



**CRNA GORA
OPŠTINA ŽABLJAK**

**LOKALNI PROGRAM SOCIJALNOG STANOVANJA OPŠTINE ŽABLJAK
ZA 2022. GODINU**

Žabljak, decembar 2021. godine

SADRŽAJ:

UVOD

1. ZAKONSKA REGULATIVA

- 1.1. Zakon o socijalnom stanovanju
- 1.2. Program socijalnog stanovanja
- 1.3. Zakon o lokalnoj samoupravi

2. POSTOJEĆA STAMBENA SITUACIJA

3. PROJEKTI REALIZOVANI U PRETHODNOM PERIODU

- 3.1. Izgrađena stambena zgrada prosvjetnih radnika „Solidarno“
- 3.2. Izgrađene dvije stambene zgrade za rješavanje stambenih potreba službenika i namještenika organa lokalne uprave opštine Žabljak
- 3.3. Izgrađena stambena zgrada za rješavanje stambenih potreba službenika i namještenika Uprave policije
- 3.4. Izgrađena stambena zgrada Fonda za solidarnu stambenu izgradnju

4. PROJEKTI PLANIRANI U NAREDNOM PERIODU

5. BUDUĆI PLANOVI

6. KONSTATACIJE I PREPORUKE

UVOD

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

Trajna ili privremena nezaposlenost, male zarade, materijalno neobezbijeđena situacija mladih na početku radnog vijeka neki su od razloga koji čine kupovinu ili zakupljanje odgovarajućeg stana na tržištu nedostupnim određenom procentu porodica. Ekonomska recesija ovakve probleme samo pooštrava i multiplikuje, povećavajući učešće ranjivih društvenih grupa i porodičnih domaćinstava bez stana.

Socijalno stanovanje dio je stambene politike države, ali i lokalne zajednice kojim se obezbjeđuju pretpostavke i neophodna podrška za rješavanje stambenih potreba domaćinstava koja sa svojim prihodima ne mogu samostalno da obezbijede adekvatno stambeno rješenje.

Važan faktor postizanja ravnoteže kojim se obezbjeđuje integracija svih grupa u društvenu zajednicu, uključujući i one koje smatramo ugroženim upravo je socijalno stanovanje.

Donošenjem Nacionalne stambene strategije za period 2011-2020. godine stvoreni su osnovni principi za definisanje pravaca daljeg razvoja stambenog sektora u Crnoj Gori, a donošenjem Zakona o socijalnom stanovanju („Sl.list CG“, br. 35/13) i Programa socijalnog stanovanja za period 2017-2020. utvrđene su nadležnosti države i lokalnih uprava.

1. ZAKONSKA REGULATIVA

1.1. Zakon o socijalnom stanovanju

Zakon o socijalnom stanovanju propisuje da je socijalno stanovanje u smislu istog stanovanje odgovarajućeg standarda koje se obezbjeđuje pojedincima ili domaćinstvima koja iz socijalnih, ekonomskih i drugih razloga ne mogu da riješe pitanje stanovanja. Stanovanje odgovarajućeg standarda, je stanovanje koje je u skladu sa načelima: dostupnosti, pravne sigurnosti, pristupačnosti stana za lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom, stabilnosti i trajnosti objekata, aseizmičkog i arhitektonskog projektovanja, građenja objekata, zaštite zdravlja, zaštite životne sredine i prostora, zaštite od prirodnih i tehničko-tehnoloških nesreća, zaštite od požara, eksplozija i industrijskih incidenata, toplotne zaštite, energetske efikasnosti i zaštite od buke i vibracija (**član 2**).

Zakon dalje propisuje 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 (**čl.3 st.1**).

Prioritet u ostvarivanju prava na socijalno stanovanje 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 (**član 4**).

Članom 8 Zakona su propisani kriterijumi za ostvarivanje prava na socijalno stanovanje i taksativno su nabrojani:

- 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.

1.2. Program socijalnog stanovanja

Vlada Crne Gore (u daljem tekstu: Vlada), donosi program socijalnog stanovanja, na predlog organa državne uprave nadležnog za poslove stanovanja (u daljem tekstu: Ministarstvo). Programom socijalnog stanovanja određuju se ciljevi razvoja socijalnog stanovanja, u skladu sa regionalnim, ukupnim ekonomskim i socijalnim razvojem, kao i razvoj socijalnog stanovanja i drugi elementi od značaja za socijalno stanovanje

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

1. lica, odnosno grupe lica na teritoriji jedinice lokalne samouprave kojima će se rješavati pitanje socijalnog stanovanja, u skladu sa ovim zakonom,
2. obim i uslove odobravanja sredstava privrednim društvima, fizičkim licima i stambenim zadrugama i način vraćanja sredstava, u skladu sa ovim zakonom.

1.3. Zakon o lokalnoj samoupravi

Članom 27 stav 1 tačka 10 Zakona o lokalnoj samoupravi („Sl.list CG“, br. 2/18, 34/19 i 38/20) propisano je da Opština uređuje odnose u oblasti stanovanja i stara se o obezbjeđivanju uslova za održavanje stambenih zgrada, a tačkom 15, da u skladu sa mogućnostima učestvuje u obezbjeđivanju uslova i unapređivanju, između ostalog, djelatnosti socijalne i dječije zaštite, a prema istom članu tačka 16 Opština u skladu sa mogućnostima uređuje i obezbjeđuje rješavanje stambenih potreba lica u stanju socijalne potrebe i lica sa invaliditetom pomaže rad humanitarnih i nevladinih organizacija iz ovih oblasti.

2. POSTOJEĆA STAMBENA SITUACIJA

Prema postojećoj evidenciji nadležnog organa, u vlasništvu Opštine Žabljak je deset stambenih jedinica namijenjenih za rješavanje stambenih potreba službenika i namještenika organa lokalne uprave Opštine Žabljak.

Od deset stambenih jedinica osam je dato u zakup na neodređeno vrijeme službenicima i namještenicima organa lokalne uprave Opštine Žabljak, dok dvije stambene jedinice još uvijek nijesu date u zakup jer nijesu uslovne za stanovanje i zahtijevaju veća ulaganja kako bi bile adekvatne za stanovanje.

Dvije stambene zgrade namijenjene za rješavanje stambenih potreba službenika i namještenika organa lokalne uprave Opštine Žabljak u kojima se nalazi ovih deset stambenih jedinica su u veoma lošem stanju tako da, ukoliko se što prije ne preduzmu aktivnosti na izvođenju nužnih radova na zgradama biće neizvjesno i stanovanje u ovih osam stambenih jedinica koje su date u zakup. Zakupci su se već više puta obraćali Opštini Žabljak kao zakupodavcu zahtjevom za izvođenje nužnih radova na stambenim zgradama jer je krov oštećen, a i fasade zgrada propuštaju vodu tako da se u unutrašnjosti stanova i zajedničkih prostorija pojavljuju velike fleke koje prouzrokuju opadanje zidnih površina na tim mjestima, a usled vlage zakupci trpe štetu i na namještaju kojim su opremljeni stanovi.

U jesen 2021. godine izvedeni su radovi na opšivanju južne i istočne strane zgrada fasadnim limom. Međutim, ovim problem nije riješen jer su i dalje zidovi puni vlage pa je neophodno uklanjanje betonskih oluka ili rekonstrukcija krovnog pokrivača.

Kako su članom 4 Zakona o socijalnom stanovanju propisane prioritetne grupe u procesu ostvarivanja prava na socijalno stanovanje a članom 7 navedene nadležnosti lokalne samouprave u postupku izrade Lokalnog programa, Opština Žabljak je prikupila podatke o licima koja mogu biti potencijalni korisnici već pomenutog programa.

Prema evidenciji Centra za socijalni rad pri čijoj izradi su uzeti u obzir imovinsko stanje, mjesečna primanja i uslovi života, pet porodica se nalazi u stanju nužnosti rješavanja stambenog pitanja, a problem predstavlja to što Opština Žabljak nije izdvajala sredstva iz budžeta za obezbjeđivanje stambenih jedinica koje bi se koristile za rješavanje stambenih potreba socijalno ugroženih porodica.

Prema rezultatima Popisa stanovništva iz 2011. godine u opštini Žabljak postoje 63 domaćinstva koja imaju status podstanara, odnosno 5% stanovništva od ukupnog broja domaćinstava.

Evidentno je da postoji nesklad između potrebe dijela stanovništva da riješi pitanje stanovanja i mogućnosti opštine da izdvajanjem sredstava doprinese bržem i lakšem rješavanju tog važnog pitanja, posebno kada se radi o socijalno ugroženim pojedincima i domaćinstvima.

Ipak, treba istaći, da je u poslednjih deset godina, izgradnjom stambenih zgrada (stambena zgrada prosvjetnih radnika Crne Gore - Stambena zadruga „Solidarno“, stambena zgrada za rješavanje stambenih potreba službenika i namještenika Uprave policije, stambena zgrada Fonda za solidarnu stambenu izgradnju) riješeno stambeno pitanje većeg broja porodica i na taj način u znatnoj mjeri poboljšana stambena situaciji u opštini Žabljak.

3. PROJEKTI REALIZOVANI U PRETHODNOM PERIODU

Opština Žabljak je u periodu od 2002. godine sprovodila aktivnosti u cilju poboljšanja standarda lica koja su u stanju socijalne potrebe i rješavanja stambenih potreba određenih ciljnih grupa. U sklopu tih aktivnosti Skupština opštine Žabljak je izvršila dodjelu 7 placeva bez naknade za rješavanje stambenog pitanja samohranih roditelja kao jedne od prioriternih grupa u ostvarivanju prava na socijalno stanovanje i 9 placeva pod povoljnijim uslovima za rješavanje stambenog pitanja službenika organa lokalne uprave kao i zaposlenih u javnim službama čiji je osnivač Opština.

U poslednje dvije godine Opština Žabljak nije dodjeljivala građevinsko zemljište bez naknade radi rješavanja stambenih potreba.

3.1. Izgrađena stambena zgrada prosvjetnih radnika Crne Gore (Stambena zadruga „Solidarno“)

Stambeni objekat je izgrađen na katastarskoj parceli broj 3776/2, KO Žabljak 1. Objekat sadrži 24 stambene jedinice, kvadrature od 40 do 55 m² i na taj način je riješeno stambeno pitanje 24 porodice prosvjetnih radnika.

Opština Žabljak je ustupila zemljište bez naknade za izgradnju ovog stambenog objekta čime je doprinijela bržem i efikasnijem rješavanju stambenog pitanja ovih porodica.

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

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

3.2. Izgrađene dvije stambene zgrade za rješavanje stambenih potreba službenika i namještenika organa lokalne uprave opštine Žabljak

Opština Žabljak je obezbijedila zemljište sa tehničkom infrastrukturom za izgradnju dvije stambene zgrade od po pet stambenih jedinica, a čija izgradnja je u najvećoj mjeri realizovana iz donacije Glavnog grada Podgorice.

Navedeni stanovi su namijenjeni za rješavanje stambenih potreba službenika i namještenika organa lokalne uprave opštine Žabljak.

Pokrenut je postupak davanja osam stanova u zakup na neodređeno vrijeme. Nadležni organ je formirao Komisiju za stambena pitanja Opštine Žabljak.

Na osnovu člana 7 stav 1 tačka 1 Odluke o rješavanju stambenih potreba službenika i namještenika organa lokalne uprave Opštine Žabljak („Sl.list CG-opštinski propisi“, br. 6/15) i Plana o rješavanju stambenih potreba, Komisija za stambena pitanja Opštine

Žabljak raspisala je Oglas za davanje osam stanova u zakup na neodređeno vrijeme službenicima i namještenicima organa lokalne uprave Opštine Žabljak i utvrdila rang listu kandidata.

U skladu sa utvrđenom rang listom kandidata osam stanova dato u zakup na neodređeno vrijeme službenicima i namještenicima organa lokalne uprave Opštine Žabljak.

3.3. Izgrađena stambena zgrada za rješavanje stambenih potreba službenika i namještenika Uprave policije

Skupština Opštine Žabljak je još 2008. godine ustupila Upravi policije zemljište bez naknade u Žabljaku, i to na urbanističkoj parceli XCIIa, površine 1007,50 m² radi izgradnje stambene zgrade namijenjene za rješavanje stambenih pitanja službenika Uprave policije.

U junu 2018. godine počela izgradnja stambene zgrade sa 19 stambenih jedinica. Izvođač radova, D.O.O. Roming Montenegro iz Podgorice je istovremeno finansijer tako da je od 19 stambenih jedinica 12 planirano za rješavanje stambenog pitanja službenika Uprave policije - Odjeljenja bezbjednosti Žabljak, dok ostalih 7 i poslovni prostor ostaju finansijeru odnosno izvođaču radova.

Zgrada je izgrađena u planiranom roku, u oktobru 2019. godine

Na ovaj način riješeno je stambeno pitanje 12 službenika Uprave policije – Odjeljenja bezbjednosti Žabljak.

3.4. Izgrađena stambena zgrada Fonda za solidarnu stambenu izgradnju

U Žabljaku je 17. aprila 2014. godine potpisan ugovor o gradnji stambene zgrade između Fonda za solidarnu stambenu izgradnju i Opštine Žabljak, a riječ je o zgradi sa 30 stambenih jedinica, ukupne površine od oko 1.500 kvadrata, a namijenjena je zaposlenima u preduzećima i ustanovama iz Žabljaka i penzionerima.

Opština Žabljak ustupila je besplatan plac na urbanističkoj parceli broj 1018b, urbanistička zona „J“ u obuhvatu DUP-a Žabljak, koja obuhvata kat.parcelu br.3776/3 KO Žabljak I, opština Žabljak.

U septembru 2017. godine počela izgradnja stambene zgrade sa 30 stambenih jedinica. Izgradnja stambene zgrade završena u septembru 2021 godine.

Na ovaj način obezbijeđeno je rješavanje stambenog pitanja znatnog dijela porodica koje žive u opštini Žabljak.

Opština je sproveda proceduru i uplatila dio sredstava u cilju podrške za kupovinu stanova u ovoj stambenoj zgradi, tačnije 35.457,81 eura, za sedam zaposlenih u lokalnoj upravi. Ovim putem, sedam službenika Opštine riješilo je stambeno pitanje, a lokalna uprava je zaposlene finansijski podržala u kupovini stanova sa po 20% učešća

od vrijednosti svake od stambenih jedinica. Takođe, uplaćeno je učešće i za jedan stan zaposlenog u Lokalnoj turističkoj organizaciji, prema dostavljenoj dokumentaciji od LTO, kao i za jedan stan zaposlenog u JU Centru za kulturu, prema dostavljenoj dokumentaciji od ove ustanove.

4. PROJEKTI PLANIRANI U NAREDNOM PERIODU

Rješavanje stambenih potreba službenika i namještenika organa lokalne uprave Opštine Žabljak

Na sjednici održanoj 29.01.2015. godine SO Žabljak donijela je Odluku o rešavanju stambenih potreba službenika i namještenika organa lokalne uprave opštine Žabljak. Odlukom su propisani kriterijumi i postupak za rješavanje stambenih potreba službenika i namještenika zaposlenih u organima lokalne uprave opštine Žabljak.

Sredstva za rešavanje stambenih potreba službenika i namještenika obezbjeđuju se iz:

- sredstava obezbijeđenih u budžetu opštine za rešavanje stambenih potreba službenika i namještenika,
- sredstava od prodaje, zakupa i otkupa stanova,
- kredita,
- učešća sopstvenih sredstava službenika i namještenika i
- drugih sredstava namijenjenih za rešavanje stambenih potreba u skladu sa ovom odlukom.

Kriterijumi za rješavanje stambenih potreba propisani su na način da službenik i namještenik može da rješava stambenu potrebu:

- po osnovu zakupa stana,
- kupovinom stana pod povoljnijim uslovima,
- dodjelom kredita za izgradnju stana, kupovinu stana ili poboljšanje uslova stanovanja,
- putem zamjene stana,
- dodjelom građevinskog zemljišta za individualno rešavanje stambene potrebe i
- udruživanjem sredstava opštine sa sredstvima drugih pravnih subjekata.

Dvije stambene jedinice namijenjene za rešavanje stambenih potreba službenika i namještenika organa lokalne uprave Opštine Žabljak nijesu date u zakup jer zahtijevaju veća ulaganja kako bi bile uslovne za stanovanje.

U skladu sa mogućnostima Opština Žabljak, u narednom periodu, planira izdvajanje određenih sredstava kako bi se i ove dvije stambene jedinice mogle staviti u funkciju.

5. BUDUĆI PLANOVI

Izvršiti procjenu stambenih potreba u opštini Žabljak, a posebno onih koje se odnose na ranjive društvene grupe.

Izvršiti uknjižbu stanova za socijalno stanovanje kod Uprave za katastar i državnu imovinu-Područna jedinica Žabljak.

Početi sa izdvajanjem sredstava namijenjenim za rješavanje stambenih potreba prioriternih grupa.

Posebnu pažnju posvetiti održavanju stambenih objekata namijenjenih za socijalno stanovanje.

6. KONSTATACIJE I PREPORUKE

Implementacija Lokalnog programa socijalnog stanovanja Opština Žabljak treba da omogući prioriternim grupama da na kvalitetniji i efikasniji način riješe stambene potrebe, prvenstveno domaćinstavima koja na tržištu ne mogu samostalno da riješe stambeno pitanje.

Brojni problemi sa kojima se susreće Opština Žabljak, u prvom planu nedostatak budžetskih sredstava i stambenih objekata koji mogu biti adaptirani i pretvoreni u stambene jedinice koje bi bile ustupljene najugroženijim socijalnim grupama dodatno otežavaju situaciju.

Aktivnostima jedinice lokalne samouprave uz očekivanu podršku subjekata na državnom nivou stvoriće se preduslovi za kvalitetnije stanovanje najugroženijih kategorija na području opštine Žabljak.