



**CRNA GORA**  
**OPŠTINA ŽABLJAK**

**LOKALNI PROGRAM SOCIJALNOG STANOVANJA OPŠTINE ŽABLJAK**  
**ZA 2019. GODINU**

**PREDLOG**

**Žabljak, mart 2019. 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. Stambena zgrada prosvjetnih radnika „Solidarno“
- 3.2. Izgradnja dvije stambene zgrade za rješavanje stambenih potreba službenika i namještenika organa lokalne uprave opštine Žabljak

#### **4. PROJEKTI PLANIRANI U NAREDNOM PERIODU**

- 4.1. Izgradnja zgrade solidarnosti
- 4.2. Rješavanje stambenih potreba službenika Uprave policije
- 4.3. Rješavanje stambenih potreba službenika i namještenika organa lokalne uprave opštine Žabljak

#### **5. BUDUĆI PLANOVI**

### **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 zakupljivanje 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 RCG“, br 42/03, 28/04, 75/05, 13/06 i „Sl List CG“ br. 88/09, 38/12, 10/14 i 2/18), 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 10 stambenih jedinica namijenjenih za rješavanje stambenih potreba službenika i namještenika organa lokalne uprave Opštine Žabljak.

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.

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.

## **3. PROJEKTI REALIZOVANI U PRETHODNOM PERIODU**

Opština Žabljak je u prethodnom periodu 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 prioritetnih 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.

### **3.1. Stambena zadruga prosvjetnih radnika Crne Gore „Solidarno“**

Osnovana je maja 2002. godine, kao neprofitna organizacija svoju djelatnost obavlja u skladu sa Zakonom o stambenim zadrugama, poštujući osnovne principe zadrugarstva. Sporazumom Sindikata prosvjete i Ministarstva prosvjete, Vlada Crne Gore je usvojila i donijela Zaključak broj: 03-276 od 31.01.2008. godine kojim se odobrava iznos od 350.000,00 €, na godišnjem nivou u cilju rješavanja stambenih potreba zaposlenih u prosvjeti, putem dodjele stambenih kredita za individualne objekte i izgradnju objekata za kolektivno stanovanje. Ministarstvo prosvjete redovno prati aktivnosti Stambene zadruge „Solidarno“.

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

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

- 60 % vrijednosti stana, kreditno 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.

Stambeni objekat je izgrađen na katastarskoj parceli broj 3776/2, KO Žabljak 1. Objekat sadrži 24 stambene jedinice, kvadrature od 40 do 55 m<sup>2</sup> 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.

### **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 8 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 8 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 8 stanova dato u zakup na neodređeno vrijeme službenicima i namještenicima organa lokalne uprave Opštine Žabljak.

## **4. PROJEKTI PLANIRANI U NAREDNOM PERIODU**

### **4.1 Izgradnja zgrade solidarnosti**

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 je formirana od od kat.parcele br.3776/3 KO Žabljak I, opština Žabljak, uz mogućnost oslobađanja plaćanja komunalija a spiskove zainteresovanih dostavljaće



preduzeća i ustanove koje uplaćuju najmanje 20 % vrijednosti stana a preostali iznos plaćaju budući vlasnici putem kredita.

U septembru 2017. godine počela izgradnja stambene zgrade sa 30 stambenih jedinica. Na ovaj način stvoriće se preduslovi za rješavanje stambenog pitanja znatnog dijela porodica koje žive u opštini Žabljak.

#### **4.2. 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 m<sup>2</sup> radi izgradnje stambene zgrade namijenjene za rješavanje stambenih pitanja službenika Uprave policije.

U junu 2018. godine počela izgradnja stambene zgrade sa 19 stambenih jedinica. Na ovaj način stvoriće se preduslovi za rješavanje stambenog pitanja određenog broja službenika Uprave policije – Odjeljenja bezbjednosti Žabljak.

Sekretarijat za uređenje prostora, zaštitu životne sredine i komunalno stambene poslove opštine Žabljak izdao građevinsku dozvolu za izgradnju stambene zgrade namijenjene za rješavanje stambenih pitanja službenika Uprave policije.

#### **4.3. 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 rješavanje 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 rješavanje stambene potrebe i
- udruživanjem sredstava opštine sa sredstvima drugih pravnih subjekata.

## **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 nekretnine- Područna jedinica Žabljak.

Posebnu pažnju posvetiti održavanju stambenih objekata namijenjenih za socijalno stanovanje.

## **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.