnog ambijenta, novim Zakonom skraćeni su rokovi za izdavanje urbanističko-tehničkih uslova, te utvrđeno da se za izdavanje urbanističko-tehničkih uslova ne plaća taksa, naknada odnosno drugi troškovi izdavanja.

Mogućnost izmjena plana po skraćenoj proceduri takođe doprinosi unapređenju poslovnog ambijenta, a u skladu sa tom novom politikom unapređenja poslovnog ambijenta skraćeni su rokovi za izdavanje urbanističko-tehničkih uslova i građevinske dozvole.

Zakonodavni okvir i implementacija nijesu dovoljno efikasni, postupak pribavljanja građevinske dozvole je i dalje značajno skup, prije svega usljed visokih naknada za opremanje građevinskog zemljišta. Naknada za komunalno opremanje građevinskog zemljišta iziskuje visoke troškove za investitore.

Potrebno je, sem toga, stvoriti normativne uslove za unapređenje sveukupnog poslovnog ambijenta - redukcijom uslova i saglasnosti potrebnih za izdavanje urbanističko – tehničkih uslova i građevinskih dozvola

2. Predlog zakona o legalizaciji neformalnih objekata

Prijedlog zakona o legalizaciji neformalnih objekata je utvrđen na sjednici Vlade Crne Gore 19. jula 2012. godine, a potom je septembra 2012. godine dostavljen Skupštini Crne Gore na razmatranje i usvajanje.

Bečkom deklaracijom o **neformalnim naseljima** u Jugoistočnoj Evropi, koju je Crna Gora potpisala septembra 2004. godine, predviđeno je da zemlje potpisnice teže potpunom regionalnom rješavanju neformalnih naselja do 2015. godine i da se obavezuju da preduzmu regularizaciju neformalnih naselja i poboljšanje do maksimalne mjere (ali samo u slučajevima koji ne narušavaju odgovarajući urbani razvoj, npr. kršenje prava, zaštitu životne sredine, zaštitu kulturnog nasleđa).

U cilju realizacije opredjeljenja Crne Gore za uključivanje u evropske integracije, potrebno je stvoriti uslove za primjenu normativa i standarda Evropske unije, što uslovljava i primjenu savremenih metoda pri izradi i sprovođenju planskih dokumenata i izgradnji objekata, kao i rješavanje imovinsko pravnog statusa neformalnih objekata.

Predlogom Zakona o legalizaciji neformalnih objekata, izvršeno je uređenje oblasti nelegalne gradnje. Većina neformalnih objekata je privedena namjeni i useljena, znatan broj je uklonjen u planska dokumenta. Imajući u vidu činjenicu da uklanjanje objekata zahtijeva značajna finansijska sredstva, koja obuhvataju i uklanjanje građevinskog otpada i rješavanje alternativnog smještaja za vlasnike neformalnih objekata i članove njihovih porodičnih domaćinstava, smatramo neophodnim donošenje ovog zakona. Međutim, treba imati u vidu činjenicu da objekti sagrađeni bez građevinske dozvole u najvećoj mjeri nisu prošli kroz proces provjere primjene standarda, kako u toku projektovanja tako i u toku izvođenja radova, posebno sa aspekta seizmičkog rizika. Iz tog razloga predlogom Zakona predviđeno je ispitivanje statičke i seizmičke stabilnosti neformalnih objekata površine do 500 m², dok je za objekte površine preko 500 m² predviđena obaveza izrade tehničke dokumentacije u skladu sa ovim zakonom i ispitivanje statičke i seizmičke sigurnosti objekta u skladu sa zakonom kojim se uređuje izgradnja objekata.

U narednom periodu, po usvajanju Zakona o legalizaciji neformalnih objekata, neophodno je donošenje podzakonskih akata u roku od 30 dana, i to:

2.1. Pravilnik o načinu izrade i sadržaju analize neformalnog objekta površine do 500 m² sa stanovišta statičke i seizmičke stabilnosti

Saglasno članu 28 Zakona o legalizaciji neformalnih objekata utvrđena je obaveza izrade akta kojim će se propisati način izrade, sadržaj i metodologija za sprovođenje analize statičke i seizmičke sigurnosti neformalnih objekata površine do 500 m².

Ovim pravilnikom propisaće se sadržaj analize statičke i seizmičke sigurnosti neformalnih objekata površine do 500 m². U postupku legalizacije neformalnih objekata, jedan od uslova za donošenje rješenja o legalizaciji je provjera statičke i seizmičke sigurnosti nelegalno sagrađenih objekata. Naime, ovi objekti sagrađeni su bez građevinske dozvole, i u najvećoj mjeri nisu prošli kroz proces provjere primjene standarda, kako u toku projektovanja tako i u toku izvođenja radova, posebno sa aspekta seizmičkog rizika.

Sprovođenje provjere statičke i seizmičke sigurnosti utiče direktno na podizanje nivoa kvaliteta života građana, smanjenje ugrožavanja ekoloških standarda i što je najvažnije, rizika po ljudsko zdravlje. Ovaj postupak će sprovoditi licencirana privredna društva, pravna lica ili preduzetnici ovlašćeni za izradu tehničke dokumentacije, odnosno za građenje objekata, što će uticati na povećanje privrednih aktivnosti u sektoru građevinarstva, što će se odraziti i na cjelokupnu privredu Crne Gore.

2.2. Pravilnik o bližem sadržaju evidencije i kategorizacije neformalnih objekata

Saglasno čl. 12 i 13 predviđena je izrada bližeg sadržaja evidencije i bližih uslova i načina kategorizacije neformalnih objekata.

Ovim pravilnikom propisaće se bliži sadržaj evidencije i bližih uslova i načina kategorizacije neformalnih objekata. Prema evidenciji Uprave za nekretnine u Crnoj Gori ima

oko 40.000 neformalnih objekata. Prema nezvaničnim procjenama, broj neformalnih objekata je znatno veći. Takođe ne postoji zvanična procjena o strukturi objekata, a samim tim ni o njihovoj kvadraturi ili namjeni. Cilj izrade ovog propisa je izrada evidencije neformalnih objekata i njihove kategorizacije, što podrazumijeva formiranje baze podataka o objektima, njihovoj namjeni, strukturi, površini, i dr.

Spovođenje navedenog propisa ima direktan uticaj na poslovni ambijent, a samim tim na građane i privredu. Evidencija postojećeg stanja je neophodna za donošenje kvalitetnih razvojnih planova (prostorno planske dokumentacije), čija je izrada preduslov razvika odnosno investicionog interesovanja i ulaganja. Kako bi se potencijalni investitori privukli, moraju se pravovremeno predložiti prostorni okviri utemeljeni na donijetim planskim dokumentima imajući u vidu strateške ciljeve razvoja i zaštitu prostora.

3. Zakon o socijalnom stanovanju

Zakon o socijalnom stanovanju pripremljen je u cilju utvrđivanja zakonskog okvira za obezbjeđivanje adekvatnog standarda stanovanja za sva domaćinstva koja sa stanovišta zarada imaju problem u ostvarivanju pristupa pristojnom stanovanju na tržištu, kako bi ti isti akteri pronalazili smještaja u odgovarajućoj društvenoj i urbanoj sredini prostora i izgradnje objekata. Zakon je usvojen u Skupštini Crne Gore i objavljen je u „Službenom listu CG“, broj 35/13 od 23 jula 2013. godine.

Imajući u vidu opredjeljenje Crne Gore za uključivanje u evropske integracije, potrebno je stvoriti uslove za primjenu normativa i standarda Evropske unije u oblasti stanovanja što uslovljava uvođenje i primjenu koncepta netržišnog stanovanja. Evropska unija ne vodi jedinstvenu politiku socijalnog stanovanja, već tu politiku prepušta državama članicama, što proizilazi iz primjene opšte prihvaćenog principa supsidijarnosti stambenih politika. Shodno tome, stambeni problemi se rješavaju tamo gdje nastaju, dakle na nivou lokalnih zajednica, ali uz manju ili veću finansijsku podršku države.

Socijalno stanovanje obuhvata različite kategorije, od stanovanja siromašnih građana do širenja broja i vrsta ciljnih grupa, mogućnosti obuhvata građana/domaćinstava koja ne mogu na tržištu da obezbijede pristojne uslove stanovanja.

Socijalno stanovanje je oblik netržišnog stanovanja, i njegov koncept, politika i kriterijumi treba da budu definisani i uređeni na nivou države, čija je razrada i primjena politika uređena na lokalnom nivou. Socijalno stanovanje je način zadovoljenja stambenih potreba koji se ostvaruje uz različite oblike podrške od strane javnog i privatnog sektora i ima različite pojavne oblike, izvore finansiranja, finansijske olakšice, organizacione forme, vlasnički status i režime korišćenja. Namijenjeno je građanima/domaćinstvima koji svoje stambene potrebe ne mogu da zadovolje na tržištu na pristojan način, u skladu sa standardima stanovanja utvrđenim na nacionalnom nivou. Socijalno stanovanje posebno podrazumijeva: zadovoljavanje stambenih potreba osjetljivih/ranjivih društvenih grupa i siromašnih kategorija domaćinstava; podsticanje razvoja nerazvijenih područja stambenom ponudom i poboljšanjem uslova stanovanja stručnjaka i drugih nosilaca razvojnih programa u nerazvijenim područjima, i smanjenje loših uslova stanovanja u gradskim naseljima i povećanje ponude stanova sa nižim zakupninama u odnosu na tržišnu ponudu.

Nedostatak finansijskih sredstava predstavlja jedan od osnovnih izazova za uspostavljanje održivog sistema socijalnog stanovanja. Zato je u Zakonu usvojeno rješenje

kojim će se sistem socijalnog stanovanja razrađivati kroz posebne programe, koje će formulirati Vlada Crne Gore, odnosno jedinica lokalne samouprave, a koji će omogućiti fleksibilnost u planiranju i realizaciji aktivnosti.

Zakona o socijalnom stanovanju, je objavljen u „Službenom listu CG“, broj 35/13 od 23. jula 2013. godine.

3.1. Program socijalnog stanovanja

Program donosi Vlada Crne Gore, na predlog organa državne uprave nadležnog za poslove stanovanja, i sadrži prioritetne ciljne grupe kojima će se rješavati stambena potreba u skladu sa Zakonom o socijalnom stanovanju, okvirni obim sredstava i odrediti kriterijumi pod kojima se sredstva utvrđena programom mogu koristiti. Program se donosi za period od tri godine.

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

3.2. Lokalni program socijalnog stanovanja

Lokalne jedinice imaju obavezu da donesu lokalne programe socijalnog stanovanja koji moraju biti usklađeni sa Programom socijalnog stanovanja i dostavljaju ga Ministarstvu na saglasnost. Lokalni program se donosi za period od jedne godine.

Jedinica lokalne samouprave je dužna da izradi predlog lokalnog programa socijalnog stanovanja u roku od tri mjeseca od dana donošenja Programa socijalnog stanovanja.

4. Prijedlog zakona o izmjenama i dopunama Zakona o stanovanju i održavanju stambenih zgrada

Na sjednici Vlade Crne Gore od 04. jula 2013. godine utvrđen je Prijedlog zakona o izmjenama i dopunama zakona o stanovanju i održavanju stambenih zgrada. U daljem postupku Prijedlog je dostavljen Skupštini Crne Gore na razmatranje i usvajanje.

Prijedlogom zakona o izmjenama i dopunama Zakona o stanovanju i održavanju stambenih zgrada se bitno drugačije ne uređuje pitanje prava i obaveza etažnih vlasnika u pogledu održavanja stambene zgrade i zajedničkih djelova stambene zgrade. Predložene izmjene i dopune nijesu usmjerene na utvrđivanje novih prava i obaveza za građane, već su usmjerene na preciziranje pojedinih odredbi koje su pokazale nedostatke u primjeni.

Ovim zakonom uređuju se prava i obaveze etažnih vlasnika u pogledu održavanja stambene zgrade i zajedničkih djelova stambene zgrade i druga pitanja od značaja za oblast stanovanja. Osnovni cilj zakona jeste očuvanje i unapređenje postojećeg stambenog fonda imajući vidu njegovu ekonomsku vrijednost.

Normativna regulacija instituta etažne svojine je donošenjem Zakona o svojinsko pravnom odnosima u martu 2009. godine, podijeljena i definiše se u dva zakona – Zakonom

o svojinsko pravnim-odnosima i Zakonom o stanovanju i održavanju stambenih zgrada. Etažna svojina predstavlja odnos koji se zasniva na postojanju više individualnih svojina koje se reflektuju na zajedničke djelove, znači karakteriše ga čvrsta veza između individualnog i kolektivnog prava.

Opredjeljenjem da se institut etažne svojine definiše zakonom kojim se uređuju svojinska i druga prava, došlo je, po našem mišljenju, sa stanovišta prakse, do nepraktičnog rješenja. Naime, odredbama Zakona o svojinsko-pravnim odnosima definiše se pojam upravljanja stambene zgrade i obuhvata donošenje odluke: o načinu korišćenja stambene zgrade kao cjeline i zajedničkih djelova zgrade i njihovom održavanju i čuvanju, kao i o obezbjeđenju finansijskih sredstava za održavanje zgrade. Po svojoj sadržini, ove odredbe podrazumijevaju dalju razradu i sankcionisanje, kako bi se obezbijedila primjena istih.

Budući da Zakon o svojinsko-pravnim odnosima, kao sui generis zakon, ne sadrži odredbe o daljoj razradi odredaba koja uređuju ova pitanja i ne sadrži kaznene odredbe - sankcije, za slučaj njihovog nesprovođenja, odlučeno je da se ova pitanja preciznije urede i sankcionišu ovim Predlogom zakona.

Izmjenama i dopunama propisa otkloniće se slabosti koje su prepoznate u implementaciji, a koje se odnose prvenstveno na nedostatke u dijelu sprovođenja inspeksijskog nadzora i druga pitanja čija je implementacija u praksi izazivala nedoumice pri tumačenju.

Takođe, unijete su izmjene kojima se precizira otvaranje zajedničkog računa stambene zgrade, koje su definisane u saradnji sa nadležnim organima.

4.1. Donošenje podzakonskih akata Zakona o stanovanju i održavanju stambenih zgrada

U skladu sa odredbama Zakona o stanovanju i održavanju stambenih zgrada ("Sl. list Crne Gore", br. 04/11 od 18.01.2011, 40/11 od 08.08.2011), pristupilo se izradi podzakonskih akata. Rok za donošenje podzakonskih akata je godina dana od dana stupanja na snagu ovog zakona.

Vlada Crne Gore, na sjednici od 2. juna 2011. godine, donijela je **Uredbu o postupku i kriterijumima za pretvaranje posebnih i zajedničkih djelova stambene zgrade u poslovne prostorije** (Sl. list CG, br. 32/2011 od 01.07.2011. godine).

Odluka o načinu i kriterijumima za rješavanje stambenih potreba funkcionera i Odluka o rješavanju stambenih potreba državnih službenika i namještenika su pripremljene, ali zbog primjedbi i neusaglašenosti da li rješavanje stambenih pitanja javnih funkcionera, pravosudnih i ustavno sudskih funkcija treba da bude sadržaj ovog dokumenta, neophodno je sa resornim institucijama postići dogovor.

B. INSTUCIONALNI OKVIR

Osnivanje stambenih fondova na lokalnim nivoima za izgradnju stanova za socijalno stanovanje nije bilo moguće u prethodnom periodu. Naime, tek stupanjem na snagu Zakona o socijalnom stanovanju (01.08.2013. godine) stekli su se uslovi za osnivanje fondova na lokalnom nivou, koji bi se ujedno bavili i održavanjem stambenih zgrada.

Zakonom o socijalnom stanovanju stvoreni su uslovi za vođenje evidencije stanova za socijalno stanovanje.

Vođenje evidencije i održavanje zajedničkih djelova stambenih zgrada detaljno je obrađeno u Poglavlju „C“.

1. Direktorat za razvoj stanovanja

Imajući u vidu da je proces implementacije praćen brojnim promjenama u zakonodavstvu i institucionalnim reformama pristupilo se kadrovskom osposobljavanju u okviru državne uprave i u pojedinim jedinicama lokalne uprave. Takođe, UNECE je u okviru Informacije o socio-ekonomskom okviru za razvoj sektora stanovanja u Srbiji i Crnoj Gori preporučila da se pristupi institucionalnom razvoju *centralne i lokalne uprave*.

Uvažavajući potrebu za reforme u oblasti stanovanja na državnom nivou Vlada Crne Gore je na sjednici od 04. jula 2013. godine donijela je Pravilnik o unutrašnjoj organizaciji i sistematizaciji Ministarstva održivog razvoja i turizma tako da je formiran Direktorat za razvoj stanovanja koji vrši poslove u oblasti stanovanje. To podrazumjeva niz aktivnosti i obaveza počev od izrade i praćenja realizacije zakona, strategija programa i projekata iz stambene oblasti i njihovo usklađivanje sa zakonima i standardima EU, kao i druge aktivnosti vezane za stanovanje.

Direktorat za razvoj stanovanja je organizaciono podijeljen na dvije direkcije, i to: *Direkcije za stanovanje i Direkcije za regularizaciju*. Direkcije djeluju i obavljaju djelatnost po principu zajedništva i nepodijeljenih poslova što obezbjeđuje bolje rezultate u pripremi konkretnih dokumenata.

Direktoratom za razvoj stanovanja rukovodi generalni direktor.

U **Direkciji za stanovanje**, pored rukovodioca angažovana su i tri samostalna savjetnika i jedan samostalni referent, dok su u **Direkciji za regularizaciju**, shodno Pravilniku o unutrašnjoj organizaciji Ministarstva održivog razvoja i turizma, pored rukovodioca angažovana četiri samostalna savjetnika.

Ukupno radno angažovanih lica u Direkciji za razvoj stanovanja je osam, od predviđenih 11 po usvojenom Pravilnik o unutrašnjoj organizaciji i sistematizaciji Ministarstva održivog razvoja i turizma

2. Inspekcija za stanovanje

Inspekcija za stanovanje, koja je organ Uprave za inspekcijske poslove, je tek počela sa radom i to na način što je Inspekcija zaštite prostora pored svojih redovnih aktivnosti zadužena da vrši inspekcijski nadzor u oblasti stanovanja, shodno Zakonu o stanovanju i održavanju stambenih zgrada. Ukupan broj inspektora zaštite prostora je 17 i svi se radno

angažuju u praćenju oblasti stanovanja po nalogu svog rukovodioca, do formiranja Inspekcije za stanovanje. Imajući u vidu da je praćenje stanja u dijelu zaštite prostora obiman posao, smatramo da je neophodno ojačati ovu inspekciju, ako će i u narednom periodu obavljati poslove inspekcijskog nadzora u oblasti stanovanja.

Prijedlogom zakona o izmjenama i dopunama Zakona o stanovanju i održavanju stambenih zgrada otkloniće se slabosti koje su prepoznate u implementaciji, a koje se odnose prvenstveno na nedostatke u dijelu sprovođenja inspekcijskog nadzora i druga pitanja čija je implementacija u praksi izazivala nedoumice pri tumačenju.

Najveći broj izmjena i dopuna izvršen je u dijelu preciziranja ovlašćenja inspektora, odnosno izricanja odgovarajućih mjera inspekcijskog nadzora, koje će omogućiti kvalitetniju implementaciju zakona.

Novina predviđena Predlogom zakona je podijeljena nadležnost u dijelu inspekcijskog nadzora na organ uprave za inspekcijske poslove, odnosno inspektore za stanovanje i komunalnu inspekciju. Predlagač se povodom ovog pitanja opredijelio da „podijeli“ inspekcijski nadzor, odnosno da dio nadležnosti inspektora za stanovanje dodijeli nadležnoj službi jedinice lokalne samouprave - komunalnoj inspekciji.

Jasnom podjelom nadležnosti u dijelu inspekcijskog nadzora na inspekciju za stanovanje i komunalnu inspekciju stvorili bi se bolji uslovi za efikasnije sprovođenje ovog zakona, odnosno obezbijedio bi se efikasniji nadzor nad organizovanjem organa upravljanja i održavanjem stambenog fonda, što bi doprinijelo uspješnijoj realizaciji ovog segmenta stambene politike.

Obrazloženje za ovakvo opredjeljenje jeste da komunalna inspekcija shodno svojim kapacitetima može efikasno obezbijediti nadzor nad primjenom zakona i štititi interese lokalnog stanovništva, odnosno etažnih vlasnika. Lokalna samouprava, između ostalog, podrazumijeva pravo i osposobljenost lokalnih vlasti da, u granicama zakona regulišu i rukovode znatnim dijelom javnih poslova, na osnovu sopstvene odgovornosti i u interesu lokalnog stanovništva tako što će obezbijediti da se dosljedno poštuju zakoni i propisi lokalnih samouprava.

Jasnom podjelom nadležnosti u dijelu inspekcijskog nadzora na inspekciju za stanovanje i komunalnu inspekciju stvorili bi se bolji uslovi za efikasnije sprovođenje ovog zakona, odnosno obezbijedio bi se efikasniji nadzor nad organizovanjem organa upravljanja i održavanjem stambenog fonda, što bi doprinijelo uspješnijoj realizaciji ovog segmenta stambene politike.

3. Jedinice lokalne samouprave

Na lokalnom nivou nijesu formirane radne jedinice koje se bave stanovanjem, izuzimajući Opštine: Podgorica, Bar, Pljevlja i Nikšić. Prilikom izrade Zakona o socijalnom stanovanju koji je usvojen u Skupštini Crne Gore, predviđeno je da lokalne jedinice gazduju stambenim jedinicama za socijalno stanovanje pa se nameće neophodnost formiranja organa koji će se baviti stanovanjem i po ovom osnovu.

C. ODRŽAVANJE STAMBENOG FONDA

Sprovođenje kampanje za podizanje svijesti građana o potrebi formiranja organa upravljanja u stambenim zgradama nije organizovano od strane Ministarstva, ali pojedine lokalne jedinice preko svojih agencija to redovno rade. Što se tiče evidencije organa upravljanja u stambenim zgradama, kao i njihovom broju Direktor za stanovanje na godišnjem nivou vrši inoviranje podataka.

Zakonom o svojinsko-pravnim odnosima definisan je pojam etažne svojine, kao poseban oblik svojinskog prava. Ovim zakonom je utvrđeno da se etažnom svojinom smatra pravo svojine nad posebnim djelovima stambene zgrade ili poslovne zgrade s kojim su nedjeljivo povezana određena prava na zajedničkim djelovima zgrade i na urbanističkoj parceli na kojoj je zgrada podignuta. Takođe, utvrđeno je da stambena zgrada ima svojstvo pravnog lica u pravnim poslovima koji se odnose na održavanje i korišćenje stambene zgrade.

Definisanje vlasničkog dijela, kao i način upravljanja stambenom zgradom, su značajni segmenti ovog zakona, koji za cilj imaju postizanje kvalitetnijeg održavanja zajedničkih djelova stambene zgrade.

Zakonom o stanovanju i održavanju stambenih zgrada definisani su odnosi u oblasti stanovanja i obezbijeđeni uslovi za njegov održivi razvoj, putem utvrđivanja prava i obaveza vlasnika stanova i drugih posebnih djelova zgrade u pogledu održavanja stambene zgrade, stanova i drugih posebnih (zajedničkih) djelova u zgradi, predviđeno je formiranje stambene inspekcije, predviđene nadležnosti i mjere inspektora za stanovanje, i utvrđene su kaznene odredbe ovog zakona i Zakona o svojinsko pravnim odnosima koji se odnose na upravljanje stambenim zgradama i definisana druga pitanja od značaja za oblast stanovanja.

Imajući u vidu zakonska rješenja i činjenice da je neophodno da svi subjekti izvršavaju svoj dio obaveza u dijelu održavanja stambenih zgrada, pripremili smo upitnik sa osnovnim pitanjima iz zakona koji tretiraju ovu oblast. Na osnovu prikupljenih podataka od lokalnih jedinica koja se odnose na broj stambenih zgrada i organizovanje organa upravljanja, sačinjena je *tabela 1*.

Analizirajući prikupljene podatke lako je uočiti neke posebne nepravilnosti, kao što je slučaj da u Opštini Budva ne postoji tačan podatak o broju stambenih zgrada. Po njihovim navodima registar etažnih vlasnika je u pripremi. Takođe, u Opštini Plav se ne vodi registar etažnih vlasnika zbog katastarskih promjena i dr. U najmanju ruku ovi navodi nemaju opravdanja za ovakav stav ove opštine, jer je u drugim opštinama taj problem mnogo izraženiji. Imajući u vidu da je ova odredba postojala kao obaveza lokalnih jedinica u prvom Zakonu o etažnoj svojini iz 1995. godine, smatramo da ovakav stav pojedinih opština, da ni poslije 18 godina nijesu u stanju da sačine registar etažnih vlasnika, izgleda neozbiljno.

Iako smo koristili podatke dostavljene od nadležnog sekretarijata Opštine Podgorica procentualni podatak o organizovanju organa upravljanja odnosi se na ulaze, a ne na stambene zgrade, tako da nijesmo mogli dobiti podatak za stambene zgrade.

Kod Opštine Kotor pojavljuje se kontradiktornost u dijelu organizovanja skupština etažnih vlasnika i upravnika. Naime, broj organizovanih skupština etažnih vlasnika je značajno veći (379) od broj upravnika (172).

1. Tabela organizovanje organa upravljanja u stambenim zgradama

r/b	OPŠTINA	Broj stambenih zgrada	Broj osnovnih organa upravljanja u zgradama			
			skupštine	%	upravnici	%
1	2	4	5	6	7	8
1.	Andrijevica	17	12	70	12	70
2.	Bar	115	73	63,5	73+6*	63,5
3.	Berane	98	45	45,9	45+20*	45,9
4.	Bijelo Polje	88	19	21,6	19+15*	21,6
5.	Budva	/	136	/	136	/
6.	Danilovgrad	22	8	36,4	8	36,4
7.	Žabljak	29	17	58,6	17	58,6
8.	Kolašin	29	10	34,5	10+2*	34,5
9.	Kotor	411	379	92,2	172+120*	41,8
10.	Mojkovac	45	30	66,7	30	66,7
11.	Nikšić	226	353	/	353	/
12.	Plav	10	5	50,0	5	50,0
13.	Plužine	17	16	94,1	16	94,1
14.	Pljevlja	290	130	44,8	130	44,8
15.	Podgorica	834 (2742 ulaza)	939 (po ulazima)	34,3	939 (po ulazima)+95*	34,3
16.	Rožaje	40	31	77,5	30	77,5
17.	Tivat	120	98	81,5	98	81,6
18.	Ulcinj	47	8	17,0	8+2*	17,0
19.	Herceg Novi	296	135	45,6	135	45,6
20.	Cetinje	247	14	5,7	14	5,7
21.	Šavnik	35	8	22,8	8	22,8
UKUPNO		3.016	2.466		2.258+(260)*	

(*) privremeni upravnici

U Opštini Nikšić broj stambenih zgrada je manji od broja organizovanih organa upravljanja. Organi upravljanja organizuju na nivou ulaza, a ne stambene zgrade kao pravnog subjekta, kao što je definisano Zakonom o svojinsko-pravnim odnosima, tako da pri izradi Prijedloga zakona o izmjenama i dopunama Zakona o stanovanju i održavanju stambenih zgrada nismo bili u mogućnosti da razmotrimo neka nova rješenja.

U opštinama je imenovano 260 privremenih upravnika, i to u opštinama: Bar, Berane, Bijelo Polje, Kolašin, Kotor, Podgorica i Ulcinj.

Pravila o međusobnim odnosima etažnih vlasnika koja sadrže odredbe o posebnim i zajedničkim djelovima stambene zgrade, uslovima njihovog uživanja, upotrebi zajedničkih dijelova i raspodjeli troškova, očuvanju izgleda zgrade, upravljanju i dr. nису donešena u

42,8 % opština, i to: Andrijevisa, Bar, Berane, Bijelo Polje, Žabljak, Kolašin, Kotor, Mojkovac i Plav.

Što se tiče organizovanja hitnih intervencija u stambenim zgradama neznatan broj lokalnih jedinica (6) je intervenisalo u izvođenju ovih radova.

Odluke o kućnom redu u stambenim zgradama je donijelo 90,5 % lokalnih jedinica, dok u opštinama Plav i Šavnik ova obaveza nije realizovana.

D. POVEĆANJA DOSTUPNOSTI STAMBENOG PROSTORA

U cilju planirane i kontrolisane stambene izgradnje mora se osim vlasničke ustanoviti i jedinstvena planska dokumentacija ukupnog raspoloživog građevinskog zemljišta, sa informacijama o izgrađenoj komunalnoj infrastrukturi na njemu. Donošenjem urbanističkih planova se sprečava zloupotreba prostora za nelegalnu i nekvalitetnu izgradnju, uzurpiranje gradsko-građevinskog zemljišta i devastiranje prostora.

Iako su Zakonom o uređenju prostora i izgradnji objekata definisane obaveze, u pogledu vođenja informacionog sistema o prostoru, izrade i javnog objavljivanja Programa uređenja prostora i Izvještaja o stanju uređenja prostora, mali broj ovih dokumenata je dostupan na propisani način. Izradi prostorno urbanističkih planova pristupilo se u svim opštinama, ali su oni u različitim fazama realizacije.

Izmjenama i dopunama Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata učinjenim 2011. godine - data je mogućnost jedinicama lokalne samouprave da, do 31. decembra 2012. godine (kao datuma do kog se imaju donijeti PUP-ovi), mogu pristupiti izradi i donošenju izmjena i dopuna prostornog plana jedinice lokalne samouprave, odnosno generalnog urbanističkog plana (tzv. tačkasta izmjena). U toku 2012. godine, bilo je 9 ovakvih izmjena. Ove izmjene imale su pozitivne efekte, u smislu obezbjeđenja planskih uslova za realizaciju investicionih projekata.

U članu 16 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Sl. list Crne Gore", br. 51/08, 40/10, 34/11, 40/11, 47/11 i 35/13 od 23. jula 2013. godine) utvrđeno je da se donosi jednogodišnji Program uređenja prostora kojim se definiše dinamika uređenja prostora, izvori finansiranja, rokovi uređenja, operativne mjere za sprovođenje planskog dokumenta, a naročito mjere za komunalno opremanje građevinskog zemljišta iz člana 65 ovog zakona, kao i druge mjere za sprovođenje politike uređenja prostora.

Prilikom donošenja jednogodišnjeg plana uređenja prostora neophodno je utvrditi koju vrstu objekata je potrebna planirati kao i njihov broj. Ovo se posebno odnosi na stambene objekte za kolektivno stanovanje, a posebno u primorskim opštinama. Imajući u vidu opredjeljenje Crne Gore ka razvoju elitnog turizma, treba posvetiti više pažnje povećanju kapaciteta i razvoju hotelskih kapaciteta visokih kategorija.

1. Socijalno stanovanje

Činjenica je da je u zemljama EU stambena politika dio socijalne politike, što je definisano i drugim značajnim međunarodnim dokumentima, kojima se daju smjernice pri definisanju stambene politike: Evropska socijalna povelja, Konvencija o zaštiti ljudskih prava i osnovnih sloboda, Carigradska deklaracija (Habitat II), Deklaracija o gradovima i drugim ljudskim naseljima u novom milenijumu, kao i veliki broj međunarodnih dokumenata tretiraju oblast stanovanja.

Rezolucija Evropskog parlamenta o stanovanju i regionalnim politikama od 10. maja 2007. godine (2006/2108(INI)), donijela je značajan pomak u politici EU u odnosu na stanovanje. Preporuka Evropskog parlamenta je da Vlade država članica odrede opšti okvir stambene politike, a da lokalne vlasti oblikuju stambene programe prema sopstvenim

potrebama. Najveći značaj ovog dokumenta ogleda se u činjenici da su se njenim usvajanjem stvorili uslovi za pristup strukturnim fondovima EU novim državama članicama, za socijalno stanovanje i urbanu obnovu, koji je osiguran članom 26 Rezolucije.

Carigradska deklaracija, kao dokument Ujedinjenih nacija sa konferencije održane u Istanbulu 1996. godine (poznata pod nazivom HABITAT II) je dala poseban akcenat pravu na stanovanje. Međunarodna konvencija ekonomskih, socijalnih i kulturnih prava u članu 11 stav 1 kaže: „Države potpisnice ove konvencije priznaju svačije pravo na adekvatan životni standard pojedinca i njegove porodice, uključujući pristojnu ishranu, oblačenje i stanovanje, kao i pristojan nivo poboljšanja uslova života“. Države potpisnice će preduzeti odgovarajuće korake kako bi obezbijedile realizaciju prethodno navedenih prava, priznavajući suštinsku važnost međunarodne saradnje koja je bazirana na slobodnom izražavanju volje“. Evropska konvencija za zaštitu ljudskih prava i osnovnih sloboda u članu 8 definiše pravo poštovanja privatnosti i porodičnog života, a u sklopu toga i pravo na dom.

Povelja Evropske unije o osnovnim pravima iz 2000. godine, uvodi novi segment u oblasti prava stanovanja. U okviru zalaganja za suzbijanje siromaštva i isključenosti socijalno ugroženih grupa stanovnika, pominje se pitanje stanovanja u cilju očuvanja zdravlja i obezbjeđenja osnovnih životnih potreba ciljnih grupa. Ovo pitanje pokreće povećanje javne svijesti o problemu, kao i formiranje nacionalne politike i pristupa državnih institucija rješanju problema. Izmijenjena Evropska socijalna povelja iz 1996. godine u svom uvodnom dijelu kaže da „svako ima pravo na stanovanje“ i dalje obavezuje zemlje potpisnice da je stanovanje pravo koje treba obezbijediti licima sa invaliditetom, starim licima i porodicama u cilju ostvarivanja njihovih prava na socijalnu, pravnu i ekonomsku zaštitu.

Zakonom o potvrđivanju izmijenjene Evropske socijalne politike, Crna Gora se obavezala na njeno poštovanje, sa izuzetkom nekih članova. Za politiku stanovanja najznačajniji su: član 19 - koji se odnosi na prava migranata i njihovih porodica na zaštitu i pomoć, član 30 – koji se odnosi na pravo radnika na zaštitu od siromaštva i društvenog isključivanja, i član 31 – koji definiše pravo na stambeni smještaj. Država Crna Gora nije ratifikovala ove članove.

U cilju stvaranja preduslova, kao i uvođenja ovog pitanja u pravne tokove Ministarstvo održivog razvoja i turizma je pripremilo Zakon o socijalnom stanovanju. Ovaj zakon je ispoštovao sve odredbe koje se odnose na pravo na stan, i usvojen je od strane Skupštine Crne Gore.

1.1 Izgradnja stanova za socijalno stanovanje u lokalnim jedinicama

U cilju sagledavanja stanja u oblasti socijalnog stanovanja sačinili smo Upitnik, koji je dostavljen lokalnim jedinicama. Prikupljene podatke o broju izgrađenih stambenih jedinica smo obradili u tabelarnom prikazu 2 u kom smo izdvojili dva perioda, do kraja 2011. godine i u toku 2012. godine. Podaci o stambenoj izgradnji odnose se na lica koja su riješila pitanje stanovanja kroz socijalne programe, i to su: lica u stanju socijalne potrebe, Romi i Egipćani, izbjegla i raseljena lica, i penzioneri. Napominjemo, da iz razloga što je obaveza da se do kraja tekuće godine pripremi Program socijalnog stanovanja na nivou države, tako da su u ovom dokumentu prikazane zbirni podaci za stambene jedinice, i to: stambene jedinice u objektima za kolektivno stanovanje, individualnim objektima i montažnim objektima. U okviru navedenog Programa krajem 2013. godine biće dati detaljniji podaci o vrstama stambenih jedinica.

Iz tabelarnog prikaza može se zaključiti da je do kraja 2011. godine obezbijeđeno 1235 stanova, dok u 2012. godini taj broj iznosi 408. Ako uzmemo u obzir stanje ekonomije u državi moramo zaključiti da je ovo značajan broj izgrađenih stanova u 2012. godini.

2. Tabelarni prikaz izgrađenih stanova za socijalno stanovanje

r/b	OPŠTINA	Ukupno izgrađenih objekata	Socijalno ugrožena lica		Romi i Egipćani		Izbjegla i raseljena lica		Penzioneri	
			Do kraja 2011.	U 2012.	Do kraja 2011.	U 2012.	Do kraja 2011.	U 2012.	Do kraja 2011.	U 2012.
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1.	Andrijevisa	35	29	/	/	/	3	/	3	/
2.	Bar	3	/	/	/	/	/	/	3	/
3.	Berane	326	85	/	45	6	186	/	4	/
4.	Bijelo Polje	32	20	12	/	/	/	/	/	/
5.	Budva	45	/	/	/	/	45	/	/	/
6.	Danilovgrad	12	8	/	/	/	/	/	4	/
7.	Žabljak	/	/	/	/	/	/	/	/	/
8.	Kolašin	72	11	/	/	/	61	/	/	/
9.	Kotor	17	17	/	/	/	/	/	/	/
10.	Mojkovac	9	9	/	/	/	/	/	/	/
11.	Nikšić	/	/	/	/	/	/	/	/	/
12.	Plav	46	6	/	/	/	40	/	/	/
13.	Plužine	/	/	/	/	/	/	/	/	/
14.	Pljevlja	21	6	/	10	/	5	/	/	/
15.	Podgorica	270	154	71	19	4	22	/	/	/
16.	Rožaje	35	29	/	/	/	3	/	3	/
17.	Tivat	75	17	14	4	4	18	18	/	/
18.	Ulcinj	542	205	207	46	45	19	20	/	/
19.	Herceg Novi	43	/	/	/	/	43	/	/	/
20.	Cetinje	46	/	/	46	/	/	/	/	/
21.	Šavnik	14	2	2	/	/	/	/	5	5
UKUPNO		1.643	598	306	170	59	445	38	22	5

1.2. Nacionalni stambeni projekat za raseljena i interno raseljena lica

U okviru Zajedničkog regionalnog programa za trajno rješavanje pitanja raseljenih lica, tkz. Proces Sarajevske deklaracije koji je započet 2005. godine, ima za cilj nalaženje trajnih rješenja za izbjeglice i raseljena lica iz sukoba u periodu 1991.-1995. godine na teritoriji bivše Jugoslavije. On obuhvata četiri države: Bosnu u Hercegovinu, Hrvatsku, Crnu Goru i Srbiju (partnerske zemlje). Međunarodne organizacije, UNHCR, EK, OSCE kao i Sjedinjene države, blisko su uključene u pružanje podrške zemljama koje se bave utvrđenim neriješenim pitanjima. Sastanak ministara koji je održan u Beogradu (2010. godine), a koji je okupio te četiri zemlje kao i UNHCR, EK, OSCE i Savjet Evrope, dao je dodatni podsticaj tom procesu. Zemlje su se obavezale da će se zalagati za rješavanje niza važnih pitanja, uključujući razmjenu podataka i statistike, penzije i prava konvalidacije, stambena i imovinska pitanja. Dogovoren je i princip međunarodne Donatorske konferencije za pružanje podrške obezbjeđivanju trajnih stambenih rješenja za najugroženije korisnike u date četiri

zemlje. Donatorska konferencija je održana u Sarajevu 24. aprila 2012. godine, pod okriljem partnerskih zemalja. Na Donatorskoj konferenciji su prikupljena značajna materijalna sredstva za implementaciju Regionalnog stambenog programa. Naknadno je uspostavljen niz radnih grupa, od kojih se svaka bavi po jednim neriješenim pitanjem. Ulažu se intenzivni diplomatski i tehnički naponi od strane date četiri zemlje prema finalizaciji ministarske deklaracije kojom se dovode do završetka regionalni aspekti Sarajevskog procesa.

Kroz Nacionalni stambeni program za Crnu Goru, predviđeno je obezbjeđenje sredstava za rješavanje stambenog pitanja za 6063 lica (1.177 domaćinstava) koja spadaju u najranjivije kategorije (lica smještena u neformalnim kolektivnim centrima i ugrožena lica u privatnom smještaju, sa posebnim osvrtom na Kamp Konik). Kroz ovaj program predviđena je: gradnja 907 stambenih jedinica (gradnja jedne stambene jedinice košta 27.735 €); isporuka građevinskog materijala za 120 stambenih jedinica (građevinski materijal u vrijednosti 10.000 € po stambenoj jedinici); izgradnja 60 montažnih kuća (cijena jedne prefabrikovane kućice iznosi 14.000 €) i 90 stambenih jedinica u Domu starih u Pljevljima (za ovu svrhu predviđena su sredstva u iznosu od 500.000 €, što iznosi oko 5.600 € po smještajnoj jedinici). Ukupna vrijednost ovog projekta je 27.696 miliona €, a kontribucija države je 15 %, odnosno 4.154 miliona €. Nedostajuća sredstva u iznosu od 23.542 miliona € biće prikupljena na donatorskim konferencijama koje organizuje EU i CEB. Vremenski okvir za implementaciju projekata je četvorogodišnji period, 2012 - 2015. godina.

U cilju praćenja realizacije ovog projekta Ministarstvo rada i socijalnog staranja, koje je koordinator Projekta, formiralo je Nacionu implementacionu jedinicu.

U okviru ovog programa u Crnoj Gori započeta je implementacija **Nacionalnog stambenog projekta za raseljena i interno raseljena lica**. U prvoj fazi Projekta realizovaće se izgradnja 90 stambenih jedinica i višenamjenski poslovni objekat u Podgorici na lokaciji Konik II. Za navedene objekte urađeni su glavni projekti, a u narednom periodu se očekuje odabir najpovoljnijeg izvođača.

Opština Nikšić je kroz plansku dokumentaciju opredjelila lokaciju za izgradnju „62 stambene jedinice“ u naselju Humci. Odlukom Skupštine opštine Nikšić, kojom je opredijeljena lokacija za izgradnju objekta data je saglasnost da se navedena lokacija oslobodi plaćanja komunalnog doprinosa. CEB je prihvatio pripremljenu aplikaciju za ovaj projekat. U cilju dalje implementacije Projekta je veoma bitno da što prije budu pripremljeni urbanističko tehnički uslovi (UTU) za izradu projektne dokumentacije, koje treba da dostavi Opština Nikšić. Vlada Crne Gore je opredijelila 200.000 € za implementaciju ovog projekta.

Opština Podgorica je opredijelila dvije lokacije za izgradnju stambenih zgrada za kolektivno stanovanje u naselju Kamp Konik I, namjenjenih raseljenim i interno raseljenim licima. Obije lokacije su oslobođene plaćanja komunalnog doprinosa. U objektu na urbanističkoj parceli 3 u zoni „A“ predviđena je izgradnja 72 stambene jedinice, na urbanističkoj parceli 7 zona „B“ 48 stambenih jedinica. Za ove lokacije je pripremljena aplikaciona forma koja je dostavljena CEB-u na razmatranje.

Takođe, pripremljena je aplikacija i za Dom starih u Pljevljima. Naime, Opština Pljevlja je opredijelila lokaciju i oslobodila je od komunalnih doprinosa za izgradnju ovog objekta. Predviđeno je da u objektu bude smješteno 68 korisnika. Očekujemo odgovor CEB-a kome je proslijeđena aplikacija.

2. Projekat „1000 plus“

Projekat „1000+“ je osmišljen u cilju rješavanja stambenih potreba crnogorskih domaćinstava koja nemaju riješeno pitanje stanovanja, kao i u cilju prevazilaženja problema ponude stanova po povoljnim cijenama u Crnoj Gori. Projekta je realizovan u periodu 2011-2012. godina i bio kapaciteta 1000 stambenih jedinica. Građevinski bum iz prethodnih godina je uglavnom ciljao strane investitore i visoko-platežne društvene grupe. Za domaćinstva sa srednjim i niskim primanjima skoro da nije bilo ponude.

U cilju realizacije navedenog Projekta, čija je vrijednost procijenjena na 50.000.000 EUR, Vlada Crne Gore, koju predstavlja Ministarstvo finansija, aplicirala je za niskokamatni zajam od 25 miliona eura kod CEB-a (Razvojne banke Savjeta Evrope). Preostali dio ukupnog iznosa će se obezbijediti od strane crnogorskih komercijalnih banaka i uloga korisnika domaćinstava. Vlada Crne Gore će obezbijediti kamatnu subvenciju za komercijalne hipotekarne zajmove da bi omogućila nisku kamatnu stopu tokom cijelog perioda zajma.

Opšti cilj Projekta je rješavanje stambenih potreba domaćinstvima, kao i razvoj politike stimulansa građevinske industrije i bankarskog sektora. Projekat ima sljedeće socijalne i ekonomske ciljeve:

- omogućavanje za oko 1000 domaćinstava da riješe svoje urgentne stambene potrebe;
- odabir socijalnih grupa uz korišćenje jedne detaljno razrađene šeme raspodjele;
- dati impuls građevinskom sektoru da prevaziđe trenutnu krizu, jer se samo projekti koji posjeduju građevinsku dozvolu izdatu prije 2006. godine kvalifikuju za ovaj projekat;
- povećanje profesionalnosti kod građevinskih preduzeća;
- davanje impulsa bankarskom sektoru;
- postavljanje repera za cijene i standarde kvaliteta na tržištu stanova;
- doprinos sprovođenju propisa (Zakon o etažnoj svojini, formiranju udruženja etažnih vlasnika, održavanju objekata u skladu sa propisima);
- doprinos finansijskom “opismenjavanju” potrošača po pitanju tržišta stanova
- optimizacija javnih investicija (CEB/država) i rezultata (socijalna korist, ekonomski rezultati).

Ministarstvo održivog razvoja i turizma je bilo odgovorno za realizaciju Projekta u saradnji sa Ministarstvom finansija. D.o.o. PROCON iz Podgorice je kao nacionalna jedinica za implementaciju projekata u komunalnoj djelatnosti i zaštiti životne sredine koju je formirala Vlada Crne Gore, pratila implementaciju ovog projekta u tom dijelu.

U realizaciji Projekta „1000 plus“ učestvovalo je 17 građevinskih firmi i i investitora sa ukupnom ponudom od 1162 stambene jedinice, kao i 5 najvećih komercijalnih banaka u Crnoj Gori. Ukupno je predato 1100 aplikacija od kojih je odobreno 848 nakon provjere od strane banaka. Projektom su realizovana 433 kupoprodajna ugovora za ponuđene stambene jedinice.

Sklopljeni ugovori po regionima u Projektu 1000plus

Region	Broj sklopljenih predugovora	% učešće
Sjeverni region	123	28,41%
Centralni region	290	66,97%
Južni region	20	4,62%
Ukupno:	433	100,00%

Nastavak projekta „1000+stanova” - Ministarstvo održivog razvoja i turizma planira da pokrene sličan projekat ali u manjem obimu, uz kreditnu podršku CEB-a, u iznosu od oko 5-10 miliona eura. U cilju sagledavanja dobrih i loših strana Projekta „1000+stanova”, realizovanog u prethodnom periodu, službenici Sektora za razvoj stanovanja pripremaju analizu efekta koji je postignut Projektom, uz smjernice predstavnika bankarskog i građevinskog sektora kao i Ministarstva finansija, kako bi novi projekat bio uspješniji. Shodno tome, održani su sastanci sa predstavnicima ova dva sektora i sagledane prednosti i nedostaci u implementaciji prethodnog projekta, uz sugestije za novi. Implementacija novog projekta bi otpočela naredne godine, a u međuvremenu treba da se postigne dogovor sa CEB-om oko uslova kreditiranja.

Ukupni iznos Projekta bio bi 20 miliona eura, od čega ovim iznosom može obezbijediti oko 500 stanova za domaćinstva. Kao što je gore navedeno, kreditna podrška će biti od strane CEB-a u iznosu od oko 10 miliona eura, dok bi preostali dio iznosa bio obezbijeđen od strane komercijalnih banaka i uloga domaćinstava. Vlada Crne Gore će obezbijediti subvenciju kamatne stope tokom cijelog perioda zajma. Predlog ja da se Projekat uključi u budžet Crne Gore za 2014. godinu, a udio CEB-a u finansiranju ne bi prelazio kvotu od 50 %.

Predlog je da PROCON d.o.o. (Project - Consulting) bude jedinica za implementaciju projekta, isto kao i u prethodnom periodu. Svi finansijski aspekti projekta bili bi odgovornost Ministarstva finansija. Projekat će podrazumijevati sprovođenje tri javna poziva i to: za građevinska preduzeća i investitore, za individualna domaćinstva zainteresovana za kupovinu stambenih jedinica, i treći javni poziv za učešće crnogorskih banaka u projektu.

3. Projekat rješavanja stambenih pitanja državnih službenika i namještenika

Prilikom izrade Informacije o rješavanju stambenih pitanja državnih službenika i namještenika utvrđeno je da značajan broj nije riješio ovo egzistencijalno pitanje. U tom cilju Ministarstvo održivog razvoja i turizma je započelo razgovore sa Evropskom bankom za obnovu i razvoj (EBRD) i Crnogorskim fondom za solidarnu stambenu izgradnju (CFSSI), koji bi implementirao eventualne projekte, kako bi sagledali mogućnosti podrške i saradnje u ovoj oblasti.

Cilj Projekta rješavanja stambenih pitanja državnih službenika i namještenika je smanjenje broja državnih službenika i namještenika koji nemaju riješeno stambeno pitanje, uz povećanje nivoa standarda. Takođe, cilj je i unapređenje neprofitnog sektora u oblasti stanovanja, korišćenje modaliteta privatno-javnog partnerstva u stambenom sektoru i upošljavanje i razvoj građevinskog sektora. Evropska banka za obnovu i razvoj (EBRD) je

dala okvirnu saglasnost za kredit od 5 miliona za projekte koje će implementirati CFSSI, uz obaveznu garanciju države Crne Gore. U pitanju je kredit od 5 miliona eura sa povoljnom kamatnom stopom.

Kredit od 5 miliona eura bi predstavljao inicijalni kapital za početno finansiranje izgradnje stanova, a petogodišnjim programom se predviđa izgradnja 500 stanova. Model predviđa princip refinansiranja dugoročnog kredita prodajom stanova u procentu od 90 % izgrađenih stanova. Kvota od 5% izgrađenih stanova se može plasirati po principu rentiranja ili lizinga, za posebne socijalne slučajeve. Plasiranje 5% stanova po socijalnoj šemi zahtijeva dozvolu za prodavanje 10% stanova po tržišnoj cijeni, radi održivosti koncepta petogodišnjeg programa. Ukupni troškovi bi iznosili 20 miliona eura.

Vlada Crne Gore bi utvrđivala način raspodjele stanova prema potrebama državnih službenika i namještenika, uz obezbjeđenje zemljišta i komunalija bez naknade, u saradnji sa jedinicama lokalne samouprave. Ministarstvo održivog razvoja i turizma bi, kao odgovorno ministarstvo za realizaciju Projekta, pružalo neophodnu pomoć u projektovanju, dobijanju saglasnosti, elaborata i dozvola, kako bi finalna cijena stambene jedinice bila oko 500 €/m². CFSSI, kao implementaciona jedinica, vodio bi proces izgradnje stambenih jedinica, vršio izbor izvođača radova, imao evidenciju kupaca i koordinirao prodaju stanova sa komercijalnim bankama. Izgradnja stambenih jedinica bi funkcionisala po principu projektnog finansiranja i sredstva bi se direktno uplaćivala izvođaču radova.

4. Crnogorski fond za solidarnu stambenu izgradnju

Dana 04.11.2008. godine, zaključenjem Ugovora o pristupanju, Vlada Crne Gore, Unija poslodavaca Crne Gore i Savez samostalnih sindikata Crne Gore, su osnovali tročlano privredno Društvo pod nazivom : „**Crnogorski fond za solidarnu stambenu izgradnju**“ **d.o.o.**, i kao takvo je registrovano kod Centralnog registra privrednog suda u Podgorici. U proteklom periodu Društvo je veoma uspješno realizovalo projekte, samostalno ili u saradnji sa drugim pravnim subjektima, u cilju dostupnosti što jeftinijeg stambenog prostora. Fond je osnovan sa ciljem rješavanja stambenih problema zaposlenih.

Međutim, zbog finansijskih poteškoća, koje je imala u servisiranju obaveza po osnovu kredita, a koji je prilikom formiranja tročlanog Društva poslužio za potrebe uplate sredstava na ime svog udjela u osnovnom kapitalu Društva, Unija poslodavaca Crne Gore je po osnovu prava preče kupovine, ponudila za prodaju 28,33% udjela u Društvu Fonda, samom Društvu. Odbor direktora Fonda sastavljen od ovlašćenih predstavnika vlasnika kapitala donio je odluku o smanjenju kapitala kupovinom udjela jednog od članova Društva, sticanju sopstvenog udjela Društva i odobrenju uslova kupovine udjela od Društva, a na koju odluku su dali saglasnost svi članovi Društva, nakon što su se upoznali sa uslovima predložene kupovine udjela.

Osnovni vid finansiranja stambenih projekata, pored značajnog udjela opština od oko 30% (prenos zemljišta potrebnog za izgradnju objekata bez nakanade i uz oslobađanje od nakande za komunalno opremanje građevinskog zemljišta), je uplata sredstava ulagača, kroz ugovore o ulaganju i udruživanju sredstava u Fond sa ciljem izgradnje stanova pod povoljnijim uslovima od tržišnih. Ovaj vid finansiranja projekta realizuje se tako što poslodavci - ulagači sredstava mjesečno uplaćuju na žiro račun Fonda, a predmetna sredstva im se uračunavaju u krajnju prodajnu cijenu kvadratnog metra izgrađenog stambenog prostora.

Ostatak sredstava za gradnju obezbjeđuje se iz kredita inostranih finansijskih institucija, kao i domaćih komercijalnih banaka.

Krajnjim kupcima se, pored opcije kupovine stana sopstvenim sredstvima, nudi i mogućnost kupovine na lizing uz učešće od 30% i rok otplate 20 godina. Uz to, CFSSI namjerava da pokrene pristupačno stanovanje pod zakup, koje je u pojedinim projektima već i uvedeno, uz pomoć partnera iz Austrije i Holandije. Stanovanje pod zakup će se fokusirati na domaćinstva sa niskim prihodom, a naročito na mlade porodice i penzionere u svim opštinama Crne Gore, posebno u manje razvijenom sjevernom regionu.

Od 1996. godine do danas Fond je izgradio ukupno 1139 stambenih jedinica, i to u Opštinama Podgorici, Budvi, Beranama, Pljevljima, Kolašinu, Nikšiću, Andrijevici, Rožajima, Cetinju, Mojkovcu, Tivtu i Baru.

Najveća investicija od kraja 2011. do šestog mjeseca 2013. godine odnosi se na izgradnju 270 stanova u Baru sa solarnim panelima.

U navedenom periodu je izvršena i izgradnja 25 stanova u Mojkovcu i 20 stanova u Tivtu.

Trenutno Fond investira u opštinama Podgorica, Bijelo Polje i Plužinama, te će u najskorije vrijeme biti spremno za realizaciju još 367 stambenih jedinica.

3. Tabela prikaz broj izgrađenih i planiranih stambenih jedinica

r/b	Opština	Broj izgrađenih stambenih jedinica do kraja 2012. god.	Broj planiranih stambenih jedinica u narednom periodu i objektai čija je gradnja u toku
1	2	3	4
1.	Andrijevica	9	
2.	Bar	270	
3.	Berane	114	
4.	Bijelo Polje		140
5.	Budva	107	234
6.	Danilovgrad		
7.	Žabljak		
8.	Kolašin	28	
9.	Kotor		
10.	Mojkovac	25	
11.	Nikšić	116	
12.	Plav		
13.	Plužine		58
14.	Pljevlja	26	
15.	Podgorica	318	169
16.	Rožaje	54	
17.	Tivat	20	
18.	Ulcinj		
19.	Herceg Novi		23

20.	Cetinje	52	
21.	Šavnik		
UKUPNO		1139	365- 257

Napomena:

365- započeta izgradnja

257- planirana izgradnja

U planu Fonda je izrada modela rješavanja stambenih pitanja za državne službenike i namještenike u saradnji sa EBRD i Državom. Predmetni stanovi se grade za ulagače Fonda - pravna lica koja shodno Ugovoru o ulaganju i udruživanju sredstava u Fond uplaćuju sredstva za rješavanje stambenih pitanja svojih zaposlenih pod povoljnijim uslovima, tako da se cijena stanova po 1m² kreće od 500 eura u sjevernoj regiji do 850 eura /1m² u južnoj regiji .

U cilju dalje realizacije Projekta „Izgradnje stanova solidarnosti“ i stvaranju povoljnosti za korisnike stanova izgrađenih u okviru ovog projekta, jedna od najvažnijih aktivnosti koje Fond trenutno realizuje, a koja će naročito biti značajna za krajnje korisnike stanova solidarnosti u budućnosti, jeste uspostavljanje stambene štednje odnosno zalaganje na osnivanju prve Stambene štedionice u Crnoj Gori. Fond je zapravo jedan od predlagača Zakona o stambenoj štednji, u saradnji sa Vladom Crne Gore i Centralnom Bankom.

Ovim se predviđa novi vid štednje i kreditiranja kupaca stanova, kako pravnih, tako i fizičkih lica, po uslovima povoljnijim od onih koje trenutno nude kreditno-finansijske institucije u Crnoj Gori. U toku su i razmatranja o potencijalnim osnivačima Stambene štedionice, koja bi funkcionisala u obliku akcionarskog društva. Potpisivanjem Protokola o saradnji sa italijanskom kompanijom Infogroup, koja od januara 2008. godine čini dio Grupe Intesa Sanpaolo, napravljen je važan korak ka pokretanju projekta osnivanja Stambene štedionice, kao jednog od mehanizama za dobijanje povoljnih stambenih kredita, po uzoru na razvijene zemlje Evrope.

5. Stambena zadruga „Solidarno“

Stambena zadruga prosvjetnih radnika Crne Gore „Solidarno“ osnovana je maja 2002. godine, kao neprofitna organizacija svoju djelatnost obavlja u skladu sa Zakonom o stambenim zadrugama, poštujući osnovne principe zadrugarstva.

Sporazumom Sindikata prosvjete i Ministarstva prosvjete, Vlada Crne Gore je usvojila i donijela Zaključak broj: 03-276 od 31.01.2008. godine kojim se odobrava iznos od 350.000,00 €, na godišnjem nivou u cilju rješavanja stambenih potreba zaposlenih u prosvjeti, putem dodjele stambenih kredita za individualne objekte i izgradnju objekata za kolektivno stanovanje. Ministarstvo prosvjete redovno prati aktivnosti Stambene zadruge „Solidarno“.

Zaključno sa 2012. godinom predato je na korišćenje 209 stambenih jedinica u 8 opština u Crnoj Gori.

Zadruga je od osnivanja do sada postigla zapažene rezultate i na kreditiranju svojih zadrugara, po osnovu individualnog rješavanja stambenog pitanja. Kreditna sredstva se daju po vrlo povoljnoj kamati od 1 % na godišnjem nivou, sa otplatnim periodom od 3 do 30 godina, u zavisnosti od iznosa kredita.

Finasijska konstrukcija prilikom izgradne objekata za kolektivno stanovanje je zatvorena po principu:

- 60 % vrijednosti stana, kreditno zaduženje uz kamatu od 1 % na godišnjem nivou za korisnika stana;
- 40 % vrijednosti stana, korisnici su u obavezi obezbijediti do momenta završetka objekta, tj. do useljenja u isti.

Stambena zadruga „Solidarno“ planira da u saradnji sa Ministarstvom prosvjete i Vladom Crne Gore pokušaju da u narednom periodu ostvare saradnju sa međunarodnim finasiskim institucijama, čijim bi kreditnim sredstvima znatno olakšali realizaciju budućih planiranih projekata.

4. Tabelarni prikaz broj izgrađenih i planiranih stambenih jedinica

r/b	Opština	Broj izgrađenih stambenih jedinica do kraja 2012. god.	Broj planiranih stambenih jedinica u narednom periodu.
1	2	3	4
1.	Andrijevića	/	/
2.	Bar	/	/
3.	Berane	33	/
4.	Bijelo Polje	48	/
5.	Budva	10	147
6.	Danilovgrad	/	30
7.	Žabljak	/	/
8.	Kolašin	16	/
9.	Kotor	/	/
10.	Mojkovac	/	/
11.	Nikšić	98	/
12.	Plav	/	/
13.	Plužine	/	/
14.	Pljevlja	6	/
15.	Podgorica	75	70
16.	Rožaje	/	/
17.	Tivat	/	21
18.	Ulcinj	/	/
19.	Herceg Novi	/	44
20.	Cetinje	/	/
21.	Šavnik	/	/
UKUPNO		286	312

Napominjemo, da je Stambena zadruga „Solidarno“ u saradnji sa Stambenom zadrugom zdravstvenih radnika izgradila stambeni objekat od 75 stanova u Podgorici, od kojih je 37 stanova pripalo zdravstvenim radnicima. Stambena zadruga zdravstvenih radnika do sada nije samostalo gradila stambene jedinice.

KONSTATACIJE I PREDLOG MJERA

Konstatacije:

- Usvajanjem Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o stanovanju i održavanju stambenih zgrada, stvoriće se pretpostavke da se primjene radikalnije odredbe inspekcijskog nadzora u oblasti organizovanja organa upravljanja i održavanja zajedničkih djelova stambenih zgrada. Pored Inspekcije za stanovanje, koja je do sada jedina obavljala inspekcijski nadzor, a koja će i dalje obavljati te poslove u jednom dijelu drugi dio obaveza je prenijet na Komunalnu inspekciju lokalnih jedinica.
Novina je da su propisane i kazne za odgovorna lica u organu uprave, organu lokalne samouprave i organu lokalne uprave, koji ne poštuju odredbe Zakona shodno njihovim obavezama.
- U dijelu održavanja stambenog fonda, kako u organizovanju organa upravljanja tako i u oblasti održavanja zajedničkih djelova stambenih zgrada, stanje je nepromijenjeno već dugi niz godine.
- Zakonom o svojinsko pravnim odnosima definisan je pojam etažne svojine, kao poseban oblik svojine. Takođe, utvrđeno je da stambena zgrada ima svojstvo pravnog lica u pravnim poslovima koji se odnose na održavanje i korišćenje stambene zgrade. Kada zgrada ima više posebnih ulaza mogu se organizovati organi upravljanja za svaki ulaz posebno, ali se u tom slučaju međusobni odnosi vlasnika uređuju ugovorom. Sklapanjem ugovora između skupština etažnih vlasnika više ulaza jedne stambene zgrade, ispunjava se pretpostavka da ta stambena zgrada istupa u pravnom prometu kao pravno lice u pravnim poslovima koji se odnose na održavanje i korišćenje stambene zgrade. Nažalost, u praksi je vrlo teško postići sporazum neophodan za sklapanje ugovora i funkcionisanje stambene zgrade kao pravnog lica. Imajući u vidu probleme u implementaciji odredbi ovog zakona, bilo bi neophodno razmotriti mogućnost izmjena i dopuna Zakona.
- U dijelu organizovanje organa upravljanja i održavanja zajedničkih djelova stambene zgrade nijesu na pravi način valorizovane odredbe koje se odnose na ovu oblast, kako od strane etažnih vlasnika tako i od organa lokalnih jedinica. Naime, samo u sedam lokalnih jedinica od dvadesetjedne imenovani su privremeni upravnici tamo gdje etažni vlasnici nijesu organizovani organi upravljanja.
- Nacionalnom stambenom strategijom predviđena izgradnja 25.778 stambenih jedinica do kraja 2020. godine, što iznosi 2.864. stambene jedinice na godišnjem nivou za sve strukture lica bez stana, pa se iz dostavljenih podataka može konstatovati da je u 2012. godini izgrađeno 938 stambenih jedinica, što čini 30 % od predviđene izgradnje. Nacionalni stambeni projekat kojim se rješava stambeno

pitanje raseljenih i interno raseljenih je u fazi pripreme izgradnje, tako da izgradnja tih objekata nije uzeta u obzir što smanjuje broj raspoloživih stambenih jedinica. Treba napomenuti i trenutnu ekonomsku situaciju u državi, kao i u zemljama okruženja, pa ovi podaci oslikavaju trenutno stanje.

Predlog mjera:

- U Prijedlogu zakona o izmjenama i dopunama Zakona o stanovanju i održavanju stambenih zgrada promjenom nadležnosti u inspekcijskom nadzoru, kao i prepoznavajući i neka nova odgovorna lica uspostavi kvalitetna primjena Zakona. Zakonom o izmjenama i dopunama Zakona o stanovanju i održavanju stambenih zgrada preraspoređene su inspekcijske nadležnosti, tako da će ubuduće ovu oblast pratiti inspektori za stanovanje i komunalni inspektori, što će doprijeti efikasnijem praćenju realizacije obaveza iz Zakona kao i preduzimanju mjera u slučajevima kada nije postupljeno u skladu sa njima. U oblasti inspekcijskog nadzora u oblasti stanovanja neophodno je da se na državnom nivou kadrovski ojača Inspekcija za stanovanje.
- U institucionalnom dijelu je neophodno ojačati Direkciju za stanovanje na državnom nivou, a na lokalnom nivou je neophodno da se oforme institucije čija će nadležnost biti stanovanje. Ovdje je značajno da te institucije treba pored obaveza iz Zakona o stanovanju i održavanju stambenih zgrada da gazduju i stanovima za socijalno stanovanje. Ova obaveza je proistekla iz Zakona o socijalnom stanovanju. Takođe, potrebno je ojačati inspekcijske organe i na lokalnom nivou.
- U dijelu definisanja zakonskog okvira u oblasti socijalnog stanovanja je neophodno u narednom periodu, donijeti Program socijalnog stanovanja i lokalne programe socijalnog stanovanja. Njima bi se detaljnije definisale pojedini segmenti stambene politike.
- Imajući u vidu pozitivne efekte Projekta „1000 Plus“, kada je 433 građana rješilo svoje stambene probleme, treba u saradnji sa CEB-om razmotriti mogućnost nastavka Projekta.
- Ministarstva su u saradnji sa „Crnogorskim fondom za solidarnu stambenu izgradnju“ d.o.o. rješila stambeno pitanje jednom broju državnih službenika i namještenika, pa bi u cilju nagomilanih problema u nerješanim stambenim pitanjima državnih službenika i namještenika trebalo razmotriti mogućnost nastavka ovog projekta uz angažovanje kreditnih sredstava EBRD.