



MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA

Crna Gora

**Zakon o socijalnom stanovanju sa fokusom na Rome
Aktivnosti u Crnoj Gori**

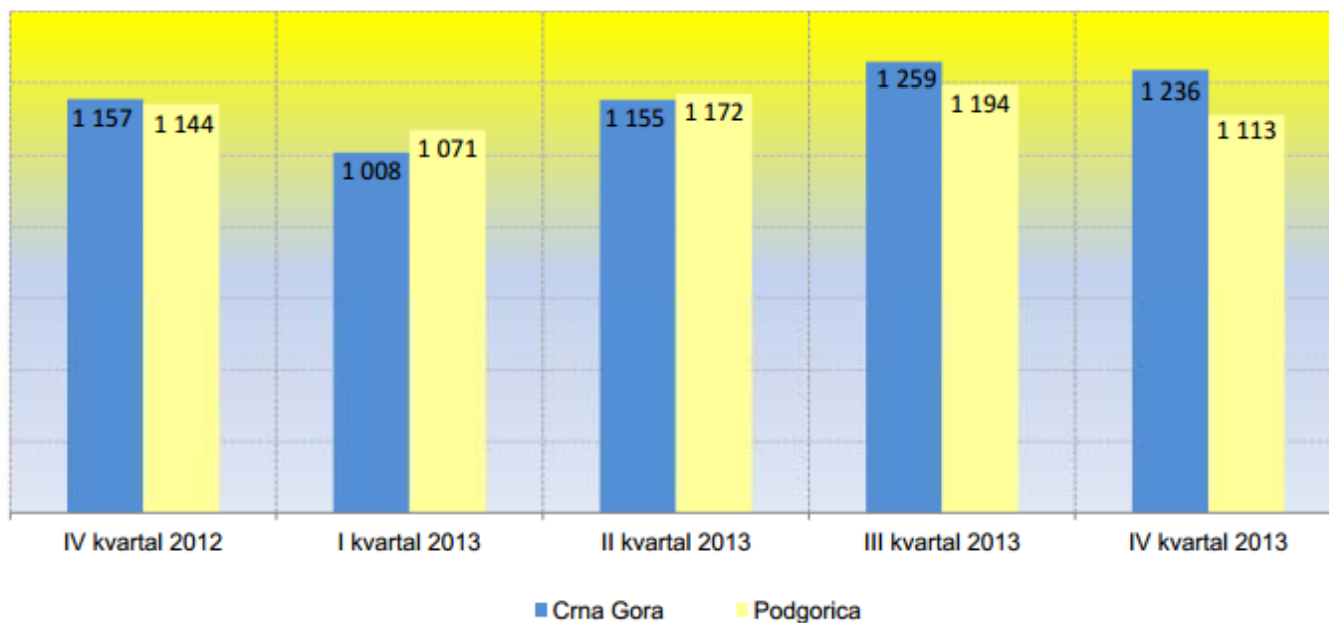
Tirana, Albanija
Februar 2014.

ZAKON O SOCIJALNOM STANOVANJU – jul 2013.

Predstavlja podršku države i jedinica lokalne samouprave adekvatnom standardu 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.

U 2013. godini, prosječna cijena kvadratnog metra stana se kretala oko 1200 EUR, dok je prosječna mjesečna isplaćena neto plata po zaposlenom iznosila 480 EUR. Upoređujući navedene iznose, proizilazi da je prosječnom građaninu u Crnoj Gori potrebno 2,5 prosječne mjesečne plate za kupovinu kvadratnog metra stana, odnosno da redovnim primanjima ne može samostalno financirati kupovinu vlastitog stana ili kuće.

Grafik 1. Prosječne cijene stanova novogradnje



EFEKTI

- **Poboljšanje kvaliteta života građana, posebno pripadnika ranjivih društvenih grupa, koje na tržištu ne mogu da riješe stambenu potrebu**
- **Smanjenje siromaštva i isključenosti, uz podršku države i jedinica lokalne samouprave**

Ciljevi

U svijetlu analize problema i u skladu sa procjenom postojećeg okvira socijalnog stanovanja, ***opšti cilj je da se građanima, a prije svega socijalno ugroženoj populaciji Crne Gore omogući pristup humanom (prikladnom i higijenski zadovoljavajućem) stanovanju (što podrazumijeva i odgovarajuću opremljenost komunalnom infrastrukturom).***

NOVINE

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.

RIZICI

Nedostatak finansijskih sredstava predstavlja jedan od osnovnih izazova za uspostavljanje održivog sistema socijalnog stanovanja.

Zato je Zakonom 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.

CILJNE GRUPE

Građani Crne Gore, strani državljani i lica bez državljanstva čiji status je riješen u skladu sa zakonom, odnosno međunarodnim ugovorom.

Zakon o socijalnom stanovanju

- 1. Predmet zakona:** ovim zakonom uređuju se uslovi i način ostvarivanja prava na socijalno stanovanje i druga pitanja od značaja za socijalno stanovanje.
- 2. Definicija socijalnog stanovanja:** 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 po tržišnim uslovima.
- 3. Pravo na socijalno stanovanje,** u skladu sa ovim zakonom, 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 po tržišnim uslovima.

4. Prioritet u ostvarivanju prava na socijalno stanovanje, naročito imaju: samohrani roditelji, odnosno staratelji, lica sa invaliditetom, lica preko 65 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.

5. Predlogom zakona predviđena je izrada **Programa socijalnog stanovanja**, koji donosi Vlada Crne Gore i izrada **lokalnih programa socijalnog stanovanja** koje donose jedinice lokalne samouprave, u skladu sa programom koji donosi Vlada.

Program naročito sadrži prioritetne grupe lica definisane zakonom, okvirni obim sredstava i kriterijume pod kojima se sredstva utvrđena programom mogu koristiti, u skladu sa ovim zakonom. Vladin program se donosi za period do tri godine, a njime se određuju ciljevi razvoja socijalnog stanovanja u skladu sa regionalnim, ekonomskim i socijalnim razvojem, a programi jedinica lokalne samouprave (sadrže lica kojima će se rješavati stambeno pitanje, obim i uslove odobravanja sredstava, bliža mjerila i kriterijume za utvrđivanje zakupnine za korišćenje stambenih objekata) na period od jedne godine.

6.Sredstva za socijalno stanovanje obezbjeđuju se iz: *budžeta Crne Gore, budžeta jedinica lokalne samouprave, donacija, sredstava od otplate kredita odobrenih u skladu sa ovim zakonom, kreditnih sredstava, i drugih izvora, u skladu sa zakonom.*

Modaliteti:

- kupovina ili izgradnja stambenih objekata za socijalno stanovanje, radi davanja u zakup,
- dodjela građevinskog zemljišta u zakup za izgradnju stambenih objekata za socijalno stanovanje,
- dodjela građevinskog materijala za izgradnju novog ili rekonstrukciju postojećeg stambenog objekta,
 - davanje subvencija za socijalno stanovanje, u skladu sa zakonom,
- dodjeljivanje dugoročnih kredita privrednim društvima, fizičkim i pravnim licima i stambenim zadrugama, radi obezbjeđivanja stambenih objekata za socijalno stanovanje,
- dodjeljivanje sredstava za uspostavljanje partnerstva javnog, privatnog i neprofitnog sektora u oblasti socijalnog stanovanja.

7. Privatno javno partnerstvo- Ideja 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.

- **1000+ stanova**
- **CFSSI**-osnovni vid finansiranja stambenih projekata, pored značajnog udjela opština od oko 30% (zemljište potrebno za izgradnju objekata bez naknade i uz oslobađanje od naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta), je uplata sredstava ulagača kroz Ugovore o ulaganju i udruživanju sredstava u Fond, a radi izgradnje stanova pod povoljnijim uslovima od tržišnih. Ovaj vid se realizuje tako sto poslodavci-ulagači sredstava mjesečno uplaćuju sredstva na žiro račun Fonda, a predmetna sredstva im se uračunavaju u krajnju prodajnu cijenu.

Od različitih modela subvencioniranja u oblasti socijalnog stanovanja država je u više navrata realizovala projekte koji su obuhvatali subvencioniranje kamatnih stopa na zajmove za rješavanje stambenih pitanja, dok je lokalna samouprava učestvovala u finansiranju izgradnje stanova namijenjenih za socijalno ugrožene grupe kroz besplatno ustupanje zemljišta i oslobađanje od naknada za komunalno opremanje.

Nedovoljno su korišćeni modeli subvencioniranja stambenih troškova (zakupnine), a u nekim opštinama predviđene su i olakšice ukoliko se stambeni objekti grade za rješavanje stambene potrebe vlasnika.

Stanova za socijalne slučajeve ima nedovoljno, uz određenu netransparentnost prilikom raspodjele ovih stanova na korišćenje.

Prema podacima prikupljenim od opština putem upitnika, u vlasništvu opština za opštinske, ali i socijalne potrebe nalazi se oko **744 stana u 4 opštine**, s tim da ih je najviše u Nikšiću. Prema podacima je u ovaj broj stanova uključena i 252 stana za stambene potrebe socijalno ugroženih lica, od čega u Podgorici 153. Nekoliko opština nema stanova za ovu namjenu.

Sektor socijalnog stanovanja postoji:

- Otkup društvenih stanova 90.ih godina (većina stanova u prethodnom periodu „dobijena“ od države, JLS ili državnih preduzeća, i da je u tom periodu intervencija države bila velika, te da benefite toga koriste i sada građani Crne Gore. Stanovi su otkupljeni po vrlo povoljnim cijenama.)
- 1000 stambenih kredita
- 1000+ stanova
- 744 opštinska stana
- Pomoć države i opština ugroženim kategorijama
- Nacionalni stambeni projekat
- Međunarodne organizacije

Potencijalni broj korisnika programa socijalnog stanovanja u Crnoj Gori zavisi od obima i karakteristika siromaštva. Prema podacima za 2011. godinu, ukupan broj korisnika socijalne zaštite u Crnoj Gori iznosio je 51.767.

Nacionalni stambeni projekat

- ❑ Zajednički regionalni program za trajno rješavanje pitanja raseljenih lica, tkz. Proces Sarajevske deklaracije koji je započet 2005. godine, ima za cilj nalaženje trajnih rješenja za izbjeglice i raseljena lica iz sukoba u periodu 1991-1995. godine na teritoriji bivše Jugoslavije. On obuhvata četiri države: Bosnu u Hercegovinu, Hrvatsku, Crnu Goru i Srbiju (partnerske zemlje). Međunarodne organizacije, UNHCR, EK, OSCE kao i Sjedinjene države, blisko su uključene u pružanje podrške zemljama koje se bave utvrđenim neriješenim pitanjima.
- ❑ U cilju kvalitetnije implementacije **Nacionalnog stambenog projekta za raseljena i interno raseljena lica**, bilo je neophodno urediti oblast socijalnog stanovanja. To je ujedno i zahtjev međunarodnih institucija i CEB-a.

- **Kroz Nacionalni stambeni program za Crnu Goru 2012- 2015**, predviđeno je obezbjeđenje sredstava za rješavanje stambenog pitanja za **6063 lica (1.177 domacinstava)** koja spadaju u najranjivije kategorije (lica smještena u neformalnim kolektivnim centrima i ugrožena lica u privatnom smještaju, sa posebnim osvrtom na Kamp Konik).

Kroz navedeni program predviđena je:

- gradnja 907 stambenih jedinica;
- isporuka građevinskog materijala za 120 stambenih jedinica;
- gradnja 60 montažnih kuća;
- 90 smještajnih jedinica u Domu starih, Pljevlja.

- **Ukupna vrijednost projekta: 27.696 miliona eura;**

- **Kontribucija države: 15%, tj. 4.154 miliona eura;**

- **Potrebna sredstva: 23. 542 miliona eura.**

Vremenski okvir za implementaciju projekata je četvorogodišnji period, 2012 - 2015. godina.

Korisnici programa su najranjivije kategorije lica (određene na osnovu kriterijuma ugroženosti UNHCR-a) koja su smještena u neformalnim kolektivnim centrima i ugrožena lica u privatnom smještaju.

- **Nacionalni stambeni projekat sprovodiće se u više od 10 crnogorskih opština:** Berane, Andrijevica, Podgorica, Ulcinj, Nikšić, Budva, Rožaje, Plav, Herceg Novi, Bar i dr.
- Ovaj program će značajno doprinjeti zatvaranju kampa Konik (najveći kolektivni kamp za raseljena lica u Crnoj Gori) i ostalih kolektivnih centara za smještaj raseljenih i interno raseljenih lica.

- U okviru ovog programa u Crnoj Gori započeta je implementacija **Nacionalnog stambenog projekta za raseljena i interno raseljena lica.**
- Opština Nikšić je kroz plansku dokumentaciju opredjelila lokaciju za izgradnju „62 stambene jedinice“ u naselju Humci. Odlukom Skupštine opštine Nikšić, **kojom je opredijeljena lokacija za izgradnju objekta data je saglasnost da se navedena lokacija oslobodi plaćanja komunalnog doprinosa.** CEB je prihvatio pripremljenu aplikaciju za ovaj projekat. Revizija glavnog projekta je u toku. **Vlada Crne Gore je opredijelila 200.000 € za implementaciju ovog projekta.**
- Opština Podgorica je opredijelila dvije lokacije za izgradnju stambenih zgrada za kolektivno stanovanje u naselju Kamp Konik I, namjenjenih raseljenim i interno raseljenim licima. Obije lokacije su oslobodene plaćanja komunalnog doprinosa. U objektu na urbanističkoj parceli 3 u zoni „A“ predviđena je izgradnja 72 stambene jedinice, na urbanističkoj parceli 7 zona „B“ 48 stambenih jedinica.
- Opština Pljevlja je opredijelila lokaciju i oslobodila je od komunalnih dopinosa za izgradnju ovog objekta. Predviđeno je da u objektu bude smješteno 68 korisnika. Urađen je glavni projekat i revizija. U toku je odabir najpovoljnijeg izvođača.
- U prvoj fazi IPA Pojekta realizovaće se izgradnja 90 stambenih jedinica i višenamjenski poslovni objekat u Podgorici na lokaciji Konik II. Za navedene objekte urađeni su glavni projekti, a u narednom periodu se očekuje odabir najpovoljnijeg izvođača. Realizacija ovog projekta se očekuje početkom marta.

Na osnovu analize pripremljene u okviru **Nacionalne stambene strategije**, u narednom desetogodišnjem periodu (do 2020. god.), treba riješiti problem za porodice RE populacije 1.232 i interno raseljena lica 934.

Romi u Crnoj Gori - stanovanje

Za razliku od drugih manjinskih naroda i manjinskih nacionalnih zajednica, koji su uključeni u savremene tokove crnogorskog društva, **Romi su najugroženija i najmarginalizovanija manjinska nacionalna zajednica u Crnoj Gori.**

Niska ekonomska moć, nizak stepen obrazovanja, veoma mali broj zaposlenih, neadekvatni stambeni uslovi, socijalna neprihvaćenost sa stereotipima i predrasudama, specifičan način življenja i druge karakteristike, samo su neki od uzroka njihovog teškog položaja u društvu.

Prema Popisu iz 2011.godine, u Crnoj Gori je nastanjeno preko 6200 Roma ili 1,01 % ukupnog stanovništva. Egipćana ima oko 2054, što je oko 0.3%.

Do sada realizovano

HELP- implementacioni partner
Njemačka Vlada - donator

1. **Njemačka kuća**, Konik, vlasnik Opština Podgorica, finansirala Vlada Njemačke – 450 000 eura
Smještene 2 porodice lokalnih Roma
22 porodice raseljenih lica sa Kosova

2. **Naselje Trlica**, opština Pljevlja, finansirala Vlada Njemačke
12 kuća za najugroženije pripadnike Roma

HELP- implementacioni partner
Evropska unija - donator

3. **Novi Riversajd**, Berane, finansirala Evropska unija, Opština Berane dodijelila zemljište
24 montažne kuće

Uslovi stanovanja

- Uslovi stanovanja predstavljaju jedno od najbitnijih mjerila životnog standarda. Ne postoje precizni podaci o objektima u kojima stanuje romska populacija, bilo da se radi o uslovnim ili neuslovnim objektima. Opšte je zapažanje da su uslovi stanovanja većine Roma u Crnoj Gori ispod minimalnih nacionalnih i međunarodnih standarda stanovanja. **Pojedini Romi nemaju skoro nikakav stalan smještaj, a mnogi borave u prostoru koji ni približno nije adekvatan za stanovanje. Posebno su loši i krajnje zabrinjavajući higijensko-zdravstveni uslovi stanovanja velikog broja ove populacije.**

- Neriješeno pitanje stanovanja posebno predstavlja prepreku za I/RL koja žele da se integrišu u Crnu Goru. U **Studiji o održivim rješenjima za stanovnike Konika** (maj 2011.godine) koja je rađena za potrebe UN u Crnoj Gori navodi se:
- Pokrivenost električnom energijom među ne-RAE domaćinstvima je skoro potpuna dok je registrovana nešto manja pokrivenost kod RAE domaćinstava.
- Slično stanje se zapaža i sa snabdjevenošću pijaćom vodom preko gradskog vodovoda. Procenat pokrivenosti pijaćom vodom preko gradskog vodovoda među ne-RAE populacijom je malo veći u odnosu na procenat pokrivenosti RAE domaćinstava

- **Raseljenička RE domaćinstva najlošije stoje po uslovima stanovanja u koje spadaju prosječna površina smještaja, broj soba u stanu, broj osoba po jednoj sobi i prosječna površina po članu domaćinstva.**
- Problemi vezani za kvalitet smještaja najizraženiji su kod RAE raseljeničkih domaćinstava
- Takođe, uočene su i značajne razlike po naseljima pa se domaćinstva koja žive u izbjegličkim kampovima u mnogo većoj mjeri susreću sa problemima izazvanim lošijim kvalitetom smještaja u kom žive.
- U rješavanju problema stanovanja ove populacije posebno će se preduzeti aktivnosti na planu suzbijanja svakog vida segregacije i getoizacije romskog i egipćanskog stanovništva.
- Definisanje načina i uslova legalizacije nelegalnih objekata (izrada zakona u toku) stvorice se pretpostavke legalizacije nelegalno sagrađenih objekata čiji vlasnici su pripadnici romske i egipćanske zajednice (član 24 Zakona o socijalnom stanovanju-pokriće troškova za poboljšanje kvaliteta stambenog objekta i pokriće troškova unapređenja uslova stanovanja- davanjem kredita, bespovratnih sredstava i sl.).
- **Rješavanje pitanja stanovanja ove populacije odvijaće se i u skladu sa Strategijom za trajno rješavanje pitanja raseljenih i interno raseljenih lica u Crnoj Gori sa posebnim osvrtom na oblast Konik.**

Aktivnosti:

- Usvajanje odgovarajućih zakonskih i podzakonskih akata koji regulišu oblast socijalnog stanovanja (normativni okvir);
- Izgradnja stambenih objekata namijenjenih ovoj populaciji;
- Legalizovanje pojedinih objekata ili čitavih naselja
- Priključenje stambenih objekata na infrastrukturu (vodovod, kanalizacija, električna mreža, putna mreža idr.);
- Pružanje pomoći za saniranje i poboljšanje uslova stanovanja u objektima od trošnog materijala u kojima žive romske i egipćanske porodice a koji su iz bezbjednosnih razloga problematični.
- Izmještanje naselja ili deponija za otpad u blizini naselja romske i egipćanske populacije u skladu sa prostorno planskom dokumentacijom.
- Izrada i kandidovanje projekata sa lokalnim samoupravama i romskim nevladinim organizacijama prema međunarodnim institucijama i donatorima za dobijanje sredstava međunarodne pomoći za ove namjene.

*Za putovanje izaberi dobro društvo, za
stanovanje dobre susjede.*