

## **ZAKON**

### **O SOCIJALNOM STANOVANJU**

**(„Službeni list Crne Gore“, br.35/13 od 23.07.2013., stupio na snagu 30.07.2013.)**

#### **I OSNOVNE ODREDBE**

##### **Predmet**

##### **Član 1**

Ovim zakonom uređuju se uslovi i način ostvarivanja prava na socijalno stanovanje i druga pitanja od značaja za socijalno stanovanje.

##### **Socijalno stanovanje**

##### **Član 2**

Socijalno stanovanje, u smislu ovog zakona, je 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, u smislu stava 1 ovog člana, 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 tehničko-tehnoloških nesreća, zaštite od požara, eksplozija i industrijskih incidenata, toplotne zaštite, energetske efikasnosti i zaštite od buke i vibracija.

#### **II PRAVO NA SOCIJALNO STANOVANJE I PROGRAM**

##### **Pravo na socijalno stanovanje**

##### **Član 3**

Pravo na socijalno stanovanje, u skladu sa ovim zakonom, mogu da ostvare fizička lica koja nemaju stan odnosno drugi objekat za stanovanje (u daljem tekstu: stambeni objekat), odnosno lica čiji stambeni objekat nije odgovarajućeg standarda i koja iz prihoda koje ostvaruju ne mogu da obezbijede stambeni objekat.

Pravo iz stava 1 ovog člana može da ostvari crnogorski državljanin sa prebivalištem na teritoriji Crne Gore, ako ispunjava uslove utvrđene ovim zakonom.

Pravo iz stava 1 ovog člana, može da ostvari i strani državljanin i lice bez državljanstva čiji status je riješen u skladu sa zakonom, odnosno međunarodnim ugovorom.

## **Prioritet**

### **Član 4**

Prioritet u ostvarivanju prava na socijalno stanovanje, u skladu sa ovim zakonom, naročito 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.

## **Program socijalnog stanovanja**

### **Član 5**

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.

Program iz stava 1 ovog člana naročito sadržiprioritetne grupe lica,u skladu sa članom 4 ovog zakona, okvirni obim sredstava i kriterijume pod kojima se sredstva utvrđena programom mogu koristiti, u skladu sa ovim zakonom.

Program iz stava 1 ovog člana donosi se za period dotri godine.

## **Lokalni program socijalnog stanovanja**

### **Član 6**

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

Lokalni program naročito sadrži:

- lica, odnosno grupe lica na teritoriji jedinice lokalne samouprave kojima će se rješavati pitanje socijalnog stanovanja, u skladu sa ovim zakonom,
- obim i uslove odobravanja sredstava privrednim društvima, fizičkim licima i stambenim zadrugama i način vraćanja sredstava, u skladu sa ovim zakonom i
- bliža mjerila i kriterijume za utvrđivanje visine zakupnine za korišćenje stambenih objekata, u skladu sa ovim zakonom.

Jedinica lokalne samouprave dužna je da predlog lokalnog programa dostavi na saglasnost Ministarstvu.

U postupku davanja saglasnosti iz stava3 ovog člana Ministarstvo provjerava usklađenost sa programom socijalnog stanovanja.

Ministarstvo je dužno da ocijeni usklađenost predloga lokalnog programasa programom socijalnog stanovanja u roku od 30 dana od prijema predloga lokalnog programa.

Predlog lokalnog programakoji nije usklađen sa programom iz člana 5 ovog zakona, vraća se na doradu.

Lokalni program jedinica lokalne samouprave donosi na period od godinu dana nakon dobijanja saglasnosti iz stava 3 ovog člana.

## **Nadležnost jedinice lokalne samouprave**

### **Član 7**

U oblasti socijalnog stanovanja jedinica lokalne samouprave je obavezna da:

- 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.

## **III OSTVARIVANJE PRAVA NA SOCIJALNO STANOVANJE**

### **Kriterijumi za ostvarivanje prava na socijalno stanovanje**

#### **Član 8**

Ostvarivanje prava na socijalno stanovanje za lica u okviru grupe lica određenih programima iz čl. 5 i 6 ovog zakona, vrši se primjenom sljedećih kriterijuma:

- 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 iz stava 1 ovog člana, u skladu sa programom socijalnog stanovanja utvrđuju se propisom Vlade, odnosno jedinice lokalne samouprave, u skladu sa lokalnim programom.

Propis iz stava 2 ovog člana jedinica lokalne samouprave donosi uz prethodnu saglasnost organa državne uprave nadležnog za poslove socijalnog staranja.

## **Porodično domaćinstvo**

### **Član 9**

Članovima porodičnog domaćinstva, u smislu ovog zakona, smatraju se lica koja sa licem iz člana 3 ovog zakona žive u zajedničkom domaćinstvu i to:

- bračni drug ili lice koje sa licem iz člana 3 ovog zakona živi u vanbračnoj zajednici,
- djeca rođena u braku ili van braka, usvojena ili pastorčad, i
- druga lica koja je lice iz člana 3 ovog zakona ili njegov bračni drug dužan po zakonu da izdržava.

## **Sredstva za socijalno stanovanje**

### **Član 10**

Sredstva za socijalno stanovanje, u skladu sa ovim zakonom, mogu se obezbijediti iz:

- 1) budžeta Crne Gore,
- 2) budžeta jedinica lokalne samouprave,
- 3) donacija,
- 4) sredstava od otplate kredita odobrenih u skladu sa ovim zakonom,
- 5) kreditnih sredstava, i
- 6) drugih izvora, u skladu sa zakonom.

Način i bliži kriterijumi za korišćenje sredstava iz stava 1 ovog člana, utvrđuju se propisom Vlade, odnosno jedinice lokalne samouprave.

## **Način obezbjeđivanja socijalnog stanovanja**

### **Član 11**

Socijalno stanovanje, u skladu sa ovim zakonom obezbjeđuje se:

- 1) kupovinom ili izgradnjom stambenih objekata za socijalno stanovanje, radi davanja u zakup,
- 2) dodjelom građevinskog zemljišta za izgradnju stambenih objekata za socijalno stanovanje,
- 3) dodjelom građevinskog materijala za izgradnju novog ili rekonstrukciju postojećeg stambenog objekta,
- 4) davanjem subvencija za socijalno stanovanje, u skladu sa zakonom,
- 5) dodjeljivanjem dugoročnih kredita privrednim društvima, fizičkim i pravnim licima i stambenim zadrugama, radi obezbjeđivanja stambenih objekata za socijalno stanovanje,
- 6) dodjeljivanjem sredstava za uspostavljanje partnerstva javnog, privatnog i neprofitnog sektora u oblasti socijalnog stanovanja.

Prije izgradnje objekata za socijalno stanovanje iz stava 1 tačka 1 ovog člana po pravilu se raspisuje javni konkurs za urbanističko – arhitektonsko idejno rješenje.

## **IV ZAKUP**

### **Zakup stambenih objekata**

### **Član 12**

Stambeni objekti za socijalno stanovanje izgrađeni ili kupljeni iz sredstava budžeta Crne Gore ili drugih sredstava koja je obezbijedila Vlada, u skladu sa članom 11 stav 1 tačka 1 ovog zakona, ustupaju se jedinici lokalne samouprave na čijoj su teritoriji izgrađeni, radi

davanja u zakup, u skladu sa odredbama ovog zakona kojim se uređuje postupak i način davanja stambenih objekata u zakup.

Stambeni objekti za socijalno stanovanje izgrađeni ili kupljeni iz sredstava budžeta jedinice lokalne samoprave ili drugih sredstava koja je obezbijedila jedinica lokalne samouprave u skladu sa članom 11 stav 1 tačka 1 ovog zakona, daju se u zakup u skladu sa odredbama ovog zakona kojim se uređuje postupak i način davanja stambenih objekata u zakup.

## **Postupak davanja stambenih objekata u zakup**

### **Član 13**

Postupak davanja stambenih objekata u zakup pokreće nadležni organ lokalne uprave objavljivanjem javnog poziva za dodjelu stanova u zakup, u skladu sa lokalnim programom.

Javni poziv iz stava 1 ovog člananaročito sadrži:

- kriterijume na osnovu kojih će se vršiti dodjela stambenih objekata u zakup,
- broj i strukturu stambenih objekata koji će biti dodijeljeni u zakup,
- spisak dokumentacije i podataka o podnosiocu prijave koju je potrebno dostaviti uz prijavu na javni poziv iz stava 1 ovog člana (ime i prezime, prebivalište odnosno boravište, državljanstvo, broj članova porodičnog domaćinstva, broj izdržanih članova domaćinstva, dokaz da je podnosilac prijave korisnik materijalnog obezbjeđenja porodice, imovinsko stanje, zanimanje i drugi podaci od značaja za sprovođenje postupka iz stava 1 ovog člana),
- napomenuda se zahtjev podnosiocaprijave čija je dokumentacija nepotpuna ili neblagovremeno dostavljena neće razmatrati,
- vrijeme trajanja poziva,
- mjesto i vrijeme prijema dokumentacije, odnosno prijave na javni poziv,
- osnovne elemente ugovora o zakupu, u skladu sa zakonom (ugovorne strane, njihova prava i obaveze, visina zakupnine, zabrane i ograničenjai drugo).

Javni poziv iz stava 1 ovog člana objavljuje se na oglasnoj tabli i internet stranici nadležnog organa lokalne uprave, nadležnog centra za socijalni rad i u najmanje jednom dnevnom štampanom mediju koji se distribuira na teritoriji Crne Gore.

Bliži postupak dodjele stambenih objekata u zakup uređuje se propisom jedinice lokalne samouprave.

## **Ugovor o zakupu**

### **Član 14**

Stambeni objekti daju se u zakup zaključivanjem ugovora o zakupu.

Ugovor iz stava 1 ovog člana zaključuju nadležni organ lokalne uprave i lice iz člana 3 ovog zakona, u roku od 30 dana od dana konačnosti odluke o dodjeli zakupa stambenog objekta.

Ugovor o zakupu zaključuje se na određeno vrijeme, a najduže za period do 10 godina, bez mogućnosti produženja.

Izuzetno od stava 3 ovog člana, ugovor o zakupu sa licima koja imaju prioritet u ostvarivanju prava na socijalno stanovanje u skladu sa članom 4 ovog zakona može se zaključiti i na period duži od 10 godina.

Ugovor iz stava 1 ovog člana, pored zakonom propisanih elemenata, obavezno sadrži podatkeiz odluke o dodjeli stambenog objekta u zakup, podatke o licima koja će zajedno sa

zakupcem koristiti stambeni objekat, odnosno koja žive sa zakupcem u istom domaćinstvu i način učešća zakupca u održavanju stambenog objekta dodijeljenog u zakup.

Nadležni organ lokalne uprave vodi evidenciju zaključenih ugovora o zakupu iz stava 1 ovog člana.

Na pitanja u vezi ugovora o zakupu, koja nijesu uređena ovim zakonom primjenjivaće se odredbe zakona kojim se uređuju obligacioni odnosi.

## **Površina stambenog objekta**

### **Član 15**

Licu iz člana 3 ovog zakona može se dodijeliti stambeni objekat površine najviše do 25 m<sup>2</sup> za jednočlano domaćinstvo, odnosno najviše 7 m<sup>2</sup> za svakog sledećeg člana porodičnog domaćinstva.

Ukupna površina dodijeljenog stambenog objekta ne može biti veća od 85m<sup>2</sup>.

## **Zabrana otkupa i druga ograničenja**

### **Član 16**

Stambeni objekti dati u zakup, u skladu sa ovim zakonom, ne mogu se otkupljivati, nasleđivati, davati u podzakupi otuđivati.

## **Zakupnina**

### **Član 17**

Za korišćenje stambenog objekta iz ugovora o zakupu, plaća se zakupnina.

Visina zakupnine se određuje u zavisnosti od visine prihoda porodičnog domaćinstva zakupca, veličine stambenog objekta i visine troškova održavanja stambenog objekta i zajedničkih delova stambenog objekta.

Zakupnina ne može biti manja od iznosa potrebnog za izmirenje troškova redovnog održavanja stambenog objekta, u skladu sa zakonom kojim se uređuju prava i obaveze etažnih vlasnika u pogledu održavanja stambene zgrade i zajedničkih delova stambene zgrade.

Zakupac - korisnik prava na materijalno obezbeđenje porodice može biti oslobođen plaćanja zakupnine, na osnovu odluke nadležnog organa lokalne uprave, u skladu sa zakonom.

Maksimalna cijena zakupnine ne može biti veća od desetstrukog minimalnog iznosa zakupnine iz stava 3 ovog člana.

## **Promjena iznosa zakupnine**

### **Član 18**

Ako se zbog izmjene kriterijuma za određivanje zakupnine promijeni iznos zakupnine, zakupac je dužan da plaća promijenjeni iznos zakupnine bez izmjene ugovora, a na osnovu obračuna zakupodavca.

## **Prenos prava iz ugovora o zakupu**

### **Član 19**

U slučaju smrti zakupca, prava i obaveze iz ugovora o zakupu prelaze na člana porodičnog domaćinstva, koji ispunjava uslove za zaključivanje ugovora o zakupu, u skladu sa ovim zakonom.

Član porodičnog domaćinstva iz stava 1 ovog člana dužan je da, u roku od 60 dana od dana nastale promjene, zatraži zaključenje ugovora o zakupu.

Nadležni organ lokalne uprave je dužan da sa članom porodičnog domaćinstva iz stava 2 ovog člana zaključi ugovor o zakupu sa pravima i obavezama zakupca, kada utvrdi da ispunjava uslove za zaključenje ugovora o zakupu, u skladu sa ovim zakonom.

## **Raskid ugovora o zakupu**

### **Član 20**

Ugovor o zakupu raskida se ako:

- zakupac, odnosno član njegovog porodičnog domaćinstva stekne pravo svojine, odnosno pravo zakupa na drugom stambenom objektu,
- zakupac ne plaća zakupninu, u skladu sa ugovorom o zakupu,
- je zakupac dao netačne ili prećutao podatke od značaja za utvrđivanje ispunjenosti uslova za ostvarivanje prava na socijalno stanovanje,
- dođe do promjena u imovinskom statusu zakupca (povećanje visine prihoda i slično), i
- zakupac prestane da ispunjava i druge uslove utvrđene ugovorom odnosno ovim zakonom.

Zakupac je dužan da u roku od 30 dana, od dana raskida ugovora o zakupu, oslobodi stambeni objekat od stvari i lica.

## **V DRUGI NAČINI OSTVARIVANJA PRAVA NA SOCIJALNO STANOVANJE**

### **Dodjela građevinskog zemljišta**

#### **Član 21**

Građevinsko zemljište u svojini Crne Gore za izgradnju stambenog objekta može se prenijeti u svojinu, odnosno dati u zakupnicu iz člana 3 stav 2 ovog zakona, odlukom Vlade, odnosno jedinice lokalne samouprave, u skladu sa zakonom.

Stranom državljaninu i licu bez državljanstva iz člana 3 stav 3 ovog zakona, građevinsko zemljište iz stava 1 ovog člana, može se dati u zakup, odlukom Vlade, odnosno jedinice lokalne samouprave, u skladu sa zakonom.

Na postupak dodjele građevinskog zemljišta jedinice lokalne samouprave, shodno se primjenjuje odredba člana 13 ovog zakona.

### **Dodjela građevinskog materijala**

#### **Član 22**

Jedinica lokalne samouprave može licu iz člana 3 ovog zakona dodijeliti građevinski materijal za izgradnju novog ili rekonstrukciju postojećeg stambenog objekta.

Uslov za dodjelu građevinskog materijala za izgradnju novog stambenog objekta je posjedovanje urbanističke parcele i građevinske dozvole.

Postupak dodjele građevinskog materijala pokreće se objavljivanjem javnog poziva za dodjelu građevinskog materijala.

Na postupak javnog poziva iz stava 3 ovog člana shodno se primjenjuje odredba člana 13 ovog zakona.

## **Izvođenje radova i količina građevinskog materijala**

### **Član 23**

Izvođenje radova građenja ili rekonstrukcije stambenog objekta licekome je dodijeljen građevinski materijal sprovodi u svojoj organizaciji.

Količina i vrsta dodijeljenog građevinskog materijala utvrđuje se prema vrsti i obimu radova potrebnih za izgradnju novog odnosno rekonstrukciju postojećeg stambenog objekta.

Vrijednost građevinskog materijala za izgradnju novog stambenog objekta ne može biti veća od vrijednosti materijala potrebnog za izgradnju stambenog prostora površine koja se određuje u skladu sa članom 15 ovog zakona.

Krajnji rok u kojem je lice iz člana 21 stav 1 ovog zakona dužno da izgradi, odnosno izvrši rekonstrukciju postojećeg stambenog objekta, utvrđuje se ugovorom o dodjeli građevinskog materijala.

## **Subvencije za socijalno stanovanje**

### **Član 24**

Subvencije za socijalno stanovanje dodjeljuju se odlukom Vlade, odnosno jedinice lokalne samouprave.

Subvencije za socijalno stanovanje se ostvaruju:

- 1) pokrićem troškova zakupnine;
- 2) subvencioniranjem kamatnih stopa za komercijalne hipotekarne kredite odobrene korisniku za kupovinu ili izgradnju stambenog prostora;
- 3) pokrićem troškova za poboljšanje kvaliteta stambenog objekta;
- 4) pokrićem troškova unapređenja uslova stanovanja (davanjem kredita pod povoljnijim uslovima, dodjelom nepovratnih sredstava i slično).

## **Dodjeljivanje kredita**

### **Član 25**

Dugoročni krediti privrednim društvima, fizičkim i pravnim licima i stambenim zadrugama dodjeljuju se odlukom Vlade, odnosno jedinice lokalne samouprave.

Dugoročni krediti privrednim društvima, fizičkim i pravnim licima i stambenim zadrugama, radi obezbjeđivanja stambenih objekata za socijalno stanovanje mogu biti dodijeljeni za:



- 1) izgradnju ili kupovinu stambenih objekata kolektivnog stanovanja,
- 2) izgradnju ili kupovinu individualnih stambenih objekata,
- 3) unapređenje uslova stanovanja, i
- 4) legalizaciju neformalnog stambenog objekta.

Bliže kriterijume i postupak dodjele kredita iz stava 1 ovog člana, propisuje Vlada.

## **Privatno javno partnerstvo**

### **Član 26**

Privatno – javno partnerstvo u oblasti socijalnog stanovanja, uspostavlja se na osnovu ugovora zaključenog u skladu sa zakonom.

Sredstva za uspostavljanje partnerstva javnog, privatnog i neprofitnog sektora može da dodijeli Vlada, odnosno jedinica lokalne samouprave u skladu sa programima iz čl. 5 i 6 ovog zakona.

Stambeni objekti koji su izgrađeni ili kupljeni, u skladu sa ugovorom iz stava 1 ovog člana mogu se prenijeti u svojinu ili davati u zakup, u skladu sa ovim zakonom.

## **Ostvareno pravo**

### **Član 27**

Lice koje je ostvarilo pravo na socijalno stanovanje po jednom osnovu iz člana 11 ovog zakona ne može ostvarivati to pravo po drugom osnovu, utvrđenim ovim zakonom.

## **VI NADZOR**

### **Nadzor**

### **Član 28**

Nadzor nad sprovođenjem ovog zakona i propisa donijetih na osnovu ovog zakona vrši Ministarstvo.

Nadzor nad primjenom podzakonskih propisa koji su dužne da donesu jedinice lokalne samouprave shodno ovom zakonu vrši nadležni organ lokalne uprave, u skladu sa posebnim propisima.

Inspekcijski nadzor nad sprovođenjem ovog zakona vrši organ uprave nadležan za poslove inspekcijskog nadzora.

## **VII PRELAZNE I ZAVRŠNA ODREDBE**

### **Rok za donošenje programa**

### **Član 29**

Program socijalnog stanovanja donijeće se u roku od šest mjeseci od dana stupanja na snagu ovog zakona.

Jedinica lokalne samouprave je dužna da izradi predlog lokalnog programa socijalnog stanovanja u roku od tri mjeseca od dana donošenja programa iz stava 1 ovog člana.

Jedinica lokalne samouprave je dužna da donese lokalni program socijalnog stanovanja u roku od 30 dana od dana dobijanja saglasnosti iz člana 6 stav 3 ovog zakona.

**Rok za donošenje podzakonskih akata**

**Član 30**

Podzakonski akti na osnovu ovlašćenja iz ovog zakona donijeće se u roku od šest mjeseci od dana stupanja na snagu ovog zakona.

**Stupanje na snagu**

**Član 31**

Ovaj zakon stupa na snagu osmog dana od dana objavljivanja u „Službenom listu Crne Gore”.

## O B R A Z L O Ž E N J E

### I USTAVNI OSNOV

Ustavni osnov za donošenje ovog zakona sadržan je u odredbi člana 16 tačka 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 Programom rada Vlade Crne Gore za 2013. godinu. Cilj izrade ovog zakona je utvrđivanje zakonskog okvira za obezbjeđivanje adekvatnog standarda stanovanja za sva domaćinstva koja sa stanovišta zarada imaju problem u ostvarivanju pristupa pristojnom stanovanju na tržištu, radi pronalaženja 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 prepušta državama članicama, što proizilazi iz primjene opšteprihvaćenog principa subsidijarnosti stambenih politika, koji podrazumijeva da se stambeni problemi rješavaju tamo gdje nastaju, dakle na nivou lokalnih zajednica, a uz pomoć i manju ili veću finansijsku podršku države.

U državama Evropske unije, pravo na stanovanje se posmatra u sklopu drugih socijalnih prava, a kao preduslov stvaranja socijalne kohezije u jednom društvu.

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

**Rezolucija Evropskog parlamenta o stanovanju i regionalnim politikama** od 10. maja 2007. godine (2006/2108(INI)), donijela je značajan pomak u politici EU u odnosu na stanovanje. Preporuka Evropskog parlamenta je da vlade država članica odrede opšti okvir stambene politike, a da lokalne vlasti oblikuju stambene programe prema sopstvenim potrebama. Najveći značaj ovog dokumenta ogleda se u činjenici da su se njenim usvajanjem stvorili uslovi za pristup strukturnim fondovima EU novim državama članicama, za socijalno stanovanje i urbanu obnovu, koji je osiguran članom 26 Rezolucije.

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

**Povelja Evropske unije o osnovnim pravima** iz 2000. godine, uvodi novi segment u oblasti prava stanovanja. U okviru zalaganja za suzbijanje siromaštva i isključenosti socijalno ugroženih grupa stanovnika, pominje se pitanje stanovanja u cilju očuvanja zdravlja i obezbjeđenja osnovnih životnih potreba ciljnih grupa. Ovo pitanje pokreće povećanje javne svijesti o problemu, kao i formiranje nacionalne politike i pristupa državnih institucija rješenu 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 najznačajniji 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 isključivanja i član 31 - Pravo na stambeni smještaj. Država Crna Gora nije ratifikovala ove članove.

U državama Evropske unije, pravo na stanovanje se posmatra u sklopu drugih socijalnih prava a kao preduslov stvaranja socijalne kohezije u jednom društvu.

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

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

Evropski koordinacioni komitet za socijalno stanovanje (CECODHAS) formulisao je da socijalno stanovanje ima ulogu da pomogne domaćinstvima koja sa stanovišta zarada imaju problem u ostvarivanju pristupa pristojnom stanovanju na tržištu, radi pronalaženja smještaja u odgovarajućoj društvenoj i urbanoj sredini, i ovaj pristup pri definisanju se koristi u većini 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 Predlog zakona su: socijalna i imovinska karta domaćinstva, sa svim podacima o socio-ekonomskom statusu (uzrast i obrazovanje za sve članove domaćinstva, zaposlenost, izvori prihoda i visina prihoda za radno-sposobne članove domaćinstva, podaci o radno-nesposobnim i hronično bolesnim članovima domaćinstva, podaci o imovini domaćinstva na teritoriji Crne Gore, kao i u ostalim državama iz kojih potiču – stanovi, kuće, zemljište, poljoprivredne zgrade, poslovni prostor), uvid (evidencija) o prethodnom korišćenju netržišnih kategorija

stanovanja, uključujući korišćenje stanarskog prava i otkup stana u društvenom vlasništvu, za sve članove domaćinstva.

Nedostatak finansijskih sredstava predstavlja jedan od osnovnih izazova za uspostavljanje održivog sistema socijalnog stanovanja. Zato je Predlogom zakona usvojeno rješenje kojim će se sistem socijalnog stanovanja razrađivati kroz posebne programe, koje će formulisati Vlada Crne Gore, odnosno jedinica lokalne samouprave, a koji će omogućiti fleksibilnost u planiranju i realizaciji aktivnosti.

Imajući u vidu stanje u ovom sektoru, svjesni smo da su poslednje dvije dekade „donijele“ ozbiljne probleme stambenom sektoru, kako zbog negativnih ekonomskih kretanja i drastičnog snižavanja standarda, tako i zbog skoro potpune eliminacije potporne uloge državne, propadanja velikih društvenih preduzeća koja su imala ulogu glavnih investitora stambenih sektora u socijalističkom periodu, kao i priliva velikog broja raseljenih i interno raseljenih lica u Crnu Goru. Zakon o stambenim odnosima iz 1990. godine otvorio je mogućnost privatizacije društvenog stambenog fonda sa namjerom da se njegovim otkupom stvori zamajac za izgradnju novih stanova. Nažalost, hiperinflacija iz istog perioda je anulirala vrijednost ovih sredstava. Povlačenje države iz sektora održavanja i upravljanja, kao i drastično smanjenje standarda stanovništva koje ne raspolaže dovoljnim finansijskim sredstvima za potrebe održavanja i unapređenja postojećeg stambenog fonda dovodi do njegovog kontinuiranog propadanja.

Namjera predlagača ovog pravnog akta je da se ovim zakonom uvaži, kao prvo, postojeće stanje, tj. da je oblast stanovanja u velikoj mjeri decentralizovana, odnosno da stambena izgradnja koja se podstiče sredstvima javnog sektora bude realizovana na lokalnom nivou.

Ideja Predloga je da se ovim zakonom da mogućnost i podsticaj za ulaganje kroz privatno - javno partnerstvo, ne zanemarujući učešće države, jedinica lokalne samouprave i naravno neprofitnog sektora, koji je u prethodnom periodu bio aktivan u razvijanju projekata u ovoj oblasti.

### III OBJAŠNJENJE OSNOVNIH PRAVNIH INSTITUTA

**Članom 1** propisan je predmet uređivanja zakona, odnosno da se ovim zakonom uređuju uslovi i način ostvarivanja prava na socijalno stanovanje i druga pitanja od značaja za socijalno stanovanje.

**Članom 2** data je definicija socijalnog stanovanja, formulisana u skladu sa definicijom Evropskog koordinacionog komiteta za socijalno stanovanje, koja definiše socijalno stanovanje kao stanovanje odgovarajućeg standarda koje se obezbjeđuje uz podršku države, odnosno jedinice lokalne samouprave, pojedincima ili domaćinstvima koja iz socijalnih, ekonomskih i drugih razloga ne mogu da obezbijede stan. Stavom 2 definisani su osnovni standardi stanovanja, odnosno načela na kojima se zasniva ostvarivanje ovog prava.

**Članom 3** propisan je osnovni uslov za ostvarivanje prava na socijalno stanovanje, tj. 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.

**Članom 4** definisane su grupe lica koje imaju prioritet u ostvarivanju prava na socijalno stanovanje, imajući u vidu socijalni status ovih grupa, odnosno nemogućnost da riješe pitanje stanovanja.

**Članom 5** predviđena je obaveza donošenja programa socijalnog stanovanja. Program donosi Vlada CG, na predlog organa državne uprave nadležnog za poslove stanovanja i sadrži prioritete ciljne grupe kojima će se rješavati stambena potreba u skladu sa ovim zakonom, okvirni obim sredstava i kriterijume pod kojima se sredstva utvrđena programom mogu koristiti. Program se donosi za period do tri godine.

**Članom 6** propisana je obaveza jedinica lokalne za donošenje lokalnih programa socijalnog stanovanja koji moraju biti usklađeni sa programom iz člana 5, kao i obaveza Ministarstva da da saglasnost na lokalni program socijalnog stanovanja. Lokalni program se donosi za period do jedne godine.

**Članom 7** propisane su nadležnosti jedinica lokalne samouprave u poslovima obezbjeđivanja uslova za razvoj socijalnog stanovanja.

**Članom 8** definisanisu opšti kriterijumi za utvrđivanje reda prvenstva lica određenih programima i to: 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. Stavom 2 predviđena je obaveza izrade podzakonskih akata kojima će biti precizirani kriterijumi za utvrđivanje prava prvenstva na socijalno stanovanje, čije je donošenje u nadležnosti jedinica lokalne samouprave, dok je stavom 3 propisano da saglasnost na propis koji donosi jedinica lokalne samouprave daje ministarstvo nadležno za poslove socijalnog staranja.

**Članom 9** propisano je koja se lica smatraju članom porodičnog domaćinstva, u skladu sa ovim zakonom.

**Članom 10** propisani su izvori sredstva za obezbjeđivanje prava na socijalno stanovanje. Stavom 2 propisana je obaveza donošenja podzakonskih akata koji će precizirati bliža mjerila i kriterijume za korišćenje sredstava za socijalno stanovanje.

**Članom 11** propisani su načini obezbjeđivanja socijalnog stanovanja, odnosno data je mogućnost izbora nadležnim organima i drugim subjektima koji žele da se uključe u proces, da opredijele načine na koji će rješavati pitanje stanovanja korisnika socijalnog stanovanja. Stavom 2 propisana je mogućnost raspisivanja javnog konkursa za urbanističko-idejno rješenje objekata socijalnog stanovanja.

**Članom 12** definisano je da se stambeni objekti izgrađeni ili kupljeni iz sredstava budžeta Crne Gore ili drugih sredstava koje je obezbijedila Vlada radi davanja u zakup ustupaju jedinici lokalne samouprave na čijoj su teritoriji izgrađeni radi sprovođenja postupka davanja u zakup. Stavom 2 predviđeno je da jedinica lokalne samouprave pokreće postupak davanja u zakup stambenih objekata koje je obezbijedila u skladu sa ovim zakonom i objekata koji su joj ustupljeni od strane Vlade odgovarajućom odlukom.

**Članom 13** definisan je postupak davanja u zakup stambenih objekata za socijalno stanovanje. Postupak davanja u zakup pokreće nadležni organ lokalne uprave, objavljivanjem javnog poziva. Dalje je propisan je sadržaj javnog poziva, obaveza njegovog javnog objavljivanja, te obaveza jedinice lokalne samouprave da donese propis kojim će propisati bliži postupak dodjele stambenih objekata u zakup.

**Članom 14** propisana je obaveza zaključivanja ugovora o zakupu, rok zaključenja ugovora, koji je ograničen na 10 godine, izuzetak od pravila da se ugovor zaključuje na period od 10 godina u korist prioritenih grupa definisanih članom 4 ovog zakona, elementi ugovora. Stavom 5 propisana je obaveza nadležnog organa lokalne uprave da vodi evidenciju sklopljenih ugovora o zakupu po osnovu socijalnog stanovanja, a stavom 6 predviđena je subsidijarna primjena Zakona o obligacionim odnosima u odnosu na odredbe ugovora o zakupu.

**Članom 15** propisano je ograničenje, odnosno, definisano je da se licima može dodijeliti stambeni prostor, građevinski materijal ili građevinsko zemljište za izgradnju stambenog objekta površine najviše do 25 m<sup>2</sup> za jednočlano domaćinstvo, odnosno najviše do 7 m<sup>2</sup> za svakog sljedećeg člana porodičnog domaćinstva. Stavom 2 propisano je da je ukupna površina stambenog prostora koji se može dodijeliti ili steći u skladu sa ovim zakonom, ne može biti veća od 85 m<sup>2</sup> bez obzira na broj članova porodičnog domaćinstva, što se smatra međunarodno usvojenim standardom za stambene objekte socijalnog stanovanja.

**Članom 16** propisana je zabrana otkupa, davanja u podzakup, nasljeđivanja prava na zakup stanova koja su data u zakup, u skladu sa ovim zakonom.

**Članom 17** propisana su mjerila za utvrđivanje minimalne i maksimalne visine zakupnine Stavom 3 data je mogućnost oslobođenja plaćanja zakupnine korisnika materijalnog obezbjeđenja porodice odlukom nadležnog organa lokalne uprave.

**Članom 18** propisano je obaveza zakupca da plaća iznos zakupnine bez izmjene ugovora ukoliko dođe do promjene propisa koji utvrđuje njenu visinu, u cilju obezbjeđivanja održavanja stambenih jedinica za socijalno stanovanje.

**Članom 19** propisana je mogućnost prenosa prava na zaštićeni zakup u slučaju smrti zakupca, na lica koja su sa njim živjela u porodičnom domaćinstvu. Stavom 3 propisana je obaveza sklapanja novog ugovora sa članom porodičnog domaćinstva koji ispunjava uslove iz člana 3 ovog zakona, i koje je navedeno u ugovoru o zakupu sa prethodnikom kao član porodičnog domaćinstva. Priroda prava na socijalno stanovanje ne obuhvata samo lice-korisnika već domaćinstvo, odnosno lica koja žive sa korisnikom, imajući u vidu socijalni aspekt ovog prava - zbrinjavanje porodice, pa su njihova prava nerazdvojiva.

**Članom 20** propisani su načini prestanka prava na zakup, i to: kada 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, kada je zakupac dao netačne ili prećutao podatke od značaja za utvrđivanje ispunjenosti uslova za ostvarivanje prava na socijalno stanovanje, ukoliko dođe do promjena u imovinskom statusu zakupca (povećanje visine prihoda i sl.) ili prestane da ispunjava i druge uslove utvrđene ugovorom odnosno ovim zakonom. Stavom 2 predviđeno je da je zaštićeni zakupac dužan da u roku od 30 dana od dana raskida ugovora uslova vrati zakupodavcu stan koji je koristio na osnovu ugovora o zakupu, odnosno oslobodi stambeni objekat od lica i stvari.

**Članom 21** propisano je da se građevinsko zemljište može prenijeti u svojinu, odnosno dati u zakup, odlukom Vlade, odnosno jedinice lokalne samouprave. Stavom 2 predviđeno je da se i stranim licima i licima bez državljanstva, građevinsko zemljište može dati u zakup, u skladu sa zakonom. Dodjela građevinskog zemljišta kao način obezbjeđivanja rješavanja stambenog pitanja lica, vrši se u skladu sa Zakonom o državnoj imovini, a postupak se sprovodi shodno postupku propisanom za dodjelu stambenog objekta u zakup, odnosno članu 13 ovog zakona.

**Članom 22** propisan je način na koji se vrši dodjeljivanje građevinskog materijala kao način obezbjeđivanja rješavanja stambenog pitanja korisnika. Propisano je da dodjelu vrši jedinica lokalne samouprave, definisani su uslovi za dodjelu, postupak dodjele i shodna primjena člana 13 na sprovođenje postupka dodjele građevinskog materijala.

**Članom 23** definisano je na koji način se određuje izvođenje radova i količina i vrsta građevinskog materijala, njegova vrijednost i obaveza sklapanja ugovora, kao i određivanje roka završetka radova kao obaveznog elementa ugovora.

**Članom 24** propisano je da se subvencije za socijalno stanovanje dodjeljuju odlukom Vlade, odnosno jedinica lokalne samouprave. Stavom 2 propisane su „vrste“ subvencija i to: pokrivanje troškova zakupnine; subvencioniranje kamatnih stopa za komercijalne hipotekarne kredite odobrene korisniku za kupovinu ili izgradnju stambenog prostora; pokrivanje troškova za poboljšanje kvaliteta stambenog objekta i pokrivanje troškova unapređenja uslova stanovanja (davanjem kredita pod povoljnim uslovima, dodjelom nepovratnih sredstava i slično).

**Članom 25** propisana je mogućnost dodjeljivanja dugoročnih kreditaprivrednim društvina, fizičkim i pravnim licima i stambenim zadrugama radi obezbjeđivanja stambenih objekata za socijalno stanovanje. Krediti se dodjeljuju odlukom Vlade, odnosno jedinice lokalne samouprave, za izgradnju ili kupovinu stambenih objekata kolektivnog stanovanja, izgradnju ili kupovinu individualnih stambenih objekata, unapređenje uslova stanovanja i legalizaciju neformalnog stambenog objekta. Stavom 3 definisana je obaveza donošenja propisa kojim će se propisati bliži kriterijumi i postupak dodjele kredita koji donosi Vlada.

**Članom 26** propisana je mogućnost dodjeljivanja sredstava za uspostavljanje partnerstva javnog, privatnog i neprofitnog sektora od strane Vlade odnosno jedinica lokalne samouprave u skladu sa programima iz čl. 5 i 6, uz obavezu zaključivanja ugovora u skladu sa zakonom. Objekti za socijalno stanovanje izgrađeni, odnosno kupljeni kroz privatno javno partnerstvo mogu se prenijeti u svojinu ili davati u zakup u skladu sa ovim zakonom.

**Članom 27** propisano je da lice koje je ostvarilo pravo na socijalno stanovanje po jednom osnovu iz člana 11 ovog zakona, ne može zahtijevati ponovo ostvarivanje tog prava po drugom osnovu.

**Članom 28** propisan je da nadzor nad sprovođenjem zakona, nadzor nad primjenom podzakonskih propisa koje su dužne da donesu jedinice lokalne samouprave i inspekcijski nadzor.

**Članom 29** predviđen je rok za donošenje programa socijalnog stanovanja i lokalnih programa koje donose jedinice lokalne samouprave.

**Članom 30** predviđen je rok za donošenje podzakonskih akata za sprovođenje ovog zakona.

**Članom 31** propisano je vrijeme stupanja na snagu ovog zakona.

#### **IV USAGLAŠENOST ZAKONA SA EVROPSKIM ZAKONODAVSTVOM I POTVRĐENIM MEĐUNARODNIM KONVENCIJAMA**

Odredbe Predloga 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 obezbjediti dodatna sredstva u Budžetu Crne Gore.