



CRNA GORA

MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA
I TURIZMA

***PREDLOG
PROGRAMA SOCIJALNOG STANOVANJA
ZA PERIOD 2017-2020 GODINE***

Podgorica, avgust 2017. godine

SADRŽAJ:

- I. PRAVNI OSNOV**
 - II. RAZVOJ STANOVANJA U PROTEKLOM PERIODU**
 - III. STRATEŠKI DOKUMENTI - NACIONALNA STAMBENA STRATEGIJA**
 - IV. INSTITUCIONALNI OKVIR**
 - V. ZAKONSKA REGULATIVA**
 - VI. POSTOJEĆA STAMBENA SITUACIJA**
Podaci MONSTAT-a – Popis iz 2011. godine

 - VII. STATUS REALIZOVANIH PROJEKATA**
 - VIII. PROJEKTI RELIZOVANI OD STRANE ORGANA UPRAVE I DRUGIH INSTITUCIJA**
 - IX. JEDINICE LOKALNE SAMOUPRAVE**
 - X. CILJEVI RAZVOJA SOCIJALNOG STANOVANJA**
 - XI. PRIORITETNE CILJNE GRUPE**
 - XII. SREDSTVA ZA OBEZBJEĐIVANJE PRAVA NA SOCIJALNO STANOVANJA**
 - XIII. KRITERIJUMI ZA OSTVARIVANJE PRAVA NA SOCIJALNO STANOVANJE**
 - XIV. PROJEKTI**
 - XV. MONITORING**
- KONSTATACIJE I PREPORUKE**
ZAKLJUČCI

I PRAVNI OSNOV

Obaveza izrade Programa socijalnog stanovanja propisana je članom 5 Zakona o socijalnom stanovanju („Službeni list CG“, broj 35/13).

Programom rada Vlade Crne Gore za 2017. godinu, u dijelu obaveza za II kvartal, predviđena je izrada ovog programskog dokumenta.

II RAZVOJ STANOVANJA U PROTEKLOM PERIODU

Stambena politika Crne Gore do 1990. godine bila je uslovljena stambenom politikom Jugoslavije u kojoj su stambene potrebe u prethodnom četrdesetpetogodišnjem periodu tretirane kao društvene potrebe. Ulaganje u stanovanje bilo je u nadležnosti države u okviru rješavanja društvenih i individualnih potreba, obezbjeđenje sredstava vršeno je putem obaveznog stambenog doprinosa koji su plaćali svi zaposleni, a izgradnja stanova je bila u skladu sa društvenim planiranjem karakterističnim za taj period. Pa ipak, i pored takvog odnosa prema stanovanju nijesu svi mogli riješiti stambeno pitanje, što je naročito bilo karakteristično za zaposlene sa najmanjim kvalifikacijama u velikim proizvodnim sistemima. Oni koji su dobijali stan, koristili su ga shodno zakonu kao nosioci stanarskog prava koji su zaključivali ugovor o korišćenju sa komunalno-stambenim preduzećem.¹

Prekid sistema društvenog planiranja krajem 80-ih i neodrživost sistema i ekonomska i društvena kriza 90-ih godina prošlog vijeka uslovlili su usvajanje neoliberalne politike i u ovoj oblasti i prepuštanje ove oblasti djelovanju tržišta. Prekretnicu u tom smislu činio je Zakon o stambenim odnosima iz 1990. godine ("Službeni list SRCG", broj 45/90), na osnovu kojeg je izvršena privatizacija društvenih stanova. U roku od dvije godine, otkupljeno je oko 95% stambenih jedinica². Očekivanje od privatizacije stanova odnosilo se i na obezbjeđenje finansijske osnove za novi investicioni ciklus, međutim, hiperinflacija i decentralizovani sistem otkupa stanova na samom početku tranzicije, učinili su da se ne ostvari nikakav finansijski efekat. Ovim Zakonom Crna Gora se opredijelila da građani stambene potrebe rješavaju sticanjem vlasništva nad stambenom zgradom ili stanom (izgradnjom ili kupovinom), ili zakupom stana, a da država obezbjeđuje stanove za zadovoljenje stambenih potreba socijalno ugroženih lica.

Ovim zakonom izvršena je diskriminacija svih onih zaposlenih od čijih primanja su izdvajana sredstva za stambeni doprinos, a koji nijesu dobili društveni stan na korišćenje, a na taj način nijesu ni stekli pravo otkupa iako je u Zakonu o etažnoj svojini iz 1995. godine bilo predviđeno da takva lica imaju pravo na određene povoljnosti prilikom rješavanja svojih stambenih potreba. Pri korišćenju stanova u skladu sa Zakonom o etažnoj svojini, ukida se mogućnost zasnivanja novog stanarskog prava, a uvodi se zakup stana. Nakon prvog zakona o etažnoj svojini iz 1995 godine, određeno unapređenje u ovoj oblasti donio je Zakon o etažnoj svojini iz 2004. godine („Službeni list RCG“, broj 71/04).

Normativna regulacija instituta etažne svojine je 2009. godine donošenjem Zakona o svojinsko pravnom odnosima, podijeljena i definiše se u dva zakona – Zakonom o svojinsko pravnom odnosima i Zakonom o stanovanju i održavanju stambenih zgrada koji je stupio na snagu u januaru 2011. godine.

Iako su se u periodu prethodnih dvadeset godina stambene potrebe značajno uvećale, kako kod socijalno i ekonomski najugroženijih, tako i među srednjedohodovnim domaćinstvima, do donošenja Nacionalne stambene strategije i Zakona o socijalnom stanovanju nije postojao plan organizovanog rješavanja brojnih problema u stambenom sektoru. Problemi u stambenom sektoru su se vremenom umnožavali i usložnjavali, a usled nedostatka sveobuhvatne stambene politike su se mjere stambene politike usmeravale na sve uži i sve privilegovaniji krug lica. Najveći dio stanovništva je postepeno isključivan iz stambene potrošnje ili preciznije rečeno zvanične stambene potrošnje.

Jedan od „rezultata“ procesa tranzicije je i problem neformalnih naselja, čije se rješavanje u nastupajućim periodu postati značajan činilac stambene politike, što predstavlja dodatan razlog za formulisanje sveobuhvatnog Programa.

¹ Nacionalna stambena strategija za period 2011-2020. godina

² Akcioni plan politike stanovanja Crne Gore za period 2005-2008. godine

Ekspanzija bespravne izgradnje, kao i marginalizacija i pražnjenje seoskih područja, predstavljaju glavne i uglavnom negativne odlike demografskih promjena i prostornog razvoja naselja u Crnoj Gori.

Isključivanje jednog dijela stanovništva iz stambenog sektora negativno se odražava ne samo na snižavanje kvaliteta života stanovništva, već i na razvoj stanovanja, bilo u oblasti stanogradnje ili održavanja stanova, te ovaj dokument treba posmatrati i iz ugla doprinosa razvoju stambenog sektora.

III STRATEŠKI DOKUMENTI - NACIONALNA STAMBENA STRATEGIJA

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

Nacionalna stambena strategija definiše viziju i misiju stambenog sektora, koja jeste pristojno stanovanje koje predstavlja jedan od ključnih činilaca životnog standarda i kvaliteta života, a istovremeno je važan pokretač privrednog i društvenog razvoja, i ujedno i osnovni cilj stambene politike. Rast standarda i dostupnosti stanovanja jeste prioritet socijalnog razvoja Crne Gore.

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

Okvirnim akcionim planom za period 2011-2015. godine obuhvaćeni su osnovni strateški ciljevi: unaprijeđenje zakonskog i institucionalnog okvira, i unaprijeđenje održavanja stambenog fonda.

IV INSTITUCIONALNI OKVIR

Centralni nivo vlasti utvrđuje strateške ciljeve i održive politike u svim oblastima života i privrede i odgovoran je za utvrđivanje opšte svrhe, ciljeva i mjera koje uključuju kreiranje pravnog okvira i finansijskih mjera za sprovođenje određene politike. Politika stanovanja je u nadležnosti Ministarstva održivog razvoja i turizma – Direktorata za razvoj stanovanja.

Direktorat za razvoj stanovanja, prema sadašnjoj organizacionoj strukturi sastoji se iz 2 direkcije: Direkcija za regularizaciju i Direkcija za razvoj stanovanja.

Ministarstvo održivog razvoja i turizma preko Direktorata za razvoj stanovanja obavlja poslove uprave koji se odnose na sistem stambenih odnosa, etažnu svojinu, upravljanje i održavanje stambenog fonda, pretvaranje posebnih i zajedničkih djelova stambene zgrade u poslovne prostorije, stambeno zadrugarstvo, politiku unapređenja stambenog fonda, politiku unapređenja razvoja nekretnina, privatno-javno partnerstvo u oblasti stanovanja, poslove na obezbjeđivanju uslova za legalizaciju bespravnih objekata, itd.

Jedinice lokalne samouprave - Načelno, u većini zemalja je stanovanje u prvom redu u nadležnosti lokalnih vlasti, što proizlazi i iz samog karaktera stanovanja koje je nekretninom vezano za određeno područje i lokalnu zajednicu. Osim toga, lokalna zajednica najbolje prepoznaje potrebe stanovništva, pa tako i probleme stanovanja građana. U nadležnosti lokalnih samouprava je pitanje planiranja i uređenja prostora, osiguranje raspoloživosti stambenog fonda, zemljišta, infrastrukture i pratećih usluga, kao i distribucija stanova socijalnog najamnog sektora, te raspodjela stambenih subvencija.

Aktivnosti koje podržavaju oblast stanovanja ili su u direktnoj vezi sa njom, definisane u Zakonu o lokalnoj samoupravi su:

- uređenje i obezbjeđenje privođenja namjeni građevinskog zemljišta u skladu sa lokalnim planskim dokumentima i komunalno opremanje građevinskog zemljišta,

- uređenje odnosa u oblasti stanovanja i staranje o obezbjeđenju uslova za održavanje stambenih zgrada,
- u skladu sa mogućnostima, uređenje i obezbjeđenje rješavanja stambenih potreba lica u stanju socijalne potrebe i lica sa posebnim potrebama i pomoć u radu humanitarnim i nevladinim organizacijama iz ovih oblasti, itd.

Članom 7 Zakona o socijalnom stanovanju definisane su nadležnosti jedinica lokalne samouprave:

- 1) prikupljanje podataka potrebnih za izradu i donošenje lokalnog programa (snimanje i analiza postojećeg stambenog fonda i stambenih potreba i sl.),
- 2) upravljanje projektima izgradnje stambenih objekata,
- 3) vršenje poslove davanja u zakup stambenih objekata,
- 4) razvijanje novih programa finansiranja socijalnog stanovanja i podsticanje partnerskog odnosa između javnog, privatnog i neprofitnog sektora u oblasti socijalnog stanovanja,
- 5) organizovanje poslove održavanja stambenih objekata za socijalno stanovanje, i
- 6) obavljanje i drugih poslova u oblasti socijalnog stanovanja, u skladu sa ovim zakonom.

V ZAKONSKA REGULATIVA - Zakon o socijalnom stanovanju („Službeni list CG“, broj 35/13)

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

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

Koncept zakona zasniva se na tome da se zakonom definišu osnovni instituti socijalnog stanovanja, nadležnosti, preciziraju lica koja imaju pravo na rješavanje stambenog pitanja u skladu sa ovim zakonom, definišu izvori finansiranja, definiše najširi dijapazon mogućnosti za razvoj socijalnog stanovanja, odnosno da se da zakonski okvir pomoću koga se u sistem socijalnog stanovanja može uključiti veliki broj učesnika, radi omogućavanja rješavanja stambenih potreba svih lica, odnosno domaćinstva koja ne mogu riješiti stambenu potrebu.

Takođe, Zakon o zabrani diskriminacije zabranjuje diskriminaciju po bilo kom osnovu, poseban akcenat stavlja na zabranu rasne diskriminacije, između ostalog i u oblasti stanovanja.

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

VI POSTOJEĆA STAMBENA SITUACIJA

Podaci MONSTAT-a Popis iz 2011. godine - Broj i struktura domaćinstava, stanova i porodica u Crnoj Gori

Domaćinstva

U Crnoj Gori ima 192 242 domaćinstava. Prosječno domaćinstvo ima 3,2 člana. *Domaćinstvom se smatra svaka porodična ili druga zajednica lica koja zajedno stanuju i zajednički troše svoje prihode za podmirivanje osnovnih životnih potreba (stanovanje, ishrana i dr.).*

Porodice

Ukupan broj porodica u Crnoj Gori je 167 177. Prosječan broj članova jedne porodice je 3,2. *Osnovna porodica je, u najužem smislu, definisana kao zajednica dva ili više lica koji žive u istom domaćinstvu i koji predstavljaju bračne ili vanbračne partnere sa ili bez djece, kao i jednog roditelja sa djecom.*

Osnov po kome domaćinstvo koristi stan

Od ukupnog broja domaćinstava 78,2% (150 288) domaćinstava su vlasnici ili suvlasnici stana u kome žive. 9,6% (18 425) domaćinstava su podstanarska ili zakupljuju stan u kome žive. Kod roditelja, djece ili drugih rođaka stanuje 5,7% (10 980) domaćinstava.

Tabela 1. Broj domaćinstava i prosječan broj članova domaćinstva u Crnoj Gori, Popis 2011. godine

Opština	Domaćinstva		Prosječan broj članova domaćinstva
	ukupno	%	
Crna Gora	192 242	100,0	3,2
Andrijevića	1 666	0,9	3,0
Bar	13 789	7,2	3,0
Berane	9 764	5,1	3,5
Bijelo Polje	13 082	6,8	3,5
Budva	7 042	3,7	2,7
Cetinje	5 697	3,0	2,9
Danilovgrad	5 477	2,8	3,2
Herceg Novi	11 090	5,8	2,8
Kolašin	2 836	1,5	2,9
Kotor	7 604	4,0	2,9
Mojkovac	2 775	1,4	3,1
Nikšić	21 538	11,2	3,4
Plav	3 601	1,9	3,6
Pljevlja	10 627	5,5	2,9
Plužine	1 137	0,6	2,9
Podgorica	56 847	29,6	3,3
Rožaje	5 455	2,8	4,2
Šavnik	690	0,4	3,0
Tivat	4 834	2,5	2,9
Ulcinj	5 440	2,8	3,7
Žabljak	1 251	0,7	2,9

Ukupan broj domaćinstava u Crnoj Gori je 192 242.

Najveći broj domaćinstava je u Podgorici i to 56 847 što je 30% od ukupnog broja domaćinstava u Crnoj Gori i u Nikšiću sa 21 538 domaćinstava, odnosno 11% od ukupnog broja domaćinstava u Crnoj Gori. Slijede Bar sa 13789 i Bijelo Polje sa 13 082 domaćinstva. Šavnik je opština sa najmanjim brojem domaćinstava i to 690 ili 0,4%. Manje od 1% domaćinstava u Crnoj Gori imaju još i Plužine, Žabljak i Andrijevića.

U Crnoj Gori u prosjeku u jednom domaćinstvu živi 3,2 lica. U Rožajama u prosjeku u jednom domaćinstvu živi 4,2 lica. To je ujedno opština sa najvećim prosječnim brojem članova po domaćinstvu. Veći prosječan broj članova po domaćinstvu od državnog prosjeka je u opštinama Ulcinj (3,7), Plav (3,6), Bijelo Polje (3,5), Berane (3,5), Nikšić (3,4) i Podgorica (3,3). Najmanji prosječan broj članova u domaćinstvu je u Budvi, 2,7 i Herceg Novom 2,8.

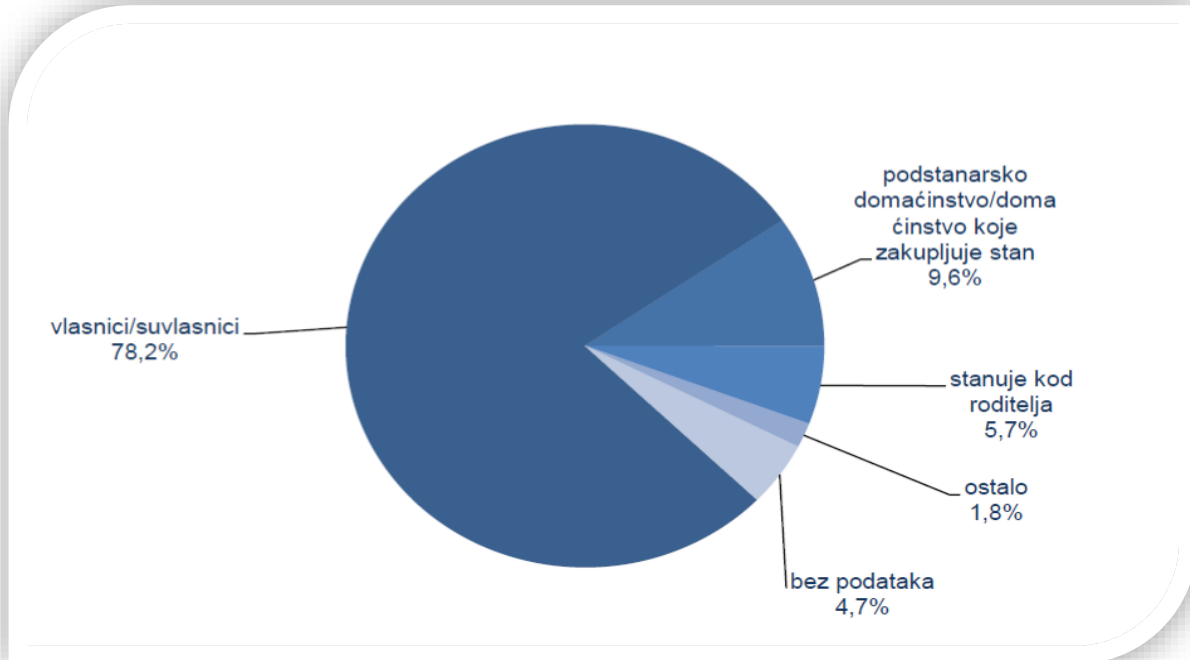
Tabela 2 Stanovi prema korišćenju/namjeni, POPIS 2011-MONSTAT

Opština	Naselje	Ukupno	Stanovi prema korišćenju tj. namjeni						
			Za stanovanje				Sezonsko korišćenje	Samo za obavljanje djelatnosti	Bez podataka
			Nastanjeni		Prazni				
			Samo za stanovanje	Za stanovanje i obavljanje djelatnosti	Privremeno nenastanjeni	Napušteni			
Crna Gora		314,704	186,498	1,878	51,927	7,051	61,860	3,755	1,735
		100.0%	59.2%	0.6%	16.5%	2.2%	19.7%	1.2%	0.6%
	Andrijevisa	3,462	1,639	9	699	116	997	1	1
		100.0%	47.3%	0.3%	20.2%	3.4%	28.8%	0.0%	0.0%
	Bar	33,371	13,638	202	6,071	715	11,832	740	173
		100.0%	40.9%	0.6%	18.2%	2.1%	35.5%	2.2%	0.5%
	Berane	13,566	9,590	38	2,451	359	1,089	4	35
		100.0%	70.7%	0.3%	18.1%	2.6%	8.0%	0.0%	0.3%
	Bijelo Polje	17,521	12,659	119	2,941	739	997	20	46
		100.0%	72.2%	0.7%	16.8%	4.2%	5.7%	0.1%	0.3%
	Budva	23,805	6,401	473	4,765	55	10,684	1,269	158
		100.0%	26.9%	2.0%	20.0%	0.2%	44.9%	5.3%	0.7%
	Cetinje	8,975	5,485	67	1,000	564	1,798	8	53
		100.0%	61.2%	0.7%	11.1%	6.3%	20.0%	0.1%	0.6%
	Danilovgrad	8,186	5,351	32	837	361	1,537	12	56
		100.0%	65.4%	0.4%	10.2%	4.4%	18.8%	0.1%	0.7%
	Herceg Novi	24,287	10,744	115	4,266	201	8,408	394	159
		100.0%	44.2%	0.5%	17.6%	0.8%	34.6%	1.6%	0.7%
	Kolašin	5,039	2,668	35	613	139	1,549	13	22
		100.0%	52.9%	0.7%	12.2%	2.8%	30.7%	0.3%	0.4%
	Kotor	13,516	7,381	57	2,691	195	2,597	253	342
		100.0%	54.7%	0.4%	19.9%	1.4%	19.2%	1.9%	2.5%
	Mojkovac	3,802	2,634	21	694	109	323	8	13
		100.0%	69.2%	0.6%	18.3%	2.9%	8.5%	0.2%	0.3%

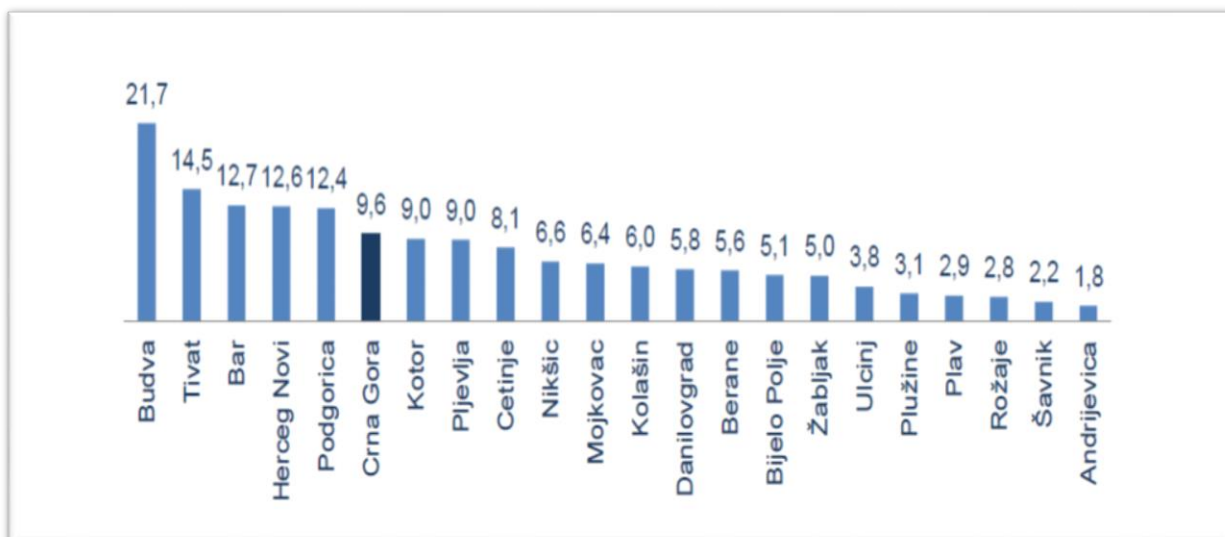
Program socijalnog stanovanja 2017-2020.godina

Nikšić	26,894	21,028	81	2,672	832	2,188	32	61
	100.0%	78.3%	0.3%	9.9%	3.1%	8.1%	0.1%	0.2%
Plav	5,432	3,492	27	1,268	146	470	1	28
	100.0%	64.3%	0.5%	23.3%	2.7%	8.7%	0.0%	0.5%
Pljevlja	13,963	10,189	61	1,637	968	1,074	5	29
	100.0%	73.1%	0.4%	11.7%	6.9%	7.7%	0.0%	0.2%
Plužine	2,386	1,125	2	272	156	828	1	2
	100.0%	47.2%	0.1%	11.4%	6.5%	34.7%	0.0%	0.1%
Podgorica	72,688	55,379	269	11,937	761	3,754	256	332
	100.0%	76.1%	0.4%	16.4%	1.0%	5.2%	0.4%	0.5%
Rožaje	6,664	5,325	25	713	127	467	2	5
	100.0%	79.9%	0.4%	10.7%	1.9%	7.0%	0.0%	0.1%
Šavnik	2,181	667	6	405	216	879	2	6
	100.0%	30.6%	0.3%	18.6%	9.9%	40.2%	0.1%	0.3%
Tivat	9,656	4,671	47	2,326	53	2,382	138	39
	100.0%	48.4%	0.5%	24.1%	0.5%	24.7%	1.4%	0.4%
Ulcinj	15,763	5,279	161	3,301	125	6,151	583	163
	100.0%	33.5%	1.0%	20.9%	0.8%	39.1%	3.7%	1.0%
Žabljak	3,547	1,153	31	368	114	1,856	13	12
	100.0%	32.5%	0.9%	10.4%	3.2%	52.3%	0.4%	0.3%

Grafik 1. Domaćinstva prema osnovu korišćenja stana, Popis 2011. godine



Grafik 2. Učešće podstanarskih u ukupnom broju domaćinstava u opštini, Popis 2011. godine



- Od ukupnog broja domaćinstava (7 042) koja žive u Budvi, 1 526 ili 21,7% su podstanari.
- U Andrijevici od 1 666 domaćinstava, 30 ili 1,8% žive kao podstanari

Tabela 3. Domaćinstva koji iznajmljuju stan po opštinama, Popis 2011. godine

Red. br.	OPŠTINA	Broj domaćinstava
1	Andrijevica	30
2.	Bar	1.752
3.	Berane	545
4.	Bijelo Polje	667
5.	Budva	1.529
6.	Cetinje	462
7.	Danilovgrad	318
8.	Herceg Novi	1.397
9.	Kolašin	170
10.	Kotor	684
11.	Mojkovac	178
12.	Nikšić	1.422
13.	Plav	104
14.	Pljevlja	956
15.	Plužine	35
16.	Podgorica	7.049
17.	Rožaje	153
18.	Šavnik	15
19.	Tivat	701
20.	Ulcinj	207
21.	Žabljak	63
UKUPNO:		18.425

- Broj podstanarskih domaćinstava u Crnoj Gori iznosi 18.425.

VII STATUS REALIZACIJE PROJEKATA

Program socijalnog stanovanja za period 2014-2016

Vlada Crne Gore donijela je u junu 2014. godine Program socijalnog stanovanja 2014-2016. godine. Programom socijalnog stanovanja 2014-2016 su identifikovani sljedeći srednjoročni Projekti:

1. Regionalni stambeni projekat za raseljena i interno raseljena lica, koji implementira Ministarstvo rada i socijalnog staranja uz podršku CEB-a;
2. Projekat rješavanja stambenih pitanja građana po povoljnim uslovima u saradnji sa CEB-om – 1000+ Projekat, koji je implementiralo Ministarstvo održivog razvoja i turizma;
3. Projekat rješavanja stambenih pitanja socijalno ugroženih kategorija građana na sjeveru Crne Gore;
4. Projekti „Crnogorskog fonda za solidarnu stambenu izgradnju“CFSSI;
5. Projekti Stambenih zadruge „Solidarno“ i „Zdravstvo“ sa ciljem rješavanja stambenih pitanja zaposlenih u prosvjeti i zdravstvu, podržanih od strane resornih Ministarstava, odnosno Vlade Crne Gore.

U nastavku teksta dat je status realizacije srednjoročnih Projekata predviđenim Programom socijalnog stanovanja za period 2014-2016.

1. Regionalni stambeni program za raseljena i interno raseljena lica

Ministarstvo rada i socijalnog staranja je zaduženo za pripremu Nacionalnog stambenog programa za najugroženija izbjegla i raseljena lica i definisanje programa na nivou države, broja budućih korisnika, vrijednosti projekta, pripremu i plan implementacije.

Nacionalnim stambenim programom za Crnu Goru, predviđeno je obezbjeđenje sredstava za rješavanje stambenog pitanja za 6.063 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 navedeni program predviđena je:

1. gradnja 907 stambenih jedinica;
 2. isporuka građevinskog materijala za 120 stambenih jedinica;
 3. gradnja 60 montažnih kuća;
 4. 90 smještajnih jedinica u Domu starih, Pljevlja.
- Ukupna vrijednost projekta: 27.696.000,00 eura;
 - Kontribucija države: 15%, tj. 4.154.000,000 eura;
 - Potrebna sredstva: 23. 542.000,00 eura.

Ministarstvo rada i socijalnog staranja je predviđelo da se Nacionalni stambeni program sprovodi u više crnogorskih opština. Ovaj program će značajno doprinijeti zatvaranju kampa Konik (najveći kolektivni kamp za raseljena lica u Crnoj Gori) i ostalih kolektivnih centara za smještaj raseljenih i interno raseljenih lica.

Shodno preuzetim obavezama, a u susret Donatorskoj konferenciji, definisan je nacionalni, politički i pravni okvir za sprovođenje Regionalnog stambenog programa.

Eksperti iz zemalja učesnica, pripremili su nacrt zajedničkog regionalnog projekta i razmatrali načine finansiranja i mehanizme za upravljanje zajedničkim povjerilačkim fondom. Kao polazna načela u pogledu načina finansiranja projekta i upravljanja sredstvima, usaglasili su se da će se zajednički projekat većinom finansirati putem donacija, jer je svaka od zemalja već kreditno zadužena za predmetne namjene i pored toga ulaže veoma značajna sredstva. Isključuje se sistem konkurencije među zemljama u pogledu pristupa odobrenim sredstvima. Gdje je god moguće, primjenjivaće se razvijeni nacionalni mehanizmi, struktura i institucije za implementiranje.

Politička posvećenost

Četiri partnerske zemlje su se obavezale, potpisujući Zajedničku Deklaraciju, tokom ministarske konferencije, održane u Beogradu, u novembru 2011 godine, da će obezbijediti svu neophodnu podršku potrebnu za okončavanje raseljavanja izbjeglica, povratnika i raseljenih lica i omogućiti im da žive kao ravnopravni građani, bez diskriminacije.

Vodeće institucije za stambene projekte u svakoj od partnerskih zemalja su:

Crna gora: Ministarstvo rada i socijalnog staranja;
 Bosna i Hercegovina: Ministarstvo za ljudska prava i izbjeglice;
 Hrvatska: Ministarstvo regionalnog razvoja i EU fondova i
 Srbija: Ministarstvo inostanih poslova.

Četiri partnerske zemlje su uspostavile veliki broj bilateralnih i regionalnih radnih grupa, uz značajnu podršku UNHCR-a, OEBS-a i drugih međunarodnih organizacija, koje će nastaviti u skladu sa dogovorenim okvirom. Regionalni stambeni program se bavi kritičnim stambenim potrebama ciljanih korisnika.

Međunarodna donatorska konferencija

Donatorska konferencija za Regionalni stambeni program, održana je u Sarajevu, 24. aprila 2012. Pored četiri partnerske zemlje, učestvovali su i visoki predstavnici međunarodne zajednice, partneri u regionalnom procesu – UNHCR, Evropska komisija, OEBS, Banka za razvoj Savjeta Evrope (CEB) i Vlada SAD.

Predstavljen je Regionalni stambeni program čija je ukupna vrijednost procjenjena na oko 584 miliona eura, od čega je predviđeni doprinos partnerskih zemalja iznosi oko 84 miliona eura. Plan implementacije na nacionalnom nivou, pojedinačno u svakoj od zemalja, predstavili su resorni ministri.

Od ukupno potraživanih 584 miliona eura za implemetaciju programa, na Donatorskoj konferenciji je kroz direktne kontribucije sakupljeno 260.505.000 eura, što čini 52% ukupnih potraživanja prema donatorskoj zajednici.

U skladu sa dogovorenim mehanizmom upravljanja donatorskim sredstvima, kojim će u ime partnera u procesu rukovoditi Banka za razvoj Savjeta Evrope, prikupljena sredstva slivaju se u zajednički fond. Partnerske zemlje na nacionalnom nivou pripremaju projekte, koje zatim kandiduju Upravnom odboru (formiranom u okviru pomenutog fonda). Upravni odbor razmatra i odobrava projekat, odnosno otpušta sredstva za njegovu realizaciju.

Uloga UNHCR i OEBS-a

UNHCR i OEBS (u skladu sa specificnim mandatima zemalja i u okviru postojećih kapaciteta) pružaju podršku partnerskim zemljama, uz nadgledanje napretka projekata zemalja u pogledu korisnika i izvještavajući relevantne stranke.

UNHCR vrši monitoring Nacionalnog stambenog programa u smislu cjelokupne saradnje između nacionalnih i međunarodnih subjekata, kao i monitoring „mekih komponenti“ programa. Uloga UNHCR-a u obezbjeđivanju kontrole kvaliteta i nadzora će uključivati: pomoć u selekciji korisnika programa, pomoć pri utvrđivanju kriterijuma za izbor korisnika projekta; obezbjeđivanje korisnicima svih potrebnih informacija o programu, monitoring isporuke stambene pomoći, izrada projekata koji će osigurati posebne potrebe korisnika i pružanje bilo koje druge tehničke pomoći koja će pomoći primjenu i/ili nadzor programa. UNHCR će se postarati da Vlada, NVO-i i donatori budu redovno informisani putem izvještaja, kao i kroz sastanke i formalne i neformalne brifinge o rezultatima monitoringa koji bude sprovodio.

Saradnja sa opštinama

Nakon Donatorske konferencije, utvrđeni su Akcioni planovi, koji uključuju aktivnosti svih resora uključenih u Regionalni stambeni program.

Takođe, preduzet je niz aktivnosti u saradnji sa opštinama u cilju ispunjavanja polaznih uslova za učešće u Nacionalnom stambenom programu. Prema opštinama se išlo sa konkretnim zahtjevima:

- Obezbijeđenje lokacije – zemljišta (što podrazumijeva riješene imovinsko pravne odnose),
- Postojanje detaljnog urbanističkog plana za tu lokaciju, koji omogućava izgradnju stambenog objekta i odgovarajući UTU za tu lokaciju,
- Mogućnost priključenja tih objekata na postojeće objekte komunalne infrastrukture, kao i
- Odluka Skupštine Opštine o opredijeljenju lokacije za Regionalni stambeni projekat, kao i saglasnost za oslobađanje lokacije od komunalnog doprinosa za izgradnju objekta.

Opština Nikšić je opredijelila zemljište za izgradnju objekta kolektivnog stanovanja sa pratećim sadržajima za potrebe realizacije Regionalnog stambenog projekta. Učešće Opštine Nikšić u ovom projektu je 5 000,00m² u obuhvatu Detaljnog urbanističkog plana i Generalnog urbanističkog plana kao i naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta.

Takođe u saradnji sa Ministarstvom odbrane ustupljen je vojni kompleks Trebjesa u Nikšiću za potrebe izgradnje Doma za stara lica.

Opština Pljevlja je u cilju ispunjavanja obaveza u okviru Regionalnog stambenog projekta opredijelila lokaciju za izgradnju Doma za stara lica površine 2 448.00m² na kome je planirana gradnja objekta 517m². Sekretarijat za uređenje prostora Opštine Pljevlja je uradio Urbanističko tehničke uslove a završen je i idejni projekat.

Opština Berane je u okviru Regionalnog stambenog programa opredijelila lokaciju po važećem Generalnom urbanističkom planu, na kojoj je moguće graditi objekte za stanovanje i izdati urbanističko tehničke uslove. Opština Berane je za ovu namjenu spremna da komunalno opremi objekat.

Opština Herceg Novi je opredijelila 15 000m² zemljišta za Nacionalni stambeni program ali nakon procjene ekspertskeg tima CEB-a ova lokacija nije zadovoljila kriterijume koji se traže projektom, pa

se pristupilo iznalaženju drugih modaliteta za stambeno zbrinjavanje najugroženih kategorija u ovoj opštini, kao što je kupovina stanova.

Glavni grad Podgorica je u skladu sa planiranim IPA projektom, u cilju zatvaranja Kampa Konik odredio da se zona A i dio zone B u ukupnoj površini od oko 130.000m² jedinstveno planski razradi, tako da se stvore zakonske pretpostavke za racionalno urbanistički kvalitetno rješenje, u skladu sa propisanim normama.

Ostale opštine nijesu bile u mogućnosti da učestvuju u ovom programu iz razloga nedostatka lokacije – zemljišta (što podrazumijeva riješene imovinsko pravne odnose) kao i postojanje detaljnog urbanističkog plana za tu lokaciju, koji omogućava izgradnju stambenog objekta i odgovarajući UTU za tu lokaciju.

Prvi „Pilot Projekat- Nikšić“ MNE 1 podrazumijeva izgradnju 62 stambene jedinice, čija ukupna vrijednost iznosi 2.780.000.00 €, sredstva granta 1.980.000.00 €, kontribucija države odnosno lokalne jedinice 600.000.00€. Skupština donatora odobrila je ovaj projekat u martu 2013. godine. Potpisan je Grant sporazum sa Razvojnog bankom Savjeta Evrope nakon čega se pristupilo izradi tehničke dokumentacije, te je dobijena građevinska dozvola i izabran izvođač radova. Radovi na objektu su počeli u maju 2015. godine. Projekat završen u planiranom roku. Ministarstvo rada i socijalnog staranja je sprovelo postupak odabira i selekcije korisnika.

U julu 2013. godine, su kandidovana još dva pod -projekta, **„Izgradnja 120 stambenih jedinica na Kampu Konik“ ,MNE 2** čija vrijednost iznosi 6 906 750 00 €, od kojih su sredstva granta 6,226,622 00 €. Potpisan je Grant sporazum sa Razvojnog bankom Savjeta Evrope. Nakon završenog glavnog projekta i dobijene građevinske dozvole, na tenderu je izabran izvođač radova. Ugovor sa izvođačem radova potpisan 11.02.2016. godine. Radovi na deset objekata sa po deset stambenih jedinica su završeni prije ugovorenog roka.

Pod -projekat MNE 3 “Izgradnja Doma za stara lica u Pljevljima” čija vrijednost iznosi 2 331 716, 00 €, od kojih su sredstva granta 1,918,572 €. Skupština donatora koja je održana 11 oktobra 2013. godine, odobrila je projekat. Nakon završenog glavnog projekta i dobijene građevinske dozvole, na tenderu je izabran izvođač radova.. Ugovor sa izvođačem radova potpisan 25.04.2016. godine. Radovi na objektu se odvijaju planiranom dinamikom. Sprovene su administrativne procedure osnivanja JU Doma za stara lica u Pljevljima i imenovanje VD direktora, nakon čega slijedi formiranje upravnog odbora, donošenje potrebnih akata kao i identifikovanje budućih korisnika.

Pod projekat MNE 4: “Izgradnja 94 stambene jedinice u opštini Berane” čija ukupna vrijednost projekta: 3.990.649 €, od čega su donatorska sredstva: 3.575.779 €. Potpisan je Grant sporazum sa Razvojnog bankom Savjeta Evrope. Nakon završenog glavnog projekta i dobijene građevinske dozvole, raspisan je tender za odabir izvođača radova. Izgradnja objekata počela je 15.02.2017.godine, radovi su u toku.

Na podprojektu “Izgradnja 120 stambenih jedinica na Kampu Konik”,MNE 2 se iz razloga dobre prakse projektovanja došlo do uštede 1.950.977,11 €- pa je Skupština donatora odobrila proširenje projekta stambene gradnje na **Koniku MNE5 “Izgradnja 51 stambene jedinice na Koniku”- Nastavak IPA Projekta.** Završen je postupak javnih nabavki za najpovoljnijeg ponuđača za izvođenje radova i nadzora nad izvedenim radovima. Radovi zvanično počeli 18 maja 2017 godine.

MNE 7 “Kupovina stanova u Herceg Novom za 36 socijalno ugroženih porodica”. Opština Herceg Novi je opredijelila 15 000m² zemljišta za Regionalnog stambeni program ali nakon procjene ekspertskeg tima CEB-a ova lokacija nije zadovoljila kriterijume koji se traže projektom, pa se pristupilo iznalaženju drugih modaliteta za stambeno zbrinjavanje najugroženih kategorija u ovoj opštini, kao što je kupovina stanova. Realizacija je u toku.

MNE 8 “Izgradnja 50 kuća širom Crne Gore za lica koja posjeduju zemljište i dozvole za gradnju. Objavljeni su Javni pozivi za utvrđivanje liste budućih korisnika kako bi se utvrdila struktura budućih stanova odnosno kuća.

Slijedi potpisivanje Ugovora o Grantu sa CEB-om nakon čega će se pristupiti implementaciji - objavljivanje tendera za kupovinu stanova i tendera za izvođača radova za izgradnju kuća

Projekat koji je kandidovan za finansiranje je

MNE 6 “Rekonstrukcija postojećih Vojnih objekata – Vojni kompleks Trebjesa za potrebe izgradnje doma za stara i odrasla invalidna lica u opštini Nikšić”, čija ukupna vrijednost iznosi 5.178.743,70 €, od čega su donatorska sredstva: 2.317.274,70 €. Projekat je pozitivno ocijenjen od strane CEBA i Tehničkog komiteta te se čeka odluka Skupštine donatora.

Prekogranična saradnja- verifikacija i provjera korisnika između partnerskih zemalja

Studija izvodljivosti kroz poglavlje koje definiše ovu oblast dala je smjernice za sprovođenje prekogranične verifikacije odnosno provjere svih aplikacija za sve četiri zemlje. Za sva lica odnosno porodice koja apliciraju za rješavanje stambenog pitanja u okviru Regionalnog stambenog programa podliježu provjeri u državi porijekla. Provjera se odnosi prije svega na imovinsko pravna pitanja (da li je lice odnosno porodica dobila pomoć za obnovu kuća, da li su vraćeni stanovi, da li je lice odnosno porodica otuđila stan odnosno kuću u državi porijekla).

Ova komponenta ima dva nivoa provjere a to su administrativna i terenska provjera. Upitnici su usvojeni na regionalnom nivou i identični su za sve četiri države.

Verifikacija predstavlja osnov za dalju selekciju korisnika.

Selekcija korisnika

Imajući u vidu činjenicu da je Regionalni stambeni program potvrđen i objavljen kao Međunarodni ugovor selekcija korisnika i kriterijumi ugroženosti definisani su međunarodnim pravilima.

Ministarstvo formira komisije a UNHCR i OSCE vrše monitoring odabira korisnika.

Za svaki pod- projekat se raspisuju javni oglasi u trajanju najmanje 30 dana nakon čega se vrši administrativna terenska i prekogranična provjera. Proces selekcije korisnika predviđeno je da traje 6 mjeseci. Informacije o do sada riješenim stambenim pitanjima kroz Regionalni stambeni program su dostupne na web sajtu Ministarstva rada i socijalnog staranja.

2. Projekat rješavanja stambenih pitanja građana po povoljnim uslovima u saradnji sa CEB-om – 1000+ Projekat

Realizacija i rezultati projekta

Uspostavljena je efikasna organizaciona struktura nadležnih institucija, Ministarstva održivog razvoja i turizma, Ministarstva finansija, Projektnog odbora i jedinice za implementaciju Projekta – PROCON.

Vrijednost projekta je 20 miliona, od čega Vlada učestvuje sa 50% kroz kreditni aranžman sa CEB-om, komercijalne banke sa 45% i građani sa 5% učešća. Glavni cilj ove faze projekta je da se riješi stambena potreba za preko 1000 građana.

Projekat je započeo krajem 2015. godine (29. decembar) raspisivanjem Javnih poziva za građevinske kompanije i banke, nastavljen objavljivanjem Javnog poziva za građane (mart - april 2016.) i dodjelom 6 grupa vaučera.

U projektu je učestvovalo 16 građevinskih kompanija, 7 komercijalnih banaka i 674 crnogorskih domaćinstava. 674 građanina je ostvarilo pravo na realizaciju vaučera, koliko je podijeljeno u 6 faza. Prvi vaučeri su podijeljeni prioritarnim ciljnim grupama, zatim dvije grupe vaučera mladim bračnim parovima, zaposlenim u javnom sektoru i ostalima i tri grupe vaučera građanima sa liste čekanja.

U okviru Projekta rješavanja stambenih pitanja građana po povoljnim uslovima od ukupno 674 dodijeljena vaučera, građani su sklopili 376 ugovora o kreditima sa komercijalnim bankama, u ukupnoj vrijednosti u iznosu od 15,9 mil. eura.

Vrijednost sklopljenih ugovora o kreditu po ciljnim grupama je sljedeći:

- Javni sektor – 5.767.627,02 eura
- Mladi bračni parovi – 5.442.985,38 eura
- Ostali – 3.015.484,66 eura
- Prioriteti – 1.635.758,18 eura

Broj sklopljenih ugovora o kreditu po ciljnim grupama je sljedeći:

- Javni sektor - 146
- Mladi bračni parovi – 114
- Ostali - 72
- Prioriteti – 44

Broj realizovanih kredita po bankama je:

- Societe Generale Montenegro banka – 150
- NLB banka - 106
- Crnogorska komercijalna banka – 42
- Erste banka – 31
- Prva banka Crne Gore – 28
- Lovćen banka – 19
- Komercijalna banka AD Budva – 0

Prosječna vrijednost kredita je 44.680,45 eura, stana 53.896,83 eura, a prosječna cijena po metru kvadratnom je 1.064,24 eura.

U ovoj fazi projekta 1000plus stambeno pitanje riješilo 376 domaćinstava, odnosno 111 jednočlanih, 85 dvočlanih, 99 tročlanih, 73 četvoročlana i 8 petočlanih.

U Podgorici su kupljene 352 stambene jedinice, u Nikšiću 22 i u Bijelom Polju 2 stambene jedinice. Od ukupno 376 nosilaca kredita koji su riješili stambeno pitanje 219 su žene, a 157 muškarci.

Glavni cilj ove faze projekta je rješavanje stambenih potreba za oko 400 domaćinstava koja ispunjavaju uslove propisane Odlukom Vlade i Javnim pozivom za građane.

Pored glavnog, ostvarena su četiri posebna cilja:

- Povećanje pristupa stanovanju domaćinstvima koja po tržišnim uslovima ne mogu riješiti stambeno pitanje
- Podsticaj građevinskom i bankarskom sektoru sa ciljem povećanja ekonomske aktivnosti na tržištu nepokretnosti, sa posebnim naglaskom na podsticanje građenja stambenih objekata u skladu sa kriterijumima zaštite životne sredine i ekološkim standardima gradnje
- Stvaranje “bankovne” potraživačke grupe na stambenom tržištu
- Smanjenje tržišne kamatne stope na stambene kredite koja je na početku projekta iznosila od 6 do 8%, a u ovom trenutku fiksna kamatna stopa je 4,99%.

3. Projekat rješavanja stambenih pitanja socijalno ugroženih kategorija građana na sjeveru Crne Gore

Tokom 2015. godine realizovana je prva faza Projekta rješavanja stambenih potreba socijalno ugroženih kategorija građana na sjeveru Crne Gore na osnovu kojeg je **otkupljeno 23 stambene jedinica u opštinama Mojkovac- 3, Plužine- 11 i Rožaje-9**, koje je izgradio Crnogorski fond za solidarnu stambenu izgradnju doo Podgorica (u daljem tekstu: Fond), koje su opredijeljene za programe socijalnog stanovanja u navedenim opštinama. Takođe, 2016 godine otkupljeno je 8 stambenih jedinica sa pripadajućim nestambenim prostorima, (Mojkovac-3 i Plužine 5 stambenih jedinica) od Fonda ukupne vrijednosti 299.270,000 eura, sa ciljem ustupanja opštinama radi rješavanja stambenih pitanja socijalno ugroženih kategorija stanovništva.

Na ovaj način je dodijeljena 31 stambena jedinica za socijalno stanovanje na sjeveru Crne Gore, gdje je evidentna potreba za intervencijom države u ovoj oblasti. Shodno članu 12 Zakona o socijalnom stanovanju, stambeni objekti za socijalno stanovanje izgrađeni ili kupljeni iz sredstava budžeta Crne Gore ili drugih sredstava koja je obezbijedila Vlada, u skladu sa odredbama ovog zakona, ustupaju se jedinici lokalne samouprave na čijoj su teritoriji izgrađeni, radi davanja u zakup.

Bliži kriterijumi za ostvarivanje prava na socijalno stanovanje za lica u okviru grupe lica određenih programom propisuju se podzakonskim aktom koji donosi jedinica lokalne samouprave.

Povodom dodjele ustupljenih stambenih jedinica tražili smo informacije od opština kojima su iste i dodijeljene:

Opštini Rožaje je dodijeljeno 9 stambenih jedinica za rješavanje stambenih potreba socijalno ugroženih kategorija građana. Skupština opštine Rožaje donijela je doluku o raspisivanju Javnog poziva za dodjelu na korišćenje stambenih jedinica-garsonjera za rješavanje stambenog pitanja socijalno ugroženih kategorija građana br. 341 od 29.12.2016. godine. Formirana je komisija sa zadatkom sprovođenja javnog poziva i sačinjavanje rang liste kandidata/korisnika. Javni poziv za dodjelu stambenih jedinica socijalno ugroženim kategorijama građana i licima sa posebnim potrebama je sproveden i na isti se prijavio/la 21 kandidat/kinja, sačinjena je i objavljena rang lista na dana 06.06.2017. godine. Nakon proteka roka za žalbu predsjednik opštine će utvrditi konačnu rang listu korisnika na osnovu koje će se donijeti odluke o dodjeli stambenih jedinica na korišćenje.

Opštini Plužine ustupljeno je kroz navedeni projekata 16 stambenih jedinica. Sekretarijat za opštu upravu i društvene djelatnosti Opštine Plužine raspisao je javni poziv za davanje stanova u zakup po osnovu prava na socijalno stanovanje,

Komisija za rješavanje stambenih potreba izvršila je vrednovanje i rangiranje prijave, i utvrdila preliminarnu rang listu. U toku je razmatranje po podnijetim prigovorim na istu, nakon čega će se utvrditi konačna rang lista.

Opštini Mojkovac je ustupljeno 6 stambenih jedinica. Prema informacijama koje smo dobili od Opštine Mojkovac postupak dodjele predmetnih stanova nije započet. Ova opština donijela Odluku o rješavanju stambenih potreba po osnovu prava na socijalno stanovanje koja je objavljena u „Službenom listu CG“ 20. januara 2016. godine, na osnovu koje će se formirati komisija koja će sprovesti postupak raspodjele.

4. Projekti „Crnogorskog fonda za solidarnu stambenu izgradnju“ doo Podgorica

Savez Sindikata CG je na inicijativu velikog broja zaposlenih 1996. godine formirao Fond za finansiranje stanova koji je 2002. godine preregistrovan u Sindikalni fond za solidarnu stambenu izgradnju. Članom 68 Opšteg kolektivnog ugovora (Sl.list RCG 1/04, 59/05) i Sporazumu o usmjeravanju sredstava za rješavanje stambenih pitanja zaposlenih (Sl. list RCG 33/04, 74/05) bilo je definisano izdvajanje iznosa od strane poslodavca u iznosu od 0,7% od bruto zarade po zaposlenom.

Po žalbi pojedinih radnika 2006. godine Ustavni sud je poništio član 68 Opšteg kolektivnog ugovora iz razloga neustavnosti.

Na poziv Saveza Sindikata Crne Gore, kao osnivača, ovom Fondu su pristupili Vlada Crne Gore i Unija poslodavaca CG sa uplatom uloga od po 176.080 eura, te je formirano tročlano društvo sa novim nazivom, „Crnogorski fond za solidarnu stambenu izgradnju“ (u daljem tekstu: Fond).

Način finansiranja Fonda

Osnovni vid finansiranja stambenih projekata, pored značajnog udjela opština od 25-30% (prenos zemljišta na kome se objekti grade bez naknade i uz učešće opština kroz iznos sredstava od naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta), je uplata sredstava ulagača, kroz Ugovore o ulaganju i udruživanju sredstava u Fond, a radi izgradnje stanova pod povoljnijim uslovima od tržišnih.

Ovaj vid finansiranja projekta realizuje se tako što Poslodavci - ulagači sredstava mjesečno uplaćuju sredstva na žiro račun 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.

LISTA IZGRAĐENIH STAMBENIH I STAMBENO POSLOVNIH OBJEKATA

2016

- Stambeno poslovni objekti-lamele A i B, Rozino, Budva – 131 stan
- Stambeni objekat – Dubovica 1 – 15 stanova
- Stambeni objekti A i B – Tivat -140 stanova
- Stambeno poslovni objekti-lamele A i A1, Plužine – 58 stanova
- Stambeno poslovni objekti **sa centralnim grijanjem**- Nikoljac, Bijelo Polje – 140 stanova

2015

- Stambeni objekat, Budva-Lazi – 24 stana
- Stambeni objekat DUP „Servisno skladišna zona“, Podgorica - 169 stanova

2013

- Stambeni objekti-lamele A8, A9 i A10 **sa solarnim sistemom**, DUP Topolica-Bjeliši, Bar - 270 stanova
- Stambeno poslovni objekat **sa centralnim grijanjem**, Mojkovac – 25 stanova
- Stambeni objekat, DUP „Lastva-Seljanovo-Tivat-Gradiošnica“, Tivat – 20 stanova

2012

- Stambeno poslovni objekat - lamela C, DUP Rozino, Budva - 77 stanova
- Stambeni objekti-lamele A, B i C, DUP „Bandžovo brdo“, Rožaje – 52 stana
- Stambeni objekat-lamele 1 i 2, DUP „Aerodrom“ Cetinje - 52 stana

2011

- Stambeni objekat - Berane Help - 24 stana
- Stambeno poslovni objekat-lamela B, DUP Rozino, Budva - 30 stanova
- Stambeni objekat- D, DUP „Podtrebjesa“, Nikšić - 85 stanova

2010

- Stambeno poslovni objekat Andrijevića – 9 stanova
- Stambeni objekat- lamele B i C, DUP „Park“ Berane - 90 stanova

2009

- Stambeni objekat - Nikšić - 31 stan
- Stambeni objekat-lamele 3 i 4, Pljevlja - 26 stanova
- Stambeni objekat „B“, DUP „Konik Stari Aerodrom“, Podgorica - 93 stana

2007

- Stambeni objekat „F“, DUP „Konik Stari Aerodrom“, Podgorica - 93 stana

2006-1996

- Stambeni objekat, Podgorica - 31 st/ 2006.godina
- Stambeni objekat, Podgorica 7-II-45 st/ 2002.godina
- Stambeni objekat, Podgorica 7-III-30 st/ 2002.godina
- Stambeni objekat, Podgorica L4- 26 st/ 1998.godina
- Stambeni objekat, Kolašin- 28 st/ u periodu od 1996.-1997. Godine

U periodu do 2017. godine, Fond je na teritoriji Crne Gore izgradio ukupno 1814 stanova, ukupne bruto građevinske površine oko 106.000 m².

Struktura izgrađenih stanova po regijama CG:

707 stanova u južnoj regiji, bruto građevinske površine oko 48.000 m²

655 stanova u centralnoj regiji, bruto građevinske površine oko 39.000 m²

452 stana u sjevernoj regiji, bruto građevinske površine oko 19.000 m².

Fond je do sada izgradio stambene objekte u skoro svim opštinama Crne Gore izuzev u Plavu, Šavniku, Ulcinju, Kotoru i novoformiranim opštinama Petnjici i Gusinju.

Prosječna cijena m2 stambenog prostora na čitavoj teritoriji Crne Gore u objektima koje je do sada Fond izgradio iznosila je 647 €/m2.

Prema Procjenama Fonda, kroz ovaj projekat u odnosu na tržišne cijene, ostvarena je značajna ušteda krajnjim kupcima odnosno građanima Crne Gore, uz naravno značajan udio lokalnih samouprava koji se reflektuje kroz učešće u visini iznosa naknade za komunalno opremanje zemljišta i vrijednosti zemljišta, a kupci su zahvaljujući Fondu dobili kvalitetne stanove.

Tabela 4 -Prodajne cijene stanova Fonda po opštinama za period 2007-2016

OPŠTINE	€/m2	Prosječna cijena (€/m2)
ANDRIJEVICA	600	600
BAR	780	780
BERANE	385-552	488,5
BUDVA	750-1100	925
MOJKOVAC	550-650	600
NIKŠIĆ	590-600	595
PLJEVLJA	580	580
PODGORICA	591.09-715	653
ROŽAJE	590-650	620
TIVAT	765-845	805
CETINJE	560-600	580
PLUŽINE	500-650	575
BIJELO POLJE	599-650	624
PROSJEK	646,6 €/m2	

Tabela 5 Broj stambenih jedinica koje je izgradio Fond za period 1996-2016

BROJ IZGRADJENIH STAMBENIH OBJEKATA U PERIODU 1996-2016												
	1996-2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	UKUPNO
ANDRIJEVICA					9							9
BAR								270				270
BERANE					90	24						114
BUDVA						30	77			24	146	277
MOJKOVAC								25				25
KOLAŠIN	28											28
NIKSIC				31		85						116
PLJEVLJA				26								26
PODGORICA	132	93		93						169		487
ROZAJE							52					52
TIVAT								20			140	160
CETINJE							52					52
PLUZINE											58	58
BIJELO POLJE											140	140
UKUPNO	160	93	0	150	99	139	181	315	0	193	484	1814

5. Projekti Stambenih zadruga „Solidarno“ i „Zdravstvo“ sa ciljem rješavanja stambenih pitanja zaposlenih u prosvjeti i zdravstvu, podržane od strane resornih Ministarstava, odnosno Vlade Crne Gore

Stambena zadruga „Solidarno“

Stambena zadruga radnika prosvjete Crne Gore "Solidarno" osnovana je maja 2002. godine, od strane Sindikata Prosvjete, kao neprofitna organizacija sa osnovnim ciljem rješavanja stambenih problema zadrugara. Od svog osnivanja do danas je postigla izvanredne rezultate u rješavanju stambene problematike zaposlenih u prosvjeti. Problemi se rešavaju u saradnji sa Ministarstvom prosvjete, kroz kolektivnu gradnju i individualno rješavanje stambenih potreba zadrugara. Broj članova koji se kreće oko 3000 (od 12000 zaposlenih u prosvjeti Crne Gore). Uz ograničenu pomoć države, Stambena zadruga "Solidarno" je do sada kroz kolektivnu gradnju uspjela da izgradi i preda na korišćenje zaključno sa 2017. godinom 737 stambenih jedinica prosvjetnim radnicima, u sledećim gradovima : **Petrovac** - 10 stambenih jedinica; **Podgorica** - 75 stambenih jedinica po paritetu 1/2 prosvjetni: zdravstveni radnici; **Nikšić** - 74 stambene jedinice + 12 stambenih jedinica dogradnjom ravnih krovova na dva objekta, ukupno 86; **Žabljak** - 24 stambene jedinice; **Berane** - 33 stambene jedinice; **Bijelo Polje** - 24 stambene jedinice + dvije povezane lamele još 48, ukupno 72 stambene jedinice u ovoj Opštini; **Plužine** - 16 stambenih jedinica; **Pljevlja** - 16 stambenih jedinica; **Kolašin** - 16 stambenih jedinica; **Tivat** - 20 stambena jedinica i **Cetinje** - 35 stambenih jedinica.

U Baru je, uz intervenciju Stambene zadruge "Solidarno" došlo do konačnog rješenja i završetka stambenog objekta od 100 stambenih jedinica od kojih je 50 pripalo prosvjetnim radnicima opštine Bar. Objekat je u cjelosti predat na korišćenje dobitnicima stanova u toku 2016. godine. Za individualno rešavanje stambenih potreba zadrugara, SZ „Solidarno“ je do sada opredijelila iznos od preko 3,5 miliona eura, putem povoljnih kredita sa kamatom od 1% na godišnjem nivou, uz otplatni period od 3 do 30 godina, zavisno od iznosa zaduženja, a nepovratne pomoći preko 100 hiljada eura.

Stambena zadruga zdravstvenih radnika Crne Gore “Zdravstvo”

Stambena zadruga zdravstvenih radnika Crne Gore „Zdravstvo“ je osnovana 29.05.2012. godine, sa ciljem rješavanja stambenih potreba zaposlenih u zdravstvenom sistemu Crne Gore (domovi zdravlja, opšte bolnice, specijalne bolnice, Klinički centar Crne Gore, Zavod za transfuziju krvi, Zavod za hitnu medicinsku pomoć, ZU Apoteke Crne Gore “Montefarm”, Institut za javno zdravlje, Fond za zdravstveno osiguranje i Ministarstvo zdravlja).

Osnivači su 10 (deset) fizičkih i 3 (tri) pravna lica. Osnivači-pravna lica su Ministarstvo zdravlja, Sindikat zdravstva Crne Gore i Samostalni sindikat zdravstva Crne Gore.

Potpisnice Granskog kolektivnog ugovora za zdravstvenu djelatnost („Sl. list CG, br. 11/12 i 30/16), Vlada Crne Gore, Sindikat zdravstva Crne Gore i Samostalni sindikat zdravstva Crne Gore, su zaključili Sporazum o obezbjeđenju sredstava za rješavanje stambenih potreba zaposlenih u zdravstvu, kojim se Vlada Crne Gore obavezala da obezbjeđuje sredstva u iznosu od po 350.000 eura na godišnjem nivou za rješavanje stambenih potreba zdravstvenih radnika Crne Gore.

Članom 5 Pravilnika o rješavanju stambenih potreba zadrugara, sredstva za rješavanje stambenih potreba zadrugara obezbjeđuju se, osim iz gore opisane participacije Vlade Crne Gore definisane Sporazumom, i iz sljedećih izvora finansiranja:

1. članarine;
2. mjesečnih anuiteta od već dodijeljenih kredita zadrugarima;
3. uloga zadrugara i drugih izvora.

Zadruga je u svom punom kapacitetu profunkcionisala tek tokom druge polovine 2013. godine, a u svom dosadašnjem radu uspjela je da za potrebe zdravstvenih radnika Crne Gore izgradi 128 stambenih jedinica ukupne površine 7.130,20 m².

Tokom septembra mjeseca 2016. godine, započeta je izgradnja drugog stambenog objekta u Radovićima (II faza) za potrebe zdravstvenih radnika Tivta, koji broji 24 stambene jedinice, ukupne neto korisne površine 1.590,20 m². Objekat je u fazi upisa u Katastar nepokretnosti, a očekuje se da bude useljen.

Osim na gore navedeni način, pojedine institucije u sistemu zdravstva su stambene potrebe zaposlenih rješavale na sljedeći način:

- Institut za javno zdravlje Crne Gore je u poslednjih 10 godina od sopstvenih sredstava dobijenih obavljanjem djelatnosti i saradnjom sa trećim licima uspio da uštedi određena sredstva u visini od 230.000 € i 2017. godine namjenski ih usmjerio za rješavanje stambenih potreba u Institutu, i to putem Oglasa za rješavanje stambenih potreba zaposlenih u Institutu. Sredstva su raspodijeljena shodno važećem Pravilniku o rješavanju stambenih potreba zaposlenih, koji je usvojio Odbor direktora Instituta i prema kojem, od ukupnog iznosa sredstava, 60% (138.000 €) je odvojeno za zaposlene od posebnog značaja, a ostatak od 40% (92.000 €) za ostale zaposlene.
- Fond za zdravstveno osiguranje Crne Gore je Odlukom o rasporedu sredstava Fonda za zdravstveno osiguranje Crne Gore za 2017. godinu predvidio sredstva u iznosu od 200.000 eura za rješavanje stambenih potreba zaposlenih u Fondu, od kojih je 40.000 eura opredijeljeno za rješavanje stambene potrebe shodno Odluci o rješavanju stambenih potreba državnih funkcionera („Sl. list CG“, br 31/14 i 24/16), dok će ostalih 160.000 eura biti raspoređeno shodno Odluci o rješavanju stambenih potreba državnih službenika i namještenika („Sl. list CG“, br 31/14 od 24.07.2014. godine).
- Takođe, Fondu za zdravstveno osiguranje je, na osnovu Ugovora o ulaganju i udruživanju sredstava zaključenim sa Crnogorskim fondom za solidarnu stambenu izgradnju, Crnogorski fond za solidarnu stambenu izgradnju ponudio kupovinu jedne stambene jedinice pod povoljnim uslovima na području opštine Herceg Novog, koja je u izgradnji. S tim u vezi, sproveden je konkurs i aktivnosti su u toku.

VIII PROJEKTI REALIZOVANI OD STRANE ORGANA UPRAVE I DRUGIH INSTITUCIJA

U cilju izrade ovog Programa Ministarstvo održivog razvoja i turizma je dostavilo upitnik organima državne uprave koji upravljaju sistemima sa velikim brojem zaposlenih, Ministarstvu unutrašnjih poslova, Ministarstvu odbrane, Ministarstvu pravde i Fondu penzijsko invalidskog osiguranja sa aspekta rješavanja stambenih potreba penzionera. Dostavljeni su sljedeći podaci:

MINISTARSTVO UNUTRAŠNJIH POSLOVA

Zaposleni u Upravi policije Crne Gore su organizovani kroz Sindikat Uprave policije, koji sprovodi aktivnosti u cilju rješavanja stambenih potreba zaposlenih u Upravi policije po povoljnim uslovima.

Najveći dio aktivnosti sa ciljem rješavanja stambenih potreba članova Sindikat realizuju finansijskim sredstvima prikupljenim uplatom članarine zaposlenih u stambeni fond i uz podršku jedinica lokalne samouprave na čijim teritorijama se grade stanovi obezbjeđivanjem zemljišta za izgradnju i učešćem u iznosu naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta. Takođe Ministarstvo unutrašnjih poslova obezbijedilo je u maju mjesecu 2017. godine 300.000,00 eura za podmirenje troškova izrade i revizije projektne dokumentacije za stambene objekte planirane na urbanističkim parcelama br. 78 i 2090/1084, DUP-a „Konik-Stari aerodrom“- e u Podgorici.

Takođe, tokom 2015/2016 godine pored učešća Sindikata Uprave policije od po 20% od ukupne vrijednosti stana (cca 450.000,00 eura), službenicima u Bijelom Polju obezbijedeno je pomoću *Projekta za rješavanja stambenih pitanja socijalno ugroženih kategorija građana na sjeveru Crne Gore*, koji je sprovelo Ministarstvo održivog razvoja i turizma, dodatno učešće u ukupnom iznosu 271.050,00 eura u cilju smanjenja prodajne cijene m².

Sindikat Uprave policije je putem Ugovora o poslovnoj saradnji na izgradnji stanova solidarnosti i stambeno poslovnih objekata zaključenim sa Crnogorskim fondom za solidarnu

stambenu izgradnju u najvećoj mjeri obezbjeđivao i kupovao stambene jedinice za svoje zaposlene, vršio adaptaciju postojećih stambenih jedinica svojih zaposlenih ili sprovodio zajedničku gradnju kupovinom lokacije (npr. u Bijelom Polju). Do sada je putem ovog Ugovora svoje stambeno pitanje riješilo oko 240 zaposlenih u Upravi policije i Ministarstvu unutrašnjih poslova i to u opštinama: Andrijevica, Mojkovac, Berane, Podgorica, Tivat, Rožaje, Cetinje, Berane, Budva, Nikšić, Pljevlja, Plužine i Bijelo Polje.

Sindikatu UP samostalno je realizovao u 2014.godini stambeni objekat u Podgorici u okviru DUP-a "Servisno-skladišna zona», sa ukupno 85 stambenih jedinica.

U toku je izgradnja stambeno poslovnih objekata u Bijelom Polju sa ukupno 140 stambenih jedinica realizuje putem zajedničke gradnje sa Opštinom Bijelo Polje i Crnogorskim fondom za solidarnu stambenu izgradnju doo Podgorica.

Način obezbjeđivanja stambenih potreba zaposlenih u Upravi policije je kupovina po povoljnim uslovima, te je u cilju podrške zaposlenim prilikom kupovine stambenih jedinica od strane Sindikata obezbijeđeno učešće prilikom kupovine stana u iznosu od 15-30% od ukupnog iznosa kupoprodajne cijene, te je u ove svrhe do sada izdvojeno preko 2.900.000,00 eura.

Pored navedenog, Sindikat je učestvovao u adaptacijama više od trideset porodičnih stambenih objekata zaposlenih u cilju poboljšanja uslova stanovanja. Sindikat je u vremenskom periodu 2007-2016 godine za 133 službenika UP putem dodjele kreditnih sredstava pomogao u rješavanju stambenog pitanja. Za ove aktivnosti Sindikat je obezbijedio novčani iznos blizu 800.000 eura. U ovoj godini u planu je realizacija oko 50 stambenih kredita.

Projekti čija je realizacija u toku

- **Budva, 86 stambenih jedinica** – u toku je izgradnja stambenih objekata lamelarnog tipa u okviru Detaljnog urbanističkog plana "Dubovica", na urbanističkim parcelama 8 i 10, na katastarskoj parceli broj 466/25 Opština Budva.

- **Podgorica, 288 stambenih jedinica** – stambeni objekti na urbanističkim parcelama br. 78 i 2090/1084, DUP-a „Konik-Stari aerodrom"- Izmjene i dopune u Podgorici. Projekat realizuje Sindikat bezbjedonosnih institucija koji čine Sindikati Ministarstva unutrašnjih poslova, Uprave policije, Agencije za nacionalnu bezbjednosti i Policijske akademije i isti je u fazi izrade projektne dokumentacije a u postupku je odabir izvođača i finansijera ukupnih radova. Ministarstvo unutrašnjih poslova obezbjedilo je učešće od 300.000,00 eura za izmirenje troškova projektovanja i revizije. Procentualno učešće četiri sindikata u odnosu na broj zaposlenih, po mjestu rada, definisan je na sljedeći način:

- Sindikatu Uprave policije pripada 77%
- Sindikatu Ministarstva unutrašnjih poslova pripada 13%
- Sindikatu Agencije za nacionalnu bezbjednosti pripada 7%
- Sindikatu Policijske akademije pripada 3%

Vrijednost ukupne investicije cca 12 miliona eura, a pocetak gradnje je planiran za septembar 2017. god.

- **Nikšić, cca 100 stambenih jedinica**

U toku je izrada projektne dokumentacije i aktivnosti na dobijanju građevinske dozvole, te se od septembra 2017.godine očekuje početak izgradnje ovog stambenog objekta.

Planirani projekti

- **Zabljak, 19 stambenih jedinica** – u toku su pripremne aktivnosti na raspisivanju Oglasa za izbor izvođača radova, budući da je već urađen glavni projekat i izdata građevinska dozvola.

- **Cetinje, cca 20-25 stambenih jedinica** – Upućen je zahtjev Prijestonici Cetinje u skladu sa potrebama zaposlenih, za dodjelu lokacije za izgradnju stambenog objekta sa cca 20 stambenih jedinica.

- **Herceg Novi, 32 stambene jedinice** i 1 kancelarijski prostor u podrumu – stambeno poslovni objekat na katastarskoj parceli 579/1 KO Herceg Novi, projektna dokumentacija je urađena. U toku su aktivnosti na rješavanju problema sa vlasnikom susjedne parcele koja omogućava pristup izgradnji ovog objekta.

- **Ulcinj, 40 stambenih jedinica**. U toku su pregovori sa Opštinom Ulcinj o potencijalnim lokacijama za gradnju.

- **Pljevlja, 17 stambenih jedinica**

MINISTARSTVO ODBRANE

Do 2017. godine ovo Ministarstvo je realizovalo dva projekta izgradnje stambenih jedinica namijenjenih za rješavanje stambenih potreba zaposlenih u Ministarstvu odbrane i Vojsci Crne Gore, i penzionisanih oficira/podoficira i penzionisanih civilnih lica i to:

Izgradnja stambeno poslovnog objekta u zahvatu DUP-a „Konik sanacioni plan“ u Podgorici, koji ima 78 stambenih jedinica, a koji je realizovan sredstvima iz Kapitalnog budžeta preko Direkcije javnih radova, procijenjene vrijednosti 4.089.810 eura.

Izgradnja stambeno poslovnog objekta u zahvaru DUP-a Stambena jaedinica 6“ Tološi Podgorica. Realizovan je kroz ugovor o suinvestiranju sa suinvestitorom „Cijevna komerc“, i istim je obezbijeđeno 46 stambenih jedinica.

MINISTARSTVO PRAVDE

Povodom rješavanja stambenih potreba zaposlenih u Ministarstvu, sudstvu, tužilaštvu i Zavodu za izvršenje krivičnih sankcija, realizovane su sljedeće aktivnosti:

Od strane Skupštine opštine Glavnog grada 2014. godine donijeta je odluka o prenosu prava raspolaganja građevinskog zemljišta Vladi CG-Ministarstvu pravde urbanističkih parcela u obuhvatu DUP-a“Konik Stari aerodrom“ za izgradnju objekta za rješavanje stambenih potreba zaposlenih u pravosudnim organima. Naknada za konunalno opremanje predstavlja učešće Glavnog grada. Ugovorom od 2016. godine zemljište je prenijeto Sudskom savjetu, koji je pribavio UT uslove za izgradnju navedenog objekta, ali sredstva za izgradnju još nijesu obezbijeđena. Zaključkom Vlade Crne Gore br.03-11651 od 17 novembra 2011. godine, Vlada je preuzela obavezu da u saradnji sa Sindikatом obezbijedi sredstva za rješavanje stambenih potreba službenika i namještenika u sudskoj administraciji.

Zavod za izvršenje krivičnih sankcija raspolaže sa tri stambene jedinice u stambenoj zgradi u Podgorici, čija raspodjela još nije sprovedena.

RJEŠAVANJE STAMBENIH POTREBA PENZIONERA

Rješavanje stambenih potreba penzionera najvećim dijelom sprovodi se kroz aktivnosti Saveza udruženja penzionera Crne Gore u saradnji sa jedinicama lokalne samouprave, Fondom PIO i Vladom Crne Gore.

Finansijska sredstva za rješavanje stambenih pitanja obezbjeđuju se kroz uplatu sredstava penzionera članova udruženja na mjesečnom nivou i donacija. Jedinice lokalne samouprave u najvećem dijelu obezbjeđuju podršku kroz obezbjeđivanje zemljišta za izgradnju objekata i iznosa sredstava naknade za komunalno opremanje.

Prema podacima dobijenih od Saveza penzionera u Crnoj Gori je oko 1800 penzionera koji nemaju riješenu stambenu potrebu.

Prema dobijenim podacima u prethodnom periodu u cilju rješavanja stambenih potreba penzionera urađeno je sljedeće:

– Savez udruženja Udruženje penzionera Glavnog grada Podgorica i gradske opštine Tuzi i Golubovci

Izgradnja prve zgrade za penzionere sa 100 stambenih jedinica koštala je 2.626.164€. Cijena otkupa po kvadratnom metru iznosila je 375,00€. Useljena je u decembru 2014.godine. Sa učešćem Podgoričkih penzionera (izdvajanjem 1€ i 1,5€) od penzije sa 969.000,00 €.

Izgradnja druge zgrade sa 100 stambenih jedinica koštala je 3.327.248,00€. Cijena otkupa po kvadratnom metru iznosila je 480,00€. Useljena je u februaru 2016.godine.

U toku su intezivni radovi na izgradnji treće zgrade sa 88 stambenih jedinica, koja će koštati 2.657.400€. Cijena otkupa iznosi 495,00€/m².

– Udruženje penzionera Nikšić

U ugovorenom roku realizovana je izgradnja stambene zgrade za penzionere, te je 6 marta 2017. 75 penzionera ostvarilo pravo na useljenje. Zgrada je koštala 1.760.000€. Cijena otkupa iznosi 310€/ m².

Na placu u Rudom polju 27.02.2017.godine postavljen je kamen temeljac za stambenu zgradu namijenjenu penzionerima kapaciteta 75 stambenih jedinica. Ova zgrada kao i prethodna proizvod je saradnje Vlade posredstvom Fonda PIO, Saveza udruženja penzionera Crne Gore, resornih ministarstava i lokalne uprave Nikšić. Vrijednost ove investicije je oko 1.800.000€ Završetak objekta očekuje se početkom 2018.godine. Cijena otkupa iznosi 310€/ m².

Takođe, 2012. godine useljeno je 12 stanova.

– **Udruženje penzionera Bijelo Polje**

Djelovanjem Fonda PIO, Saveza opštinskog udruženja bjelopoljskih penzionera i opštine Bijelo Polje podijeljeno je prije tri godine 10 stanova, a prije dvije godine 8 stanova. U ovom udruženju imaju 170 penzionera sa neriješenim stambenim pitanjem.

– **Udruženje penzionera Bar**

U toku su aktivnosti na izgradnji objekta, za koji je Opština Bar dodijelila zemljište i iznos naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta. Ovo udruženje ima 89 penzionera koji nijesu riješili stambeno pitanje.

– **Udruženje penzionera Cetinje**

Sprovode se aktivnosti na izradnji zgrade sa 30 stanova za penzionere koji nemaju riješeno stambeno pitanje. Vlada Crne Gore, preko nadležnog Ministarstva uplatila je 200.000€ za izgradnju zgrade. Izgrađiće se 15 jednosobnih stanova i 15 garsonjera. Otkupna cijena iznosi 295€/ m². Prijestonica Cetinje je ovom udruženju dodijelila lokaciju u mjestu Grudi. Plac je dodijeljen bez nadoknade sa uređenom infrastrukturom i oslobođanjem od komunalija. Iz udruženja su saostili da očekuju završetak zgrade do kraja ove godine, a imaju blizu 500 penzionera koji su podstanari.

– **Udruženje penzionera Kotor**

Ovo udruženje je dostavilo zahtjev Opštini Kotor za dobijanje placa i oslobađanje od komunalija, za izgradnju zgrade sa 30-50 stanova za penzionere, a prema podacima ovog udruženja 86 penzionera u Opštini Kotor nema riješeno stambeno pitanje.

– **Udruženje penzionera Budva**

Savez udruženja penzionera Crne Gore, Fond PIO i Opština Budva inicirali su izgradnju objekta sa 30 stambenih jedinica. Opština Budva će obezbijediti zemljište za izgradnju i iznos nakande za komunalno opremanje građevinskog zemljišta.

– **Udruženje penzionera Pljevlja**

U toku su razgovori sa predstavnicima lokalne samouprave o iznalaženju urbanističke parcele sa infrastrukturom, kako bi se rješavalo stambeno pitanje za njihove penzionere, kao i većini opština u Crnoj Gori. Prema podacima ovog udruženja u Opštini Pljevlja ima oko 100 penzionera koji nemaju riješeno stambeno pitanje.

– **Udruženje penzionera Herceg Novi**

Ovo udruženje je imalo razgovore sa predstavnicima lokalne samouprave povodom rješavanja stambenih pitanja penzionera, dodjelom lokacije u naselju Nemila i Baošići. Dat je zadatak stručnoj službi opštine da izradi urbanistička rješenja, ali isto nije urađeno. U udruženju je evidentirano 103 penzionera bez riješenog stambenog pitanja.

– **Udruženje penzionera Berane**

Vlada je preko nadležnog Ministarstva i Fonda PIO uplatila 05.10.2009.godine iznos od 220.000€ Opštini Berane, a lokalna uprava se obavezala da će dodijeliti zemljište za igradnju objekta i naknadu za komunalno opremanje građevinskog zemljišta. Savez penzionera u saradnji sa predstavnicima opštine Berane rade na iznalaženju rješenja po pitanju određivanja lokacije i sredstava za početak izgradnje objekta.

– **Udruženje penzionera Rožaje**

Za rješavanje stambenih pitanja penzionera iz ovog udruženja postoje dvije zgrade u privatnom vlasništvu, sa po šest stanova. Saveza udruženja penzionera Crne Gore, uputio je Vladi Crne

Gore, 2015. godine preko Ministarstva rada i socijalnog staranja i Ministarstva finansija predlog za rješavanje stambenih potreba u ovoj opštini. U ovoj opštini prema dostavljenim podacima ima 20 penzionera sa neriješenim stambenim pitanjem.

IX JEDINICE LOKALNE SAMOUPRAVE

U cilju izrade ovog Programa Ministarstvo održivog razvoja i turizma je dostavilo upitnik svim jedinicama lokalne samouprave. Shodno Zakonu o socijalnom stanovanju lokalni programi socijalnog stanovanja moraju biti usklađeni sa ovim dokumentom, a cijenimo da isti ne može biti sveobuhvatan i kvalitetan bez učešća svih jedinica lokalne samouprave. Od opština su traženi sljedeći podaci:

- o broju i vrste stambenih jedinica u svojini lokalne samouprave, odnosno stambenom fondu čije upravljanje i održavanje vrši jedinica lokalne samouprave; status stambenih jedinica, način korišćenja istih - zakup ili drugi pravni osnov, pravni osnov dodjeljivanja, i dr.; podatke o licima, odnosno grupama lica koja su korisnici stambenih jedinica,
- podatke o sprovedenim projektima kojima je cilj dodjeljivanja stambenog prostora korisnicima;
- pravni akt kojim se propisuju kriterijumi za dodjelu stambenih jedinica;
- planirani projekti ili projekti čija je implementacija u toku, a koji se odnose na predmetnu oblast;
- saradnja sa Centrima za socijalni rad ili resornim ministarstvima povodom ovog pitanja;
- saradnja sa privatnim neprofitnim ili drugim sektorima u ovoj oblasti;
- procjena stambenih potreba na nivou jedinice lokalne samouprave, sa posebno razrađenim procjenama koje se odnose na ranjive društvene grupe (samohrani roditelji, odnosno staratelji, lica sa invaliditetom, lica preko 67 godina života, mladi koji su bili djeca bez roditeljskog staranja, porodice sa djecom sa smetnjama u razvoju, pripadnici Roma i Egipćana (RE populacija), raseljena lica, interno raseljena lica s Kosova koja borave u Crnoj Gori, stranac sa stalnim nastanjenjem ili privremenim boravkom koji je imao priznat status raseljenog lica ili interno raseljenog lica i žrtve nasilja u porodici);
- administrativni kapaciteti organa lokalne uprave u oblasti socijalnog stanovanja, broj izvršilaca, odnosno službenika koji su zaduženi za praćenje promjena u dijelu stanovanja;
- model organizovanja održavanja objekata za socijalno stanovanje i
- predloge i sugestije povodom planiranja projekata u oblasti socijalnog stanovanja.

Shodno dostavljenim upitnicima, jedinice lokalne samouprave su dostavile podatke koji su predstavljeni u **Tabeli 6**, u nastavku teksta, koja sadrži broj dodijeljenih stambenih jedinica po opštinama i po ciljnim grupama zaključno sa 2016. godinom.

Takođe su traženi podaci o planiranim projektima u ovoj oblasti. Značajan broj jedinica lokalne samouprave u narednom periodu ima obezbijeđena finansijska sredstva za sprovođenje novih projekata socijalnog stanovanja. Opština Bijelo Polje planira izgradnju 71 stambene jedinice, od kojih je 40 namijenjeno za rješavanje stambenih potreba RE populacije. Opština Nikšić planira izgradnju stambenih objekata u cilju rješavanja stambenih potreba penzionera, tj. izgradnju Doma za stare koji će imati kapacitet 200-250 ležajeva, i planirana je izgradnja 10 stambenih jedinica za pripadnike RE populacije. Opština Petnjica planira izgradnju 12 stambenih jedinica za socijalno ugrožena lica na teritoriji te opštine, opština Rožaje 9 a opština Šavnik će riješiti stambenu potrebu za 2 socijalno ugrožena lica i za 5 penzionera. Opština Tivat planira rješavanje stambene potrebe za 4 domaćinstva pripadnika RE populacije, dok opština Kotor ima opredijeljena sredstva u iznosu od 350.000,00eura za izgradnju objekata za rješavanje stambenih potreba lica u stanju socijalne potrebe. Opredijeljena je lokacija i pristupilo se izradi projektne dokumentacije za navedeni objekat. Opština Žabljak planira uzgradnju objekta sa 30 stambenih jedinica, za koju su izdati urbanističko tehnički uslovi, a izrada projekta je u toku. Glavni grad Podgorica u narednom periodu planira dodjelu 30 stambenih jedinica za rješavanje stambenih potreba lica u stanju socijalne

potrebe, od kojih je 15 već dodijeljeno u tekućoj godini, dok je oglas za dodjelu preostalih 15 stambenih jedinica u toku. Agencija za stanovanje doo vrši poslove održavanja objekata socijalnog stanovanja na teritoriji Glavnog grada, i to na 15 objekata kolektivnog stanovanja.

Jedinice lokalne samouprave u narednom periodu planiraju rješavanje stambenih potreba za oko 250 domaćinstava koja spadaju u prioritetne ciljne grupe shodno Zakonu o socijalnom stanovanju.

U TABELI 6 u nastavku teksta dato je stanje stambenog fonda po jedinicama lokalne samouprave, zaključno sa 2016. godinom. Shodno dostavljenim podacima analiziran je broj stambenih jedinica po vrstama smještaja (kolektivni, individualne stambene jedinice, montažni objekti) koje su dodijeljene u najvećem broju prioritetnim ciljnim grupama shodno Zakonu o socijalnom stanovanju. Kako dostavljeni podaci od strane pojedinih opština nisu bili dati u skladu sa postavljenom metodologijom nije moguće predstaviti validne podatke po vrstama objekta, već samo po pojedinačnim stambenim jedinicama.

*Podaci za opštinu Berane, koja raspolaže sa velikom brojem stambenih jedinica za socijalno stanovanje su predstavljeni kroz ukupan broj raspoloživih stanova, jer je metodologija dostavljanja podataka od strane opštine bila složenija i detaljnija od tražene metodologije.

Program socijalnog stanovanja 2017-2020.godina

		Socijalno ugrožena lica	Romi i Egipćani	Izbjegli i raseljena lica	Lica preko 67 godina	Penzioneri	Mladi koji su bili djeca bez roditeljskog staranja	Samohrani roditelji	Lica sa invaliditetom	Porodice sa djecom sa smetnjama u razvoju	Žrtve nasilja u porodici	Ostali	UKUPNO
A N D R I J E V I C A	Stambene jedinice u kolektivnim objektima *(SJKO)												
	Individualni objekti od tvrdog materijala *(IO)	10		45	13	42		2	9	2			123
	Montažni Objekti *(MO)	6											6
	UKUPNO	16		45	13	42		2	9	2			129
B A R	*SJKO												0
	*IO												
	*MO												
	UKUPNO	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
B E R A N E*	*SJKO												
	*IO												
	*MO												
	UKUPNO	354*	107*										*461
B I J E L O P O L J	*SJKO	6				22	1	11	9			36	85
	*IO	16	59			1		6	2	1		6	91
	*MO	-	13										13
	UKUPNO	22	72			23	1	17	11	1		42	189
B U D V A	*SJKO								10			4	14
	*IO		36										36
	*MO		9										9
	UKUPNO		45						10			4	59

Program socijalnog stanovanja 2017-2020.godina

		Socijalno ugrožena lica	Romi i Egipćani	Izbjegli i raseljena lica	Lica preko 67 godina	Penzioneri	Mladi koji su bili djeca bez roditeljskog staranja	Samohra ni roditelji	Lica sa invaliditetom	Porodice sa djecom sa smetnjama u razvoju	Žrtve nasilja u porodici	Ostali	UKUPNO
C E T I N J E	Stambene jedinice u kolektivnim objektima (*SJKO)	3										10	13
	Individualni objekti od tvrdog materijala(*IO)												
	Montažni objekti (*MO)												
	UKUPNO	3	-	-	-	-	-	-	-	-	-	10	13
D A N I L O V G R A D	*SJKO												-
	*IO	5				4	1						10
	*MO	2											2
	UKUPNO	7				4	1						12
G U S I N J E	*SJKO												0
	*IO												
	*MO												
	UKUPNO												
H E R C E G N O V I	*SJKO			32								10	42
	*IO												-
	*MO		6	11									17
	UKUPNO		6	43								10	59

Program socijalnog stanovanja 2017-2020.godina

		Socijalno ugrožena lica	Romi i Egipćani	Izbjegli i raseljena lica	Lica preko 67 godina	Penzioneri	Mladi koji su bili djeca bez roditeljskog staranja	Samohrani roditelji	Lica sa invaliditetom	Porodice sa djecom sa smetnjama u razvoju	Žrtve nasilja u porodici	Ostali	UKUPNO
K O L A Š I N	S. jed.u kolekt. objektima(*SJKO)	31		49									80
	Ind.objekti od tvrdog materijala(*IO)												
	Montažni objekti(*MO)	16											16
	UKUPNO	47		49									96
K O T O R	*SJKO	29											29
	*IO	0											
	*MO	5	5										10
	UKUPNO	34	5										39
M O J K O V A C	*SJKO	18											18
	*IO	0											
	*MOi	0											
	UKUPNO	18											18
N I K Š I Ć	*SJKO	21	40			87							148
	*IO	75		182									257
	*MO												
	UKUPNO	96	40	182*		87							405
P E T N J I C A	*SJKO	5						4				3	12
	*IO		1										1
	*MO												
	UKUPNO	5	1					4				3	13

Program socijalnog stanovanja 2017-2020.godina

		Socijalno ugrožena lica	Romi i Egipćani	Izbjegli i raseljena lica	Lica preko 67 godina	Penzioneri	Mladi koji su bili djeca bez roditeljskog staranja	Samohrani roditelji	Lica sa invaliditetom	Porodice sa djecom sa smetnjama u razvoju	Žrtve nasilja u porodici	Ostali	UKUPNO
P L A V	Stambene jedinice u kolektivnim objektima *SJKO												0
	Individualni objekti od tvrdog materijala *IO												
	Montažni objekti *MO												
P L U Ž I N E	*SJKO											16	16
	*IO	1											1
	*MO	6											6
	UKUPNO	7										16	23
P L E V L J A	*SJKO	10											10
	*IO	11											11
	*MOi	22											22
	UKUPNO	43											43
P O D G O R I C A	*SJKO	66	21	22	15			55	26				205
	*IO												
	*MO												
	UKUPNO	66	21	22	15	-	-	55	26	-	-	-	205
R O Ž A J E	*SJKO	20		3	2	1		6	0	5		3	40
	*IO	6											6
	*MO	2											2
	UKUPNO	28		3	2	1		6		5		3	48

Program socijalnog stanovanja 2017-2020.godina

		Socijalno ugrožena lica	Romi i Egipćani	Izbjegli i raseljena lica	Lica preko 67 godina	Penzioneri	Mladi koji su bili djeca bez roditeljskog staranja	Samohrani roditelji	Lica sa invaliditetom	Porodice sa djecom sa smetnjama u razvoju	Žrtve nasilja u porodici	Ostali	UKUPNO
Š A V N I K	Stambene jedinice u kolektivnim. Objektima (*SJKO	1				2			8				11
	Individualni objekti od tvrdog materijala *IO	-					3			5			8
	Montažni objekti *MO	1				3							4
	UKUPNO	2				5	3		8	5			23
T I V A T	*SJKO	10	2	18	1							2	33
	*IO												
	*MO												-
	UKUPNO	10	2	18	1							2	33
U L C I N J	*SJKO			17									17
	*IO												
	*MO	21	7										28
	UKUPNO	21	7	17									45
Ž A B U A K	*SJKO											10	10
	*IO												
	*MO												
	UKUPNO											10	10
UKUPNO													

Program socijalnog stanovanja 2017-2020.godina

		Socijalno ugrožena lica	Romi i Egipćani	Izbjegli i raseljena lica	Lica preko 67 godina	Penzoneri	Mladi koji su bili djeca bez roditeljskog staranja	Samohra ni roditelji	Lica sa invaliditetom	Porodice sa djecom sa smetnjama u razvoju	Žrtve nasilja u porodici	Ostali	UKUPNO
		821	306	379	31	162	5	84	64	13	0	100	1965
							Sve jedinice lokalne samouprave raspolažu sa <u>1.965</u> stambene jedinice						

X CILJEVI RAZVOJA SOCIJALNOG STANOVANJA

U Crnoj Gori pravo na stan nije definisano Ustavom, ali se država Crna Gora kao potpisnik međunarodnih sporazuma i konvencija, koja tretiraju socijalna prava obavezala da ovom pitanju pristupi u skladu sa preuzetim obavezama, uz uvažavanje svih specifičnosti prouzrokovanih historijskim nasljeđem u ovoj oblasti i relativno ograničenim mogućnostima koje su posljedica veličine društvenog sistema. Stambena politika nameće potrebu multidisciplinarnog pristupa definisanju prioriteta i mjera u cilju objedinjavanja instrumenata za postizanje pozitivnih rezultata u ovoj oblasti.

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

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

Članom 5 Zakona, kako je već navedeno, utvrđena je obaveza donošenja ovog programskog dokumenta.

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

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

U odnosu na period preduzimanja poslednjih sistemskih mjera stambene politike s početka devedesetih godina prošlog vijeka, desile su se značajne društveno-ekonomske i političke promjene u društvu. Crna Gora je danas usmjerena ka tržišnoj privredi i procesu evropskih integracija, što neminovno utiče na transformaciju svih segmenata društva, zahtijevajući značajno vrijeme i vremensku usklađenost različitih promjena. Odsustvo mjera cjelovite stambene politike odrazilo se kroz stihijske i negativne tendencije u razvoju stambenog sektora. Imajući u vidu da su u prethodnom periodu od skoro tri decenije preduzimane samo pojedine intervencije, potrebno je razmotriti preduzimanje značajnih korektivnih mjera sa ciljem unaprijeđenja stanja stambenog sektora. U prethodnom periodu dešavaju se brojne promjene i uvećavaju negativne tendencije u demografskom i prostornom razvoju, koje odlikuje: smanjivanje i starenje stanovništva, stihijska urbanizacija i suburbanizacija uz pojavu prostorno raspršenih neformalnih naselja. Te promjene rezultiraju ekspanzijom bespravne izgradnje, kao i marginalizacijom i pražnjenjem seoskih područja, posebno na sjeveru države, i predstavljaju glavne i uglavnom negativne odlike demografskih promjena u Crnoj Gori.

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

Shodno utvrđenim strateškim ciljevima stambene politike u narednom periodu potrebno je sprovesti sljedeće aktivnosti:

1. Uspostavljanje precizne evidencije stambenog fonda.

Jedno od najvažnijih pitanja koje definiše Zakon o socijalnom stanovanju je preciziranje nadležnosti nad upravljanjem i održavanjem stambenog fonda, odnosno objekata socijalnog stanovanja i objekata koji će se ubuduće graditi odnosno obezbjeđivati za ove namjene. Imajući u vidu prikupljene i analizirane podatke dobijene od jedinica lokalne samouprave radi se o značajnom fondu od skoro 2. 000 stambenih jedinica. Jasno je definisana obaveza jedinica lokalne samouprave da obezbjeđuju i organizuju održavanje i upravljanje stambenim fondom u njihovom vlasništvu. Imajući u vidu da jedinice lokalne samouprave nemaju preciznu evidenciju stanova za socijalno stanovanje, neophodno je da sve jedinice lokalne samouprave pristupe implementaciji člana 7 Zakona o socijalnom stanovanju, kojim su definisane nadležnosti jedinica lokalne samouprave u oblasti socijalnog stanovanja. Jedinice lokalne samouprave su u obavezi da prikupljaju i sistematizuju podatke potrebne za izradu i donošenje lokalnog programa socijalnog stanovanja. Prvi korak, koji predstavlja preduslov za izradu lokalnog programa socijalnog stanovanja jeste snimanje i analiza postojećeg stambenog fonda. U tom smislu, preporuka je svim jedinicama lokalne samouprave da u najkraćem roku izvrše evidenciju postojećeg stambenog fonda. Neophodno je izvršiti uknjižbu stanova za socijalno stanovanje kod nadležnih službi u cilju ustanovljavanja svojine opština nad postojećim fondom. Tek nakon rješavanja imovinsko pravnih odnosa, može se utvrditi broj stambenih objekata kojima raspolaže svaka jedinica lokalne samouprave, a na osnovu tih informacija može se pristupiti izradi procjene i analize stambenih potreba.

2. Sprovođenje postupka legalizacije bespravni objekata

U prethodnom periodu desile su se značajne promjene u demografskom i prostornom razvoju, koje odlikuje: smanjivanje i starenje stanovništva, stihijska urbanizacija i suburbanizacija uz pojavu prostorno raspršenih neformalnih naselja. Te promjene su rezultirale ekspanzijom bespravne izgradnje, kao i marginalizacijom i pražnjenjem seoskih područja, posebno na sjeveru države, i predstavljaju glavne negativne odlike demografskih promjena u Crnoj Gori. Sprovođenje postupka legalizacije bespravni objekata i komunalno opremanje tih prostora sa nedostajućom infrastrukturom unaprijediće uslova stanovanja u neformalnim naseljima i doprinijeće boljem iskorišćavanju postojećih izgrađenih objekata u gradskim i seoskim naseljima.

3. Razvoj i sprovođenje projekata na državnom nivou i nivou jedinica lokalne samouprave sa ciljem obezbjeđivanja stambenog pitanja

Pomoć države i jedinica lokalne samouprave u obezbjeđivanje stambenog prostora za lica koja nemaju stan i koja ne mogu da obezbijede stambeni objekat, posebno pripadnika ranjivih društvenih grupa koje na tržištu ne mogu da riješe stambenu potrebu, ima za cilj postizanje socijalne kohezije i društvene solidarnosti i smanjenje siromaštva i isključenosti.

4. Planiranje i implementacija programa na sjeveru Crne Gore

Uzimajući u obzir potrebu za ravnomjernim regionalnim i ukupnim ekonomskim i socijalnim razvojem države, neophodno je fokusirati na razvoj projekata na sjeveru Crne Gore, u cilju smanjivanja migracije iz sjevernih opština u južni i središnji region Crne Gore, jer će stvaranjem mogućnosti za rješavanje stambenog pitanja motivisati građane da ostanu u svojoj opštini.

XI PRIORITETNE CILJNE GRUPE

U skladu sa članom 3 Zakona o socijalnom stanovanju definisano je da pravo na socijalno stanovanje mogu da ostvare fizička lica koja nemaju stan odnosno drugi objekat za stanovanje, odnosno lica čiji stambeni objekat nije odgovarajućeg standarda i koja iz prihoda koje ostvaruju ne mogu da obezbijede stambeni objekat.

Prioritet pri ostvarivanju prava na socijalno stanovanje shodno Zakonu o socijalnom stanovanju imaju: samohrani roditelji, odnosno staratelji, lica sa invaliditetom, lica preko 67 godina života, mladi koji su bili djeca bez roditeljskog staranja, porodice sa djecom sa smetnjama u razvoju, pripadnici Roma i Egipćana (RE populacija), raseljena lica, interno raseljena lica s Kosova

koja borave u Crnoj Gori, stranac sa stalnim nastanjenjem ili privremenim boravkom koji je imao priznat status raseljenog lica ili interno raseljenog lica i žrtve nasilja u porodici.

U narednom periodu realizacije Programa pri razvoju projekata socijalnog stanovanja posebno obratiti pažnju na rješavanje stambenih pitanja lica sa invaliditetom, lica preko 67 godina života, odnosno penzionera, mladih bračnih parova i pripadnika Roma i Egipćana (RE populacija).

XII SREDSTVA ZA OBEZBJEĐIVANJE PRAVA NA SOCIJALNO STANOVANJE

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

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

Potrebno je uspostaviti mehanizme obezbjeđivanja sredstava za finansiranje stambenog tržišta u saradnji sa bankarskim sektorom (bankarski krediti, krediti od osiguravajućih društava, hipotekarni krediti i dr.).

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

Praksa jedinica lokalne samouprave u dijelu podrške projektima socijalnog stanovanja u vidu dodjele građevinskog zemljišta za izgradnju stanova za socijalno stanovanje i učešća u iznosu naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta predstavlja značajan izvor sredstava.

U cilju obezbjeđivanja sredstava za održavanje postojećeg stambenog fonda kao i izvora sredstava za budući stambenu izgradnju neophodno je uvesti troškovni pristup pri određivanju visine zakupnine objekata socijalnog stanovanja.

Radi održivosti stambenog fonda mora se obezbijediti materijalna osnova za rješavanje stambenih pitanja narednih generacija, te stambenim programima, bilo da ih sprovodi država ili jedinica lokalne samouprave, neophodno prikazati sve stvarne troškove pribavljanja i korišćenja stana, i na tim osnovama utvrđivati načine približavanja cijene stanovanja, odnosno zakupnine krajnjim korisnicima.

Zakonom o socijalnom stanovanju je određena minimalna cijena zakupnine, koja ne može biti manja od iznosa potrebnog za izmirenje troškova redovnog održavanja stambenog objekta, odnosno 0,20 eura po m² površine stambenog prostora.

Podrškom jedinica lokalne samouprave projektima socijalnog stanovanja kroz dodjelu zemljišta i iznosa komunalija, podrškom države kroz razvoj modela podrške, formulisanje politike subvecionisanja stanovanja prvenstveno za ugrožene kategorije, kao i kroz planiranje finansijskih sredstava za razvoj projekata socijalnog stanovanja treba da obezbijedi unaprijeđenje stambenog fonda, podsticanje stambene izgradnje, bolje organizovan i efikasan sektor upravljanja, alokacije i održavanja postojećeg stambenog fonda, uvećanje sigurnosti u sektoru zakupa stanova, omogućavanje privatno-javnog partnerstva u stambenom sektoru i definisanje standarda humanog stanovanja.

XIII KRITERIJUMI ZA OSTVARIVANJE PRAVA NA SOCIJALNO STANOVANJE

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

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

Bliži kriterijumi, u skladu sa programom socijalnog stanovanja utvrđuju se propisom Vlade, odnosno jedinice lokalne samouprave, u skladu sa lokalnim programom.

Shodno ovlaštenju iz Zakona Vlada Crne Gore donijela je Odluku o kriterijumima i postupku dodjele dugoročnih kredita fizičkim licima radi obezbjeđenja stambenih objekata za socijalno stanovanje („Službeni list CG“, broj 72/15) na osnovu koje je sproveden Projekat rješavanja stambenih potreba građana po povoljnim uslovima –Projekat 1000plus i Odluku o bližim kriterijumima za ostvarivanje prava na socijalno stanovanje za raseljena lica („Službeni list CG“, broj 7/15).

Propisi za čiju izradu su nadležne jedinice lokalne samouprave u skladu sa lokalnim programom, donose se uz prethodnu saglasnost organa državne uprave nadležnog za poslove socijalnog staranja.

Značajan broj jedinica lokalne samouprave je donio akta koji propisuju način dodjele, kriterijume za odabir i način vrednovanja kriterijuma po grupama lica u vezi sa dodjelom stambenih jedinica licima koja nemaju riješeno stambeno pitanje.

XIV PROJEKTI

U narednom trogodišnjem periodu će se pratiti realizacija sljedećih projekata:

1. Regionalni stambeni program za raseljena i interno raseljena lica

U prethodnom poglavlju u dijelu Realizovani projekti, data je detaljna informacija o toku i rezultatima projekta koji sprovodi Ministarstvo rada i socijalnog staranja i jedinice lokalne samouprave.

2. Projekti „Crnogorskog fonda za solidarnu stambenu izgradnju“

Fond za period 2017/2018. godinu planira da gradi objekte u nekoliko crnogorskih opština, od kojih je već započeta gradnja i aktivnosti na izgradnji stambenih objekata u Budvi-Petrovcu, Herceg Novom -Meljine i Žabljaku sa ukupno 112 stambenih jedinica.

Takođe planirana je izgradnje u opštinama: Budva (2 objekta u ovoj opštini), Tivat, Ulcinj, Kotor i Podgorica, (planirana izgradnja oko 500 stanova).

ZAPOČETA IZGRADNJA U 2017. GODINI:

- Stambeni objekti A i B Petrovac - 57 stambenih i 79 garažnih prostora;
- Stambeni objekat u Meljinama - 25 stambenih prostora, 7 garažnih i 14 nestambenih prostora;
- Stambeni objekat na Žabljaku - 30 stambenih prostora i 30 nestambenih prostora.

PLANIRANA IZGRADNJA U NAREDNOM PERIODU

- Stambeni objekat u Ulcinju - 60 stambenih prostora;
- Stambeno-poslovni objekat Podgorica - 74 stambena prostora, 8 poslovnih prostora, 6 magacinskih i 69 garažnih prostora;
- Stambeni objekat u Tivtu - 15 stambenih prostora;
- Stambeni objekti u Kotoru - 438 stambena prostora.

3. Stambena zadruga prosvjetnih radnika "Solidarno"

Stambena zadruga „Solidarno“ planira sprovođenje sljedećih aktivnosti:

U toku je izgradnja 148 stambenih jedinica u tri lamele u **Budvi**, lamela I je završena dok se završetak radova na lamelama II i III očekuje početkom 2017.godine.

U **Podgorici**, na lokaciji Donja Gorica, teku radovi na izgradnji stambenog kompleksa od 108 stanova za prosvjetne radnike.



Stambeni objekat Donja Gorica

U **Danilovgradu** je započeo objekat sa 18 stambenih jedinica čiji je završetak planiran u 2017. godini.

U **Herceg Novom** se realizuje projekat kupovine po povoljnim uslovima 30 stambenih jedinica po principu neposredne pogodbe. Detalji pogodbe su dogovoreni pred nosiocima ovog projekta, nadležnim iz Opštine Herceg Novi, CKB, SZ „Solidarno“ kao i stečajnog Upravnika DOOMBBD „INVEST“.

U Opštini **Kotor** su dobijeni Urbanističko tehnički uslovi i kreće se sa pripremom kompletne tehničke dokumentacije za izgradnju 30 stambenih jedinica.

Stambena zadruga „Solidarno“ nastaviće sa realizacijom planiranog u saradnji sa zadrugarima, Ministarstvom prosvjete i uz podršku Sindikata prosvjete Crne Gore.

Prioritet Stambene zadruge "Solidarno" u narednom periodu biće povećanje broja članova. Njena budućnost, te budućnost kapitalnih projekata koje je planirala zavisiće od većeg učlanjenja u zadrugu zaposlenih u prosvjeti. Za planirane projekte biće potrebno minimum 5000 članova, pa je prioritet SPCG prezentacija rezultata prosvjetnim radnicima koje je postigla zadruga "Solidarno".

4. Stambena zadruga zdravstvenih radnika Crne Gore "Zdravstvo"

Stambena zadruga zdravstvenih u narednom periodu planira sljedeće projekte:

Podgorica - Tokom maja mjeseca 2017. godine započeta je izgradnja trećeg po redu stambenog objekta u Podgorici, na Tuškom putu. Objekat broji 97 stambenih jedinica i jedan poslovni prostor, bruto građevinske površine 6928,78 m².

Nikšić - Do kraja tekuće godine planira se početak izgradnje dva stambena objekta za zdravstvene radnike Nikšića. Objekti broje ukupno 70 stambenih jedinica, bruto građevinske površine 5872,80 m².

Sjeverni regiona Crne Gore - U zavisnosti od dinamike realizacije Sporazuma o obezbjeđenju sredstava za rješavanje stambenih potreba zaposlenih u zdravstvu, kojim se Vlada Crne Gore obavezala da obezbjeđuje sredstva u iznosu od po 350.000 eura na godišnjem nivou za rješavanje stambenih potreba zdravstvenih radnika Crne Gore, tokom 2017. godine, planira se raspisivanje konkursa za individualno rješavanje stambenog pitanja - putem izgradnje, rekonstrukcije ili kupovine po povoljnim uslovima stambenog objekta-kuće.

5. Projekat rješavanja stambenih pitanja građana pod povoljnijim uslovima u saradnji sa CEB-om- Projekat 1000plus

Zakonom o budžetu za 2017 godinu predviđeno je kreditno zaduženje u iznosu od 10 miliona eura za realizaciju **Projekta rješavanja stambenih pitanja građana po povoljnim uslovima. Radi se o trećoj fazi Projekta 1000plus**, ukupne vrijednosti 20 miliona eura.

Ministarstvo održivog razvoja i turizma je nosilac Projekta, u saradnji sa Ministarstvom finansija, koje će pratiti finansijske aspekte.

Kreditor i partner u realizaciji je, kao i u prethodne dvije faze Projekta, Banka za razvoj Savjeta Evrope -CEB.

Planirano je da sljedeća faza kao i prethodne dvije ima za cilj da između ostalog, utiče na dugoročan trend pada kamatnih stopa na stambene kredite, niže cijene stambenih jedinica, veću ponudu, liberalnije procedure odobravanja kredita i naravno da obezbijedi uslove da još 1000 građana Crne Gore u okviru planiranih ciljnih grupa (penzioneri, mladi bračni parovi, lica sa invaliditetom i građani koji žive u sjevernom dijelu Crne Gore) na jednostavan način riješe stambeno pitanje.

Održan je sastanak sa predstavnicima CEB-a na kojem je dogovorena priprema treće faze projekta 1000plus koja bi se realizovala tokom 2018. godine.

U narednoj fazi projekta planirano je proširenje ponude stanova u ponudi, na način što će se formulirati pravila ponude stanova u starogradnji, te mogućnosti da fizička lica budu ponuđači.

Radi se na osmišljavanju modela koji će omogućiti provjeru standarda energetske efikasnosti stanova koji će biti ponuđeni, kao jednom od uslova da stambeni objekat bude u ponudi.

TABELARNI PRIKAZ PROJEKATA ZA PERIOD 2017-2020

r/b	Projekat	Aktivnost	Ciljne grupe	Učesnici u implementaciji	Period implementacije
1.	2	3	4	5	6
1.	Regionalni stambeni program	izgradnja 907 stambenih jedinica; isporuka građevinskog materijala za 120 stambenih jedinica; gradnja 60 montažnih kuća; 90 smještajnih jedinica u Domu starih, Pljevlja.	Raseljena i interno raseljena lica	<ul style="list-style-type: none"> - Donatori - Banka za razvoj Savjeta Evrope-CEB - UNHCR - OEBS - Vlada Crne Gore - Ministarstvo rada i socijalnog staranja - Jedinice lokalne samouprave 	2012-2020.
2.	Projekat izgradnje stanova solidarnosti	Izgradnja stambenih jedinica po povoljnijim uslovima	zaposleni	<ul style="list-style-type: none"> - „Crnogorski fond za solidarnu stambenu izgradnju“ - Ulagачi – institucije - Jedinice lokalne samouprave - Korisnici 	2017-2020
3.	Izgradnja stambenih jedinica za zaposlene u prosvjeti	Izgradnja stambenih jedinica Dodjela kredita	Zaposleni u prosvjeti	<ul style="list-style-type: none"> - Stambena zadruga „Solidarno“ - Ministarstvo prosvete-Vlada Crne Gore - Zadrugari - Jedinice lokalne samouprave 	2017-2020
4.	Izgradnja stambenih jedinica za zaposlene u zdravstvu	Izgradnja stambenih jedinica	Zaposleni u zdravstvu	<ul style="list-style-type: none"> - Stambena zadruga „Zdravstvo“ - Ministarstvo zdravlja-Vlada Crne Gore - Zadrugari - Jedinice lokalne samouprave 	2017-2020
5.	Projekat rješavanja stambenih pitanja građana po povoljnijim uslovima Projekat 1000plus	Rješavanje stambenih pitanja za oko 500 porodica	<ul style="list-style-type: none"> - mladi braćni parovi, - zaposleni u javnoj upravi, - samohrani roditelji, odnosno staratelji, - lica sa invaliditetom, - porodična domaćinstva čiji je član lice sa invaliditetom, - porodična domaćinstva sa djecom sa smetnjama u razvoju, - mladi koji su bili djeca bez roditeljskog staranja i - žrtve nasilja u porodici. 	<ul style="list-style-type: none"> - Ministarstvo održivog razvoja i turizma - Vlada Crne Gore - CEB 	2017-2019

XV MONITORING

Obaveze **jedinica lokalne uprave** su definisane članom 7 Zakona o socijalnom stanovanju, i to:

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

Da bi se pristupilo implementaciji utvrđenih zakonskih obaveza, neophodno da jedinice lokalne uprave, shodno Zakonu o socijalnom stanovanju, izvrše uknjižbu stanova za socijalno stanovanje kod nadležnih službi kako bi se identifikovali kao vlasnici stambenih jedinica. Tek nakon utvrđivanja vlasničke strukture i broja stambenih objekata kojima raspolaže svaka jedinica lokalne samouprave, može se pristupiti izradi procjene i analize stambenih potreba. Većina jedinica lokalne samouprave je shodno zakonu pristupila aktivnostima u cilju utvrđivanja pravnog osnova držalaca dodijeljenih stambenih jedinica, naročito imajući u vidu da je veliki broj stambenih jedinica dodijeljen u pojedinim slučajevima i prije 20 godina. Ta činjenica otežava dokazivanje u postupku uknjižbe, te je očekivano da će ove aktivnosti duže trajati.

Obaveze **Ministarstva održivog razvoja i turizma** su, da pored davanja saglasnosti na lokalne programe socijalnog stanovanja, prati realizaciju aktivnosti predviđenih ovim programom i o tome informiše Vladu Crne Gore, jednom godišnje.

KONSTATACIJE I PREPORUKE

- 1) Implementacija Zakona o socijalnom stanovanju treba da omogući Vladi i jedinicama lokalne samouprave da na kvalitetniji i efikasniji način rješavaju stambene potrebe građana koji na tržištu ne mogu da riješe stambeno pitanje, sa posebnom fokusom na ugrožene grupe, odnosno domaćinstva.
- 2) Koncept, politika i kriterijumi socijalnog stanovanja se definišu na nivou države kroz ovaj program, čija je period implementacije tri godine. Ovim programom određuju se opšti ciljevi razvoja socijalnog stanovanja, u skladu sa regionalnim, ukupnim ekonomskim i socijalnim razvojem. Razrada i primjena ovih politika uređuje se na lokalnom nivou i konkretizuje kroz donošenje lokalnih programa socijalnog stanovanja jedinica lokalne samouprave.
- 3) Ovo stanje usmjerava razvoj socijalnog stanovanja na unaprijeđenje uslova stanovanja u podstandardnim naseljima i boljem iskorišćavanju postojećih izgrađenih objekata u gradskim i seoskim naseljima, što je cilj predstojećeg postupka legalizacije bespravnih objekata.
- 4) S obzirom na prikupljene i analizirane podatke dobijene od jedinica lokalne samouprave koje se odnose na broj stambenih jedinica za socijalno stanovanje, radi se o značajnom fondu od skoro 2. 000 stambenih jedinica. S tim u vezi, jasno je definisana obaveza jedinica lokalne samouprave da obezbjeđuju i organizuju održavanje i upravljanje stambenim fondom u njihovom vlasništvu.
- 5) Neophodno je da sve jedinice lokalne samouprave pristupe implementaciji člana 7 Zakona o socijalnom stanovanju Prvi korak, koji predstavlja preduslov za izradu lokalnog programa socijalnog stanovanja jeste snimanje i analiza postojećeg stambenog fonda. U tom smislu, preporuka je svim jedinicama lokalne samouprave da u najkraćem roku izvrše evidenciju postojećeg stambenog fonda. Neophodno je izvršiti uknjižbu stanova za socijalno stanovanje kod nadležnih službi u cilju ustanovljavanja svojine opština nad postojećim fondom.
- 6) Prioritet pri ostvarivanju prava na socijalno stanovanje shodno Zakonu o socijalnom stanovanju imaju : samohrani roditelji, odnosno staratelji, lica sa invaliditetom, lica preko 67 godina života, mladi koji su bili djeca bez roditeljskog staranja, porodice sa djecom sa smetnjama u razvoju, pripadnici Roma i Egipćana (RE populacija), raseljena lica, interno raseljena lica s Kosova koja borave u Crnoj Gori, stranac sa stalnim nastanjenjem ili privremenim boravkom koji je imao priznat status raseljenog lica ili interno raseljenog lica i žrtve nasilja u porodici.
- 7) Opšti kriterijumi za utvrđivanje reda prvenstva lica određenih programima su: stambena situacija, visina prihoda i imovinsko stanje, dužina prebivališta ili boravišta u kontinuitetu u mjestu rješavanja stambene potrebe, broj članova porodičnog domaćinstva, invalidnost i zdravstveno stanje i godine starosti.
- 8) Sredstva za obezbjeđivanje prava na socijalno stanovanje planiraju se u Budžetu Crne Gore i budžetima jedinica lokalne samouprave. Nedostatak finansijskih sredstava predstavlja jedan od osnovnih izazova za uspostavljanje održivog sistema socijalnog stanovanja, te je preporuka da se zadovoljenja stambenih potreba ostvaruje uz različite oblike podrške od strane javnog i privatnog sektora. Praksa jedinica lokalne samouprave u dijelu podrške projektima socijalnog stanovanja u vidu dodjele građevinskog zemljišta za izgradnju stanova za socijalno stanovanje i učešća u iznosu naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta predstavlja značajan izvor sredstava.
- 9) Izgradnja stanova za socijalno stanovanje za davanje u zakup predstavlja neophodnu mjeru za formiranje nacionalnog stambenog fonda.
- 10) Princip održivosti stambenog fonda pretpostavlja uvođenje troškovnog pristupa pri određivanju visine zakupnine. U tom smislu se mora obezbijediti materijalna osnova za rješavanje stambenih pitanja narednih generacija, te je u javnim stambenim programima, bilo da ih sprovodi država ili jedinica lokalne samopuprave, neophodno prikazati sve stvarne troškove pribavljanja i korišćenja stana, i na tim osnovama utvrđivati načine približavanja cijene stanovanja, odnosno zakupnine krajnjim korisnicima. Zakonom je

određena minimalna cijena zakupnine, koja ne može biti manja od iznosa potrebnog za izmirenje troškova redovnog održavanja stambenog objekta, odnosno 0,20 eura po m² površine stambenog prostora.

- 11) Implementacija programa socijalnog stanovanja i lokalnih programa treba da obezbijedi unaprijeđenje stambenog fonda, podsticanje stambene izgradnje, bolje organizovan i efikasan sektor upravljanja, alokacije i održavanja postojećeg stambenog fonda, uvećanje sigurnosti u sektoru zakupa stanova, omogućavanje privatno-javnog partnerstva u stambenom sektoru i definisanje standarda humanog stanovanja.
- 12) Planiranje i implementaciju programa, uzimajući u obzir ravnomjeran regionalni i ukupni ekonomski i socijalni razvoj, neophodno je fokusirati na razvoj projekata na sjeveru Crne Gore, sa ciljem smanjivanja migracije iz sjevernih opština u južni i središnji region Crne Gore, jer će stvaranjem mogućnosti za rješavanje stambenog pitanja motivisati građane da ostanu u svojoj opštini, kao i na razvoj projekata za rješavanje stambenih potreba lica sa invaliditetom, penzionera odnosno lica starijih od 67 godine, mladih bračnih parova, i pripadnika Roma i Egipćana (RE populacija).
- 13) Donošenje i sprovođenje Programa socijalnog stanovanja ima za cilj unaprijeđenje sektora stanovanja, pomoć države i jedinica lokalne samouprave u obezbjeđivanje stambenog prostora za lica koja nemaju stan i koja ne mogu da obezbijede stambeni objekat, poboljšanje kvaliteta života građana, posebno pripadnika ranjivih društvenih grupa koje na tržištu ne mogu da riješe stambenu potrebu, postizanje socijalne kohezije i društvene solidarnosti i smanjenje siromaštva i isključenosti.

Imajući u vidu date konstatacije i preporuke, predlažemo Vladi Crne Gore da usvoji sljedeće:

ZAKLJUČKE

1. Vlada Crne Gore je, na sjednici od _____ 2017. godine, razmotrila i donijela Program socijalnog stanovanja za period 2017-2020 godine.
2. Preporučuje se jedinicama lokalne samouprave da izvrše upis prava svojine nad svim objektima socijalnog stanovanja koji su dodijeljeni na korišćenje građanima u prethodnom periodu.
3. Preporučuje se jedinicama lokalne samouprave da nastave praksu podrške projektima socijalnog stanovanja koja se odnosi na dodjeljivanje građevinskog zemljišta za izgradnju stanova za socijalno stanovanje i učešća u iznosu naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta.
4. Preporučuje se jedinicama lokalne samouprave u sjevernom regionu države, da intenziviraju razvoj i implementaciju lokalnih programa socijalnog stanovanja, u cilju smanjivanja migracije iz sjevernih opština u južni i središnji region Crne Gore.
5. Preporučuje se jedinicama lokalne samouprave da intenziviraju razvoj i implementaciju lokalnih programa socijalnog stanovanja, sa fokusom na rješavanje stambenih potreba sljedećih ciljnih grupa: lica sa invaliditetom, lica preko 67 godina starosti odnosno penzionera, mladih bračnih parova i pripadnika Roma i Egipćana (RE populacija).
6. Zadužuje se Ministarstvo održivog razvoja i turizma da u saradnji sa Ministarstvom finansija preduzme aktivnosti na pripremi i implementaciji Projekta rješavanja stambenih pitanja građana pod povoljnim uslovima - Projekat 1000plus u saradnji sa Bankom za razvoj Savjeta Evrope.
7. Zadužuje se Ministarstvo održivog razvoja i turizma da jednom godišnje izvještava Vladu Crne Gore o realizaciji Programa socijalnog stanovanja za period 2017-2020 godine.