

ZAKON
O SOCIJALNOM STANOVANJU

Predmet

Član 1

Ovim zakonom uređuju se uslovi za održivi razvoj socijalnog stanovanja, korisnici, na in obezbje enja i koriz enja sredstava i druga pitanja od zna aja za socijalno stanovanje.

Socijalno stanovanje

Član 2

Socijalno stanovanje u smislu ovog zakona, jeste stanovanje odgovaraju eg standarda koje se obezbje uje uz podrzku dr0ave, odnosno jedinice lokalne samouprave, pojedincima ili doma instvima koja iz socijalnih, ekonomskih i drugih razloga ne mogu da rijeze stambeno pitanje po tr0iznim uslovima.

Stanovanje odgovaraju eg standarda iz stava 1 ovog lana je stanovanje koje je u skladu sa na elima: dostupnosti, pravne sigurnosti, pristupa nosti stana za lica sa smetnjama u kretanju, zasztite javnog interesa, stabilnosti i trajnosti objekata, aseizmi kog projektovanja i gra enja objekata, zasztite zdravlja, zasztite 0ivotne sredine i prostora, zasztite od prirodnih i tehni ko-tehnolozkih nesre a, zasztite od po0ara, eksplozija i industrijskih incidenata, toplotne zasztite, energetske efikasnosti i zasztite od buke i vibracija.

Pravo na rješavanje stambenih potreba

Član 3

Pravo na rjezavanje stambenih potreba, u skladu sa ovim zakonom, imaju lica koja nemaju rijezeno stambeno pitanje, odnosno imaju rijezeno stambeno pitanje bez odgovaraju eg standarda, i koja iz prihoda koje ostvaruju ne mogu da rijeze stambeno pitanje po tr0iznim uslovima (u daljem tekstu: korisnici).

Prava iz stava 1 ovog zakona mo0e ostvariti crnogorski dr0avljanin sa prebivaliztem na teritoriji Crne Gore, u skladu sa ovim zakonom.

Pravo iz stava 1 ovog lana mo0e da ostvari i stranac u skladu sa zakonom i me unarodnim ugovorom.

Nacionalni program socijalnog stanovanja

Član 4

Vlada Crne Gore (u daljem tekstu: Vlada), na predlog organa državne uprave nadležnog za poslove stanovanja, jednom godišnje donosi Nacionalni program socijalnog stanovanja, koji sadrži:

- prioritete ciljne grupe kojima će se rješavati stambena potreba u skladu sa ovim zakonom,
- okvirne kriterijume za utvrđivanje reda prvenstva pri izboru korisnika programa,
- obim sredstava i kriterijume pod kojima se sredstva utvrđena programom mogu koristiti, i
- uslove odobravanja i vraćanja sredstava.

Nadležnost

Član 5

Organ državne uprave nadležan za poslove stanovanja, u skladu sa Nacionalnim programom socijalnog stanovanja iz člana 4 ovog zakona, vrši:

- 1) pripremu modela finansiranja programa socijalnog stanovanja,
- 2) izbor programa socijalnog stanovanja koji ispunjavaju uslove za finansiranje,
- 3) kontrolu realizacije programa sa stanovišta ostvarivanja ciljeva i zadataka razvoja socijalnog stanovanja, i
- 4) pružanje stručne pomoći i tehničke podrške u izradi i realizaciji programa socijalnog stanovanja.

Lokalni program socijalnog stanovanja

Član 6

Jedinica lokalne samouprave jednom godišnje donosi lokalni program socijalnog stanovanja, u skladu sa programom iz člana 4 ovog zakona.

Član 7

Jedinica lokalne samouprave vrši poslove obezbjeđivanja uslova za socijalno stanovanje i korištenje sredstava za namjenu utvrđenu ovim zakonom, u skladu sa programom iz člana 6 ovog zakona na način zto:

- 1) prikuplja podatke potrebne za izradu i utvrđivanje stambene politike lokalne samouprave (snimanje i analiza postojećeg stambenog fonda i stambenih potreba i dr.),
- 2) upravlja projektima izgradnje stanova i dodjele građevinskog materijala za socijalno stanovanje za izdavanje u zakup,
- 3) upravlja izgradnjom stanova za prodaju pod neprofitnim uslovima i ugovara prodaju tih stanova,
- 4) izrađuje programe za realizaciju utvrđene stambene politike lokalne samouprave,

- 5) vrši upravljanje u vezi sa korištenjem i održavanjem stanova za socijalno stanovanje koji se daju u zakup (naplata zakupnine, otplata kredita, organizovanje poslova održavanja stanova i dr.),
- 6) obavlja poslove koji se odnose na izbor stanova za socijalno stanovanje, ugovaranje zakupa i kupovine stanova, naplate zakupnine, u saradnji sa institucijama socijalne zaštite i organima lokalne samouprave,
- 7) razvija nove programe finansiranja socijalnog stanovanja i podstiče partnerski odnos između javnog, privatnog i neprofitnog sektora u oblasti socijalnog stanovanja, i
- 8) obavlja i druge poslove u oblasti stanovanja od značaja za jedinicu lokalne samouprave.

Kriterijumi za utvrđivanje reda prvenstva

Član 8

Rješavanje stambenih potreba korisnika vrši se primjenom sljedećih kriterijuma:

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

Vlada propisuje bliže kriterijume za utvrđivanje reda prvenstva, na in i uslove za rješavanje stambenih potreba korisnika, u skladu sa stavom 1 ovog člana, u okviru svakog posebnog programa socijalnog stanovanja za koje je sprovedeno nadležna.

Jedinica lokalne samouprave propisuje bliže kriterijume za utvrđivanje reda prvenstva, na in i uslove za rješavanje stambenih potreba korisnika, u skladu sa stavom 1 ovog člana, u okviru svakog posebnog programa socijalnog stanovanja za koje je sprovedeno nadležna.

Porodično domaćinstvo

Član 9

Članovima porodice u domaćinstvu u smislu ovog zakona smatraju se lica koja sa korisnikom žive u zajedničkom domaćinstvu i to:

- brać i sestre ili lica koje sa korisnikom žive u vanbraćnoj zajednici,
- djeca rođena u braku ili van braka, usvojena ili pasivna, i
- druga lica koja je korisnik ili njegov brać i sestre dužan po zakonu da izdržava.

Način rješavanja stambenih potreba

Član 10

Rješavanje stambenih potreba u skladu sa ovim zakonom obezbjeđuje se:

- kupovinom ili izgradnjom stanova za socijalno stanovanje radi davanja u zakup,

- davanjem subvencija za kupovinu stanova pod povoljnijim uslovima, u skladu sa zakonom,
- odobravanjem dugoročnih kredita privrednim društvima, fizičkim i pravnim licima i stambenim zajednicama radi obezbjeđivanja stanova za socijalno stanovanje,
- odobravanjem sredstava za uspostavljanje partnerstva javnog, privatnog i neprofitnog sektora, u oblasti socijalnog stanovanja,
- dodjelom građevinskog zemljišta u zakup za izgradnju stambenih objekata odnosno stanova za socijalno stanovanje, i
- dodjelom građevinskog materijala za izgradnju novog ili rekonstrukciju postojećeg stambenog objekta.

Sredstva

Član 11

Sredstva za rješavanje stambenih potreba u skladu sa ovim zakonom, obezbjeđuju se iz:

- budžeta Crne Gore,
- budžeta jedinica lokalne samouprave,
- donacija,
- kreditnih sredstava, i
- drugih izvora, u skladu sa zakonom.

Bliži mjerila i kriterijumi za korišćenje sredstava iz stava 1 ovog člana, u okviru posebnog programa socijalnog stanovanja koji sprovodi Vlada, utvrđuju se propisom Vlade.

Bliži mjerila i kriterijumi za korišćenje sredstava iz stava 1 ovog člana, u okviru posebnog programa socijalnog stanovanja, koji sprovodi jedinica lokalne samouprave, utvrđuju se propisom jedinice lokalne samouprave.

Zakup

Član 12

Pravo na zakup stana za socijalno stanovanje (u daljem tekstu: zaštićeni zakup) može steći i korisnik programa socijalnog stanovanja iz čl. 4 i 6 ovog zakona na osnovu odluke organa lokalne uprave nadležnog za poslove stanovanja (u daljem tekstu: nadležni organ lokalne uprave).

Postupak ostvarivanja prava na zakup

Član 13

Postupak ostvarivanja prava na zakup stana za socijalno stanovanje pokreće nadležni organ lokalne uprave, na osnovu programa socijalnog stanovanja iz čl. 4 i 6 ovog zakona.

Organ nadležan za sprovođenje postupka vrši sljedeće poslove:

- objavljuje javni poziv za dodjelu stanova u zakup, u skladu sa programom socijalnog stanovanja,

- utvrđuje red prvenstva za dodjelu stanova u zakup, i
- zaključuje ugovor o zakupu sa korisnikom.

Postupak iz stava 1 ovog člana se pokreće javnim pozivom koji sadrži:

- kriterijume na osnovu kojih će se odrediti grupa korisnika koji imaju pravo na zakup stana za socijalno stanovanje, u skladu sa programom socijalnog stanovanja na osnovu kojeg se vrši dodjela stanova,
- broj i strukturu stambenih jedinica koje će biti dodijeljene u zakup,
- dokumentaciju koju je potrebno dostaviti uz zahtjev za dodjelu stana u zakup,
- upozorenje da se zahtjev korisnika mora je dokumentacija nepotpuna ili neblagovremeno dostavljena neće razmatrati,
- vrijeme trajanja poziva,
- mjesto i vrijeme prijema dokumentacije,
- osnovne elemente ugovora o zakupu (ugovorne strane, ugovorne obaveze, visina zakupnine, zabrane i ograničenja, i sl.).

Javni poziv se objavljuje na oglasnoj tabli nadležnog organa lokalne uprave, Centra za socijalni rad i u jednom štampanom mediju koji izlazi na teritoriji Crne Gore.

Postupak utvrđivanja reda prvenstva korisnika za ostvarivanje prava na zakup stana, sprovodi se u skladu sa propisom iz člana 8 stav 2 ovog zakona, za programe socijalnog stanovanja za koje je sprovođene nadležna Vlada.

Postupak utvrđivanja reda prvenstva korisnika za ostvarivanje prava na zakup stana, sprovodi se u skladu sa propisom iz člana 8 stav 3 ovog zakona, za programe socijalnog stanovanja za koje je sprovođene nadležna jedinica lokalne samouprave.

Ugovor o zakupu

Član 14

Korisnik programa socijalnog stanovanja kome je odlukom nadležnog organa lokalne uprave utvrđeno pravo na zakup stana, dužan je da u roku od 30 dana od dana konačnosti odluke, zaključuje ugovor o zatičenom zakupu sa nadležnim organom lokalne uprave, odnosno stambenom agencijom ili drugim pravnim licem kome je prenijeto ovlaštenje za sklapanje ugovora, u skladu sa zakonom.

Ugovor o zakupu se zaključuje na neodređeno vrijeme.

Ugovor iz stava 1 ovog člana obavezno sadrži podatke o osobama koje će zajedno sa zakupcem koristiti stan, odnosno koje žive sa zakupcem u istom domaćinstvu.

Nadležni organ lokalne uprave vodi evidenciju zaključenih ugovora o zatičenom zakupu po osnovu socijalnog stanovanja.

Na ugovor o zatičenom zakupu, primjenjuju se odredbe zakona kojim se uređuju obligacioni odnosi, ako ovim zakonom nije drugačije uređeno.

Provjera ispunjenosti uslova

Član 15

Zatičeni zakupac dužan je da svake dvije godine, na poziv nadležnog organa lokalne uprave, dostavi dokaze o ispunjenosti uslova za korištenje prava na zatičeni zakup.

Nadležni organ lokalne uprave, dužan je da u roku od 15 dana od dana dostavljanja dokaza iz stava 1 ovog člana, donese rješenje kojim će odlučiti o ispunjenosti uslova za korištenje prava na zatičeni zakup.

Nadležni organ lokalne uprave će po službenoj dužnosti, u roku od osam dana od saznanja da zasti eni zakupac ne ispunjava uslove za korištenje prava na zasti eni zakup, pokrenuti postupak za preispitivanje ispunjenosti uslova za korištenje prava na zasti eni zakup, skladu sa stavom 1 ovog člana.

Zabrana otkupa i druga ograničenja

Član 16

Stanovi za socijalno stanovanje pribavljeni sredstvima obezbijeđenim u skladu sa ovim zakonom, koji se daju u zakup, ne mogu se otkupljivati, nasljeđivati, davati u podzakup i davati u vlasništvo.

Korisnici stanova za socijalno stanovanje ne mogu davati u podzakup ili otuđivati stan koji im je dodijeljen u zakup u skladu sa ovim zakonom.

Izuzetno od stava 1 ovog člana, objekti izgrađeni na zemljištu koje je dodijeljeno u zakup korisniku programa socijalnog stanovanja, mogu preći u svojinu korisnika, u skladu sa zakonom.

Izuzetno od stava 1 ovog člana, objekti izgrađeni na zemljištu u svojini korisnika programa socijalnog stanovanja građevinskim materijalom dodijeljenim u skladu sa ovim zakonom, mogu preći u svojinu korisnika, u skladu sa zakonom.

Površina stana

Član 17

Korisnicima programa socijalnog stanovanja može se dodijeliti stambeni prostor ili građevinski materijal za izgradnju stambenog prostora, površine najviše do 25 m² za jednočlano domaćinstvo, a najviše 7 m² za svakog sledećeg člana porodice.

Ukupna površina stambenog prostora ne može biti veća od 85m².

Zakupnina

Član 18

Za zakup stana koji je dodijeljen u skladu sa ovim zakonom, plaća se zakupnina koja se određuje u zavisnosti od opremljenosti stana, iskoristivosti stana, troškova održavanja zajedničkih dijelova stambene zgrade i platežnih mogu nositi porodičnog domaćinstva zasti enog zakupca (u daljem tekstu: zasti ena zakupnina).

Zasti ena zakupnina ne može biti manja od iznosa potrebnog za podmirenje troškova redovnog održavanja stambene zgrade, u skladu sa zakonom kojim se uređuju prava i obaveze etažnih vlasnika u pogledu održavanja stambene zgrade i zajedničkih dijelova stambene zgrade.

Maksimalna cijena zakupnine ne može biti veća od desetstrukog minimalnog iznosa zakupnine po m², utvrđenog u skladu sa stavom 2 ovog člana.

Bliži mjera i kriterijumi za utvrđivanje visine zasti ene zakupnine utvrđuju se propisom nadležnog organa jedinice lokalne samouprave.

Promjena iznosa zaštićene zakupnine

Član 19

Ako se zbog izmjene propisa iz člana 18 stav 4 ovog zakona promijeni iznos zastićene zakupnine, zastićeni zakupac je dužan da plaća tu zakupninu bez izmjene ugovora, a na osnovu obračuna zakupodavca.

Prenos prava na zakup

Član 20

U slučaju smrti zastićenog zakupca, njegova prava i obaveze prelaze na lice iz doma instanca koje je određeno u ugovoru o zakupu stana, ukoliko ispunjava uslove za ostvarivanje prava na zakup, u skladu sa ovim zakonom.

Lice iz stava 1 ovog člana dužno je da u roku od 60 dana od dana nastale promjene, zatraži zaključenje ugovora o zakupu sa zakupodavcem.

Zakupodavac je dužan da sa licem iz stava 1 ovog člana zaključi i ugovor o zakupu stana na neodređeno vrijeme, sa pravima i obavezama zastićenog zakupca, ukoliko utvrdi da to lice ispunjava uslove za sticanje prava zastićenog zakupca, u skladu sa ovim zakonom.

Prestanak prava na zakup

Član 21

Nadležni organ lokalne uprave dužan je da donese rješenje o prestanku prava na zakup ako:

- zastićeni zakupac, odnosno lice sa kojim oivi u zajednici doma instanca stekne pravo svojine, odnosno pravo zakupa na drugom stanu,
- ne plaća zakupninu u skladu sa ugovorom o zakupu,
- dođe do kršenja ugovora o zakupu, i
- dođe do promjena u imovinskom statusu zakupca (promjena visine prihoda i sl.).

Zastićeni zakupac je dužan da u roku od 30 dana od dana ispunjenja uslova iz stava 1 ovog člana vrati zakupodavcu stan koji je stekao na osnovu ugovora o zastićenom zakupu.

Stambena agencija

Član 22

Radi sprovođenja lokalne stambene politike, realizacije programa socijalnog stanovanja i upravljanja stanovima za socijalno stanovanje datim u zakup, kao i radi obavljanja drugih poslova od javnog interesa u oblasti stanovanja, jedinice lokalne samouprave, odnosno vize jedinica lokalne samouprave mogu osnovati stambenu agenciju, odnosno obezbijediti vršenje tih poslova na drugi način.

Sredstva za rad

Član 23

Sredstva za osnivanje i rad stambene agencije jedinica lokalne samouprave obezbjeđuju se iz:

- 1) budžeta jedinice lokalne samouprave po osnovu prihoda od zakupa stanova iz programa stanovanja i zakupa stanova u državnoj svojini koje koristi jedinica lokalne samouprave,
- 2) donacija,
- 3) kreditnih sredstava, i
- 4) drugih izvora, u skladu sa zakonom.

Međusobna prava i obaveze jedinica lokalne samouprave u pogledu upravljanja, finansiranja i rada stambene agencije, uređuju se sporazumom jedinica lokalnih samouprava, osnivača stambene agencije.

Nadzor

Član 24

Nadzor nad primjenom ovog zakona vrši organ državne uprave nadležan za poslove stanovanja.

Rok za donošenje podzakonskih akata

Član 25

Podzakonski akti za sprovođenje ovog zakona donijeti se u roku od 90 dana od dana stupanja na snagu ovog zakona.

Stupanje na snagu

Član 26

Ovaj zakon stupa na snagu osmog dana od dana objavljivanja u službenom listu Crne Gore.

OBRASLOŽENJE

I USTAVNI OSNOV

Ustavni osnov za donošenje ovog zakona sadržan je u odredbi člana 166. stav 5 Ustava Crne Gore (Službeni list CG, broj 1/07), kojim je propisano da se Zakonom, u skladu sa Ustavom, utvrđuju pitanja od interesa za Crnu Goru.

II RAZLOZI ZA DONOŠENJE ZAKONA

Donošenje Zakona o socijalnom stanovanju predviđeno je Strategijom za trajno rješavanje pitanja raseljenih i interno raseljenih lica u Crnoj Gori sa posebnim osvrtom na kamp Konik I i II, odnosno Akcionog plana za sprovođenje Strategije, koju je Vlada Crne Gore usvojila u julu 2011. godine. Cilj izrade ovog zakona je utvrđivanje zakonskog okvira za obezbjeđivanje adekvatnog standarda stanovanja za sva domaćinstva koja sa stanovizta zarada imaju problem u ostvarivanju pristupa pristojnom stanovanju na tržištu, radi pronalaska smještaja u odgovarajućoj društvenoj i urbanoj sredini.

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

Veliki broj međunarodnih dokumenata tretiraju oblast stanovanja dajući i državama smjernice pri definisanju stambene politike.

Evropska stambena povelja je dokument koji je usvojen od strane Evropskog parlamenta 2006. godine. Evropska stambena povelja je formirana sa osnovnim ciljem da se svim građanima Evropske unije obezbijedi pristojno stanovanje, uz isticanje doprinosa stambene politike u dijelu zapošljavanja na izgradnji, renoviranju i održavanju stanova. Evropska unija poveljom doprinosi uspostavljanju povoljnog i podsticajnog okvira za uspostavljanje nacionalnih stambenih politika u sferi stanovanja, a u skladu sa nacionalnim interesima. Evropska stambena povelja je 2007. godine upotpunjena dokumentom "Odluka Evropskog parlamenta o stanovanju i regionalnoj politici" kojim su definisana uputstva u domenu izrade nacionalnih stambenih programa. Osnovna ideja Odluke je da vlade država članica odrede opšti okvir stambene politike, a da lokalne vlasti oblikuju stambene programe prema sopstvenim potrebama. Konkretan rezultat usvajanja Evropske stambene povelje je to da od 2007. godine nove članice Evropske unije mogu koristiti strukturne fondove za obnovu socijalnih stanova i urbanu obnovu.

Carigradska deklaracija, kao dokument Ujedinjenih nacija sa konferencije održane u Istanbulu 1996. godine (poznata pod nazivom HABITAT II) je dala poseban akcenat pravu na stanovanje. Međunarodna konvencija ekonomskih, socijalnih i kulturnih prava u članu 11. stav 1. kaže: "Države potpisnice ove konvencije priznaju sva lica pravo na adekvatan životni standard pojedinca i njegove porodice, uključujući i pristojnu ishranu, oblačenje i stanovanje, kao i pristojan nivo poboljšanja uslova života. Države potpisnice će preduzeti odgovarajuće

korake kako bi obezbijedile realizaciju prethodno navedenih prava, priznavaju i suštinsku važnost međunarodne saradnje koja je bazirana na slobodnom izražavanju volje. Evropska konvencija za zaštitu ljudskih prava i osnovnih sloboda u članu 8. definiše pravo poštovanja privatnosti i porodice, a u sklopu toga i pravo na dom.

Revidovani ugovor o osnivanju Evropske unije (članom 31.) dopunski obavezuje zemlje potpisnice ugovora da obezbijede efikasno korišćenje prava na stanovanje preko: promovisanja pristojnog nivoa stanovanja; prevencije i smanjivanja beskućništva sa tendencijom postepene eliminacije istog; usaglašavanjem cijena stanovanja sa ekonomskim mogućnostima stanovništva.

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

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

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

Socijalno stanovanje obuhvata različite kategorije, od stanovanja siromažnih građana do zirenja broja i vrsta ciljnih grupa, mogućnosti obuhvata građana/doma instava koja ne mogu na tržištu da obezbijede pristojne uslove stanovanja.

Evropski koordinacioni komitet za socijalno stanovanje (CECODHAS) formulisao je da socijalno stanovanje ima ulogu da pomogne dominstvima koja sa stanovništva zarada imaju problem u ostvarivanju pristupa pristojnom stanovanju na tržištu, radi pronalaska smještaja u odgovarajućoj društvenoj i urbanoj sredini, i ovaj pristup pri definisanju se koristi u vešini zemalja Evropske unije, pa i zemljama regiona.

Prema kriterijumima utvrđenim u skladu sa međunarodnim dokumentima, uslovi koji se utvrđuju za sve kategorije korisnika socijalnog stanovanja, a inkorporirani su u Nacrt zakona su: socijalna i imovinska karta dominstva, sa svim podacima o socio-ekonomskom statusu (uzrast i obrazovanje za sve članove dominstva, zaposlenost, izvori prihoda i visina prihoda za radno-sposobne članove dominstva, podaci o radno-nesposobnim i hronično bolesnim članovima dominstva, podaci o imovini dominstva na teritoriji Crne Gore, kao i u ostalim državama iz kojih potiču stanovnici, kućne zemljište, poljoprivredne zgrade, poslovni prostor), uvid (evidencija) o prethodnom korišćenju netržišnih kategorija stanovanja, uključuju i korišćenje stanarskog prava i otkup stana u društvenom vlasništvu, za sve članove dominstva.

Nedostatak finansijskih sredstava predstavlja jedan od osnovnih izazova za uspostavljanje održivog sistema socijalnog stanovanja. Zato je Nacrtom zakona usvojeno rješenje da se sistem socijalnog stanovanja zavisiti od posebnih programa, formuliranih od strane Vlade Crne Gore, odnosno jedinica lokalne samouprave, kao ravnopravnih u esnika u formulisanju politike socijalnog stanovanja.

Imaju i u vidu stanje u ovom sektoru, svjesni smo da su poslednje dvije dekade sdonijele ozbiljne probleme stambenom sektoru, kako zbog negativnih ekonomskih kretanja i drasti nog sni0avanja standarda, tako i zbog skoro potpune eliminacije potporne uloge dr0avne, propadanja velikih druztvenih preduze a koja su imala ulogu glavnih investitora stambenih sektora u socijalisti kom periodu, kao i priliva velikog broja raseljenih i interno raseljenih lica u Crnu Goru. Zakon o stambenim odnosima iz 1990. godine otvorio je mogu nost privatizacije druztvenog stambenog fonda sa namjerom da se njegovim otkupom stvori zamajac za izgradnju novih stanova. Na0alost, hiperinflacija iz istog perioda je anulirala vrijednost ovih sredstava. Povla enje dr0ave iz sektora odr0avanja i upravljanja, kao i drasti no smanjenje standarda stanovnistva koje ne raspola0e dovoljnim finansijskim srestvima za potrebe odr0avanja i unapre enja postoje eg stambenog fonda dovodi do njegovog kontinuiranog propadanja.

Namjera predlaga a ovog pravnog akta je da se ovim zakonom uva0i, kao prvo, postoje e stanje, tj. da je oblast stanovanja u velikoj mjeri decentralizovana, odnosno da stambena izgradnja koja se podsti e sredstvima javnog sektora bude realizovana na lokalnom nivou.

Ideja Nacrta je da se ovim zakonom da mogu nost i podsticaj za ulaganje kroz privatno javno partnerstvo, ne zanemaruju i u ez e dr0ave, jedinica lokalne samouprave i naravno neprofitnog sektora, koji je u predhodnom periodu bio aktivan u razvijanju projekata u ovoj oblasti.

III OBJAŠNENJE OSNOVNIH PRAVNIH INSTITUTA

Članom 1 propisan je predmet ure ivanja zakona, odnosno da se ovim zakonom ure iju uslovi za odr0ivi razvoj socijalnog stanovanja, korisnici, na in obezbje enja i koriz enja sredstava i druga pitanja od zna aja za socijalno stanovanje.

Članom 2 data je definicija socijalnog stanovanja, formulirana u skladu sa definicijom Evropskog koordinacionog komiteta za socijalno stanovanje, koja definize socijalno stanovanje kao stanovanje odgovaraju eg standarda koje se obezbje uje uz podrzku dr0ave, odnosno jedinice lokalne samouprave, pojedincima ili doma instvima koja iz socijalnih, ekonomskih i drugih razloga ne mogu da obezbijede stan po tr0iznim uslovima. Stavom 2 definisani su osnovni standardi stanovanja, odnosno na ela na kojima se zasniva ostvarivanje ovog prava.

Članom 3 propisan je osnovni uslov za ostvarivanje prava na socijalno stanovanje, tj. da pravo na rjezavanje stambenih potreba u skladu sa ovim zakonom imaju lica koja su bez stana, odnosno bez stana odgovaraju eg standarda i koja iz prihoda koje ostvaruju ne mogu da obezbijede stan po tr0iznim uslovima. Stavom 2 i 3 precizirano je koja lica mogu ostvariti navedeno pravo.

Članom 4 predvi ena je obaveza donozenja Nacionalnog programa socijalnog stanovanja. Program donosi Vlada CG jednom godiznje, na predlog organa dr0avne uprave nadle0nog za poslove stanovanja i sadr0i prioritete ciljne grupe kojima e se rjezavati stambena potreba u skladu sa ovim zakonom, okvirne kriterijume za utvr ivanje reda prvenstva pri izboru korisnika programa, obim sredstava i kriterijume pod kojima se sredstva utvr ena programom mogu koristiti i uslove za odobravanje i vra anje sredstava.

Članom 5 propisana je nadle0nost organa dr0avne uprave nadle0nog za poslove stanovanja, i to: priprema modela finansiranja programa socijalnog stanovanja, izbor programa socijalnog stanovanja koji ispunjavaju uslove za finansiranje, kontrolu realizacije

programa sa stanovizta ostvarivanja ciljeva i zadataka razvoja socijalnog stanovanja i pružanje stručne pomoći i tehničke podrške u izradi i realizaciji programa socijalnog stanovanja.

Članom 6 propisana je obaveza jedinica lokalne za donošenje lokalnih programa socijalnog stanovanja koji moraju biti usklađeni sa Nacionalnim programom iz člana 4.

Članom 7 propisane su nadležnosti jedinica lokalne samouprave pri sprovođenju odnosno obezbjeđivanju uslova za razvoj socijalnog stanovanja.

Članom 8 definisani su opšti kriterijumi za utvrđivanje reda prvenstva korisnika socijalnog stanovanja i to: stambena situacija, visina prihoda i imovinsko stanje, dužina prebivališta ili boravišta u kontinuitetu u mjestu rješavanja stambene potrebe, broj članova porodice i drugi faktori, invalidnost i zdravstveno stanje. Stavovima 2 i 3 predviđena je obaveza izrade podzakonskih akata kojima će biti precizirani kriterijumi za utvrđivanje reda prvenstva, na in i uslovi za rješavanje stambenih potreba u okviru svakog posebnog programa socijalnog stanovanja, koja će donositi Vlada, odnosno jedinice lokalne samouprave.

Članom 9 propisano je koja se lica smatraju članom porodice i drugih članova, u skladu sa ovim zakonom.

Članom 10 propisan su na in i rješavanja stambenih potreba, odnosno data je mogućnost izbora nadležnim institucijama da opredijele na in i na koji će rješavati stambene potrebe korisnika socijalnog stanovanja.

Članom 11 propisani su izvori sredstava za obezbjeđivanje prava na socijalno stanovanje. Stavovima 2 i 3 propisana je obaveza donošenja podzakonskih akata koji će precizirati mjerila i kriterijume za korištenje sredstava, u okviru svakog posebnog programa socijalnog stanovanja. Nadležnost za donošenje propisa je naravno definisana u odnosu na nadležnost za sprovođenje programa socijalnog stanovanja.

Članom 12 definisano je pravo na zakup, odnosno uveden institut zastiženog zakupa. Propisano je da pravo na zakup stana za socijalno stanovanje može steći i korisnik programa socijalnog stanovanja, na osnovu odluke organa lokalne uprave nadležnog za poslove stanovanja.

Članom 13 definisan je postupak ostvarivanja prava na zakup u skladu sa ovim zakonom. Propisano je da postupak ostvarivanja prava na zakup pokreće nadležni organ lokalne uprave, precizirane su nadležnosti ovog organa, da se postupak pokreće objavljivanjem javnog poziva i propisan je sadržaj javnog poziva. Stavovima 5 i 6 propisana je da se postupak utvrđivanja reda prvenstva sprovodi u skladu sa propisom kojim će se definisati bliži kriterijumi za utvrđivanje reda prvenstva, na in i uslove za rješavanje stambenih potreba u okviru svakog posebnog programa socijalnog stanovanja, koje je donošenje propisano članom 8 ovog zakona.

Članom 14 propisana je obaveza korisnika (kome je utvrđeno pravo na zakup stana) za sklapanje ugovora o zakupu, zatim, obaveza nadležnog organa lokalne uprave za potpisivanje ugovora o zakupu, da se ugovor sklapa na neodređeno vrijeme, da ugovor obavežno sadrži podatke o osobama odnosno članovima porodice i drugih članovima zastiženog zakupca, kao i obavezu nadležnog organa lokalne uprave da vodi evidenciju sklopljenih ugovora po osnovu socijalnog stanovanja. Stavom 5 predviđena je subsidijarna primjena Zakona o obligacionim odnosima u odnosu na odredbe ugovora o zakupu.

Članom 15 propisana je obavezna provjera ispunjenosti uslova za korištenje stana po osnovu zastiženog zakupa, imajući u vidu odredbu člana 14 da se ugovor sklapa na neodređeno vrijeme. Provjera se vrši svake dvije godine.

Članom 16 propisana je zabrana otkupa, davanja u podzakup, nasljeđivanja prava na zakup stanova koja su data u zastiženi zakup. Stavovima 3 i 4 predviđeni su izuzeci od stava 1, odnosno mogućnost sticanja svojine na objektima i zemljištu koje je dato u zakup, u skladu sa zakonom.

Članom 17 propisano je ograničenje, odnosno najveća površina stambenog prostora koja se može dodijeliti u skladu sa ovim zakonom. Ukupna površina stambenog prostora ne može biti veća od 85 m² bez obzira na broj članova porodice i drugih članova, što se smatra međunarodno usvojenim standardom socijalnog stanovanja.

Članom 18 propisana su mjerila za utvrđivanje visine zakupnine, kao i obaveza nadležnog organa lokalne uprave za donošenje propisa kojim će se utvrditi visina zasti ene zakupnine.

Članom 19 propisano je obaveza zakupca da plaća iznos zakupnine bez izmjene ugovora ukoliko dođe do promjene propisa koji je utvrđuje.

Članom 20 propisana je mogućnost prenosa prava na zasti eni zakup u slučaju smrti zakupca, na lica koja su sa njim živjela u porodici u domaćinstvu. Stavom 3 propisana je obaveza sklapanja novog ugovora sa licem koje ispunjava uslove člana 3 i koje je navedeno u ugovoru o zakupu sa prethodnikom kao član porodice u domaćinstvu. Priroda prava na socijalno stanovanje ne obuhvata samo lice-korisnika u domaćinstvu, odnosno lica koja žive sa korisnikom, imaju i u vidu socijalni aspekt ovog prava - zbrinjavanje porodice, pa su njihova prava nerazdvojiva.

Članom 21 propisani su na dan prestanka prava na zasti eni zakup, i to: kada zasti eni zakupac, odnosno lice sa kojim živi u zajedničkom domaćinstvu stekne pravo svojine, odnosno pravo zakupa na drugom stanu, kada ne plaća zakupninu u skladu sa ugovorom o zakupu, ukoliko dođe do kršenja ugovora o zakupu ili dođe do promjena u imovinskom statusu zakupca (promjena visine prihoda i sl.). Stavom 2 predviđeno je da je zasti eni zakupac dužan da u roku od 30 dana od dana ispunjenja uslova vrati zakupodavcu stan koji je stekao na osnovu ugovora o zakupu.

Članom 22 propisana je mogućnost da jedinice lokalne samouprave, odnosno vize jedinica lokalne samouprave osnivaju stambene agencije, radi vršenja poslova iz oblasti socijalnog stanovanja, odnosno moguće obezbjeđenje vršenja tih poslova na drugi način.

Članom 23 propisan je način obezbjeđenja sredstava za osnivanje i rad stambene agencije jedinica lokalne samouprave, a stavom 2 predviđeno je da se meštarska prava i obaveze jedinica lokalne samouprave i rada stambene agencije uređuju sporazumom jedinica lokalne samouprave, osnivača stambene agencije.

Članom 24 propisano je da nadzor nad vršenjem ovog zakona vrši organ državne uprave nadležan za poslove stanovanja.

Članom 25 predviđen je rok za donošenje podzakonskih akata za sprovođenje ovog zakona i iznosi 90 dana od dana stupanja na snagu ovog zakona.

Članom 26 propisano je vrijeme stupanja na snagu ovog zakona.

IV USAGLAŠENOST ZAKONA SA EVROPSKIM ZAKONODAVSTVOM I POTVRĐENIM MEĐUNARODNIM KONVENCIJAMA

Odredbe Nacrta zakona usaglašene su sa odgovarajućim propisima Evropske unije i potvrđenim međunarodnim konvencijama koje su relevantne za oblast koju tretira ovaj zakon.

V PROCJENA FINANSIJSKIH SREDSTAVA ZA SPROVOĐENJE ZAKONA

Za sprovođenje ovog zakona nije potrebno obezbjeđiti dodatna sredstva u Budžetu Crne Gore.