

PREDLOG



CRNA GORA
OPŠTINA TIVAT

***LOKALNI PROGRAM SOCIJALNOG
STANOVANJA OPŠTINE TIVAT
ZA PERIOD 2018.-2019. GODINE***

Tivat, februar 2018.godine

SADRŽAJ:

UVOD

1. ZAKONSKA REGULATIVA I STRATEŠKI DOKUMENTI

- 1.1. Zakon o socijalnom stanovanju
- 1.2. Zakon o lokalnoj samoupravi
- 1.3. Nacionalna stambena strategija 2011.-2020.
- 1.4. Državni Program socijalnog stanovanja za period 2017.-2020.godine
- 1.5. Odluka o rješavanju stambenih potreba službenika i namještenika organa lokalne uprave Opštine Tivat
- 1.6. Odluka o rješavanju stambenih potreba lica koja bira ili imenuje Skupština opštine i Predsjednik opštine i drugih lica čiji je rad od posebnog interesa za Opštinu

2. POSTOJEĆA STAMBENA SITUACIJA

Stambeni objekti u vlasništvu Opštine Tivat

- 2.1. Zgrada solidarnosti-Gornje Seljanovo
- 2.2. Stambena zgrada za lica u stanju socijalne potrebe-Vrijes
- 2.3. Izbjegličko naselje Dumidran
- 2.4. Stan u stambenoj zgradi P+4/tip A
- 2.5. Austrijske vojne stražarnice Wachhaus
- 2.6. Stambena zgrada za porodice RE populacije (HELP)-Gradiošnica

3. PROJEKTI REALIZOVANI U PRETHODNOM PERIODU

- 3.1. Učešće Opštine Tivat u rješavanju stambenih pitanja zaposlenih u organima lokalne uprave, javnim preduzećima i državnim institucijama, i stanara naselja „Švedske barake“
- 3.2. Učešće Opštine Tivat u rješavanju stambenih pitanja četiri porodice – pripadnike RE populacije iz naselja „7.jul“
- 3.3.

4. CILJNE GRUPE

5. ZAKUP STAMBENIH OBJEKATA ZA SOCIJALNO STANOVANJE

6. AKTIVNOSTI I PROJEKTI PLANIRANI U NAREDNOM PERIODU

- 6.1. Donošenje nove Odluke o rješavanju stambenih pitanja lica u stanju socijalne potrebe

- 6.2. Ažuriranje baze podataka stambenih jedinica u vlasništvu Opštine Tivat
- 6.3. Formiranje Komisije za kontrolu i nadzor korišćenja stanova
dodijeljenih licima u stanju socijalne potrebe
- 6.4.

UVOD

Stanovanje, kao egzistencijalna ljudska potreba, navodi se u brojnim međunarodnim dokumentima, kao što su Univerzalna deklaracija o ljudskim pravima i Evropska socijalna povelja, kao i u pravnim aktima jedne države.

Države potpisnice međunarodnih sporazuma i konvencija, obavezale su se da će pružiti podršku licima koja nisu u mogućnosti da sama obezbijede stan, kao i da unaprijede standard stanovanja.

U izmjenjenoj Evropskoj socijalnoj povelji, u članu 31. navodi se sledeće:

„U namjeri da obezbijede efektivno ostvarivanje prava na stanovanje, strane ugovornice se obavezuju da preuzimaju mjere koje imaju za cilj:

- 1. unapređivanje pristupa stambenom smještaju odgovarajućeg standarda;*
- 2. spriječavanje ili umanjivanje pojave beskućnika, kako bi se ona postepeno uklonila;*
- 3. da učine da cijene stambenog smještaja budu dostupne onima koji nemaju dovoljno sredstava.”*

Ne postoje jedinstveni, opšteprihvaćeni standardi kvalitetnog stanovanja, što je rezultat različite ekonomske, političke, kulturne, geografske i socijalne situacije, kao i različitih stilova života i tradicije graditeljstva. Svaka država treba da, u skladu sa svojim ekonomskim mogućnostima, doprinese ostvarivanju prava na stan najugroženijim kategorijama lica.

Rješavanje tog problema je izuzetno kompleksno i zahtjeva učešće subjekata na državnom i lokalnom nivou. U tom smislu, kroz Program socijalnog stanovanja, koji donosi Vlada Crne Gore, definiše se i obaveza lokalne samouprave da donese jednogodišnji lokalni program socijalnog stanovanja.

1. ZAKONSKA REGULATIVA I STRATEŠKI DOKUMENTI

1.1. Zakon o socijalnom stanovanju

Zakonom o socijalnom stanovanju uređuju se uslovi i način ostvarivanja prava na socijalno stanovanje, kao i druga pitanja od značaja za ovu oblast. Ovaj Zakon definiše **socijalno stanovanje** kao „**stanovanje odgovarajućeg standarda koje se obezbjeđuje pojedincima ili domaćinstvima koja iz socijalnih, ekonomskih i drugih razloga ne mogu da riješe pitanje stanovanja**“.

Ovim Zakonom precizirane su prioritetne ciljne grupe i uslovi za ostvarivanje prava na socijalno stanovanje. U tom smislu, pravo na socijalno stanovanje mogu da ostvare fizička lica koja nemaju stan, odnosno drugi objekat za stanovanje, odnosno čiji stambeni objekat nije odgovarajućeg standarda i koja iz prihoda koje ostvaruju ne mogu da obezbijede stambeni objekat. Ovo pravo mogu da ostavre crnogorski državljani sa prebivalištem na teritoriji Crne Gore, odnosno strani državljani i lica bez državljanstva čiji status je riješen u skladu sa zakonom, odnosno međunarodnim ugovorom. (član 3)

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, raseljena lica, žrtve nasilja u porodici i dr. (član 4)

Obaveza jedinice lokalne samouprave, prema ovom Zakonu, je da donese lokalni program socijalnog stanovanja za period od godinu dana, koji mora biti u skladu sa programom socijalnog stanovanja koji donosi Vlada Crne Gore.

U skladu sa članom 6 Zakona, lokalni program mora da 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,
- bliža mjerila i kriterijume za utvrđivanje visine zakupnine za korišćenje stambenih objekata , u skladu sa ovim Zakonom.

Članom 7 Zakona utvrđena je obaveza jedinice lokalne samouprave da:

- prikuplja podatke potrebne za izradu i donošenje lokalnog programa (snimanje i analiza postojećeg stambenog fonda i stambenih potreba)
- upravlja projektima izgradnje stambenih objekata
- vrši poslove davanja u zakup stambenih objekata
- razvija nove programe finansiranja socijalnog stanovanja i podstiče partnerski odnos između javnog, privatnog i neprofitnog sektora u oblasti socijalnog stanovanja
- organizuje poslove održavanja stambenih objekata za socijalno stanovanje

- obavlja i druge poslove u oblasti socijalnog stanovanja , u skladu sa ovim Zakonom.

Zakonom o socijalnom stanovanju definisani su i kriterijumi za ostvarivanje prava na socijalno stanovanje, kao i to da se bliži kriterijumi, u skladu sa programom socijalnog stanovanja, utvrđuju propisom Vlade, odnosno jedinice lokalne samouprave, u skladu sa lokalnim programom.

Takođe, definisani su načini obezbjeđivanja socijalnog stanovanja:

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

1.2. Zakon o lokalnoj samoupravi

U Zakonu o lokalnoj samoupravi (član 32) definisani su poslovi lokalne samouprave koji se , posredno ili neposredno, odnose na oblast stanovanja.U skladu sa tim, Opština je dužna da uredi i obezbijedi privođenje namjeni građevinsko zemljište u skladu sa lokalnim planskim dokumentima, kao i komunalno opremanje istog.Opaveza Opštine , u skladu sa ovim Zakonom je i da uredi odnose u oblasti stanovanja i da se stara o obezbjeđivanju uslova za održavanje stambenih zgrada.U skladu sa svojim mogućnostima, Opština treba da uredi i obezbijedi rješavanje stambenih pitanja lica u stanju socijalne potrebe i lica sa posebnim potrebama, kao i da pomaže rad humanitarnih i nevladinih organizacija iz ovih oblasti.

Obaveze Opštine Tivat po pitanju oblasti stanovanja uvrštene su i u Statut Opštine Tivat.

1.3. Nacionalna stambena strategija 2011.-2020.

Ovim strateškim dokumentom definisane su prioritetne oblasti na koje se trebaju usmjeriti mjere i aktivnosti, a to su:

- stvaranje preduslova za unapređenje stambenog tržišta
- poboljšanje –održavanje postojećeg stambenog fonda
- regulisanje pitanja neformalnih naselja
- poboljšanje uslova stanovanja posebnih socijalnih grupa i dr.

Vizija stambenog sektora utvrđena Nacionalnom stambenom strategijom podrazumijeva održiv stambeni sektor, koji će na razvijenom stambenom tržištu omogućiti svima da dodju do kvalitetnog stana i obezbijediti odgovarajuće mehanizme pomoći za najugroženije kategorije lica.

Misija stambenog sektora je da to bude dinamičan, organizovan, fleksibilan i održiv sistem, koji će uz podršku svih učesnika (države, lokalnih samouprava, privrednih društava i dr.) razviti tržišne ali i druge mehanizme (različiti stambeni programi, subvencije i sl.) i stvoriti mogućnost da domaćinstva i pojedinci zadovolje svoje različite stambene potrebe.

Iz toga proizilazi da je opšti cilj Strategije da rast standarda i povećanje dostupnosti stanovanja učini prioritetom socijalnog razvoja Crne Gore.

1.4. Državni Program socijalnog stanovanja za period 2017.-2020.godine

Program socijalnog stanovanja za period 2017.-2020. godine usvojen je na sjednici Vlade Crne Gore u septembru 2017.godine. Program sadrži ciljeve razvoja socijalnog stanovanja, okvirni obim sredstava i kriterijume po kojima se ta sredstva mogu koristiti, kao i grupe lica čije će se stambene potrebe prioritarno rješavati u navedenom periodu.

U Programu socijalnog stanovanja za period 2017-2020. godine istaknuti su projekti koji su realizovani u prethodnom periodu, a koji su se odnosili na rješavanje stambenih pitanja zaposlenih, zatim po jedinicama lokalne samouprave, kao i projekti realizovani u saradnji sa stranim organizacijama.

Takođe su navedeni i srednjoročni projekti, čija će se realizacija pratiti u predstojećem trogodišnjem periodu :

- Projekti „Crnogorskog fonda za solidarnu stambenu izgradnju“ , kojim se, između ostalog, planira izgradnjastambenog objekta u Tivtu(15 stambenih prostora)
- Projekti Stambene zadruge „Solidarno“
- Projekti Stambene zadruge zdravstvenih radnika Crne Gore „Zdravstvo“
- Projekat rješavanja stambenih pitanja građana pod povoljnim uslovimau saradnji sa CEB-om (Projekat 1000 plus).

Date su i konstatacije i preporuke jedinicama lokalne samouprave, da preduzmu sve neophodne mjere radi upisa praca svojine opština nad svim objektima socijalnog stanovanja koji su dodijeljeni korisnicima u prethodnom periodu.

1.5. Odluka o rješavanju stambenih potreba službenika i namještenika organa lokalne uprave Opštine Tivat

Odlukom o rješavanju stambenih potreba službenika i namještenika organa lokalne uprave Opštine Tivat („Službeni list Crne Gore-opštinski propisi“, br.25/15 i 48/17) uređuju se uslovi, način i postupak za rješavanje stambenih potreba službenika i namještenika organa lokalne uprave i službi Opštine Tivat, kriterijumi, organi rješavanja i druga pitanja od značaja za rješavanje stambenih potreba navedenih kategorija.

1.6. Odluka o rješavanju stambenih potreba lica koja bira ili imenuje Skupština opštine i Predsjednik opštine i drugih lica čiji je rad od posebnog interesa za Opštinu

Odlukom o rješavanju stambenih potreba lica koja bira ili imenuje Skupština opštine i Predsjednik opštine i drugih lica čiji je rad od posebnog interesa za Opštinu („Službeni list Crne Gore-opštinski propisi“, br. 32/11, 25/15, 48/17) određuju se uslovi, način i postupak za rješavanje stambenih potreba :

- lica koja bira ili imenuje Skupština opštine
- lica za koja na Odluku o izboru ili imenovanju daje saglasnost Skupština opštine
- drugih lica čije je rad od posebnog interesa za Opštinu u oblasti privrednih i društvenih djelatnosti, koja svojim radom i rezultatima doprinose unapređivanju djelatnosti u kojoj i rade, odnosno svojim stvaralaštvom doprinose razvoju kulturnog, javnog i društvenog života Opštine.

2. POSTOJEĆA STAMBENA SITUACIJA

Stambeni objekti u vlasništvu Opštine Tivat

Prema evidenciji i podacima koji se nalaze u posjedu nadležnih organa lokalne uprave i Uprave za nekretnine, u vlasništvu Opštine Tivat nalaze se sledeći stambeni objekti:

2.1. Zgrada solidarnosti-Gornje Seljanovo

Stambeni blok u naselju Gornje Seljanovo (katastarska parcela 54 K.O. Tivat, LN 2354) izgrađen je nakon što je SIZ stanovanja Tivat donijela Odluku broj 61-157 (25.novembar 1979.god.).Sredstav za izgradnju obezbjeđena su iz Republičkog fonda za obnovu i izgradnju područja postradalog od zemljotresa.Zgrada se sastoji od 56 stanova, od kojih je u vlasništvu Opštine Tivat 5 stanova, i to:

1. Ulaz 1, sprat II, 31m², dodijeljen korisniku prava iz socijalne i dječje zaštite

2. Ulaz 3, sprat II, 31 m², dodijeljen korisniku prava iz socijalne i dječje zaštite
3. Ulaz 3, sprat IV, 31m², dodijeljen skupštinskom odlukom na trajno korišćenje licu u stanju socijalne potrebe
4. Ulaz 3, sprat II, 31m², iseljen zbog prestanka osnova (bio dodijeljen korisnicima prava iz socijalne i dječje zaštite)
5. Ulaz 4, prizemlje, 65m², korisnik prava iz socijalne i dječje zaštite.

2.2. Stambena zgrada za lica u stanju socijalne potrebe-Vrijes II

Stambena zgrada u naselju Vrijes II (katastarska parcela 617, K.O. Mrčevac) izgrađena je na osnovu **Odluke o zajedničkoj izgradnji zgrade za lica u stanju socijalne potrebe, br. 0304-290 od 16.11.2005.godine**, kojim je regulisano učešće Opštine Tivat i Ministarstva rada i socijalnog staranja, u iznosu od po 50%, na način da je Opština obezbjedila zemljište ukupne površine 1000 m², izgradila projektnu dokumentaciju, uz pripadajuće troškove taksi i naknade za uređenje građevinskog zemljišta.

Zgrada se sastoji od 10 stanova, od kojih su pet stanova površine od po 39 m², četiri stana površine od po 37 m², i jedan stan od 40 m².

Neophodno je izvršiti reviziju prava svih korisnika, obzirom da je došlo do izmjena u njihovom socijalnom statusu.

2.3. Izbjegličko naselje Dumidran

Tri stambene zgrade u naselju Dumidran (kat.parcela 282/3 K.O. Mrčevac) sagrađene su na osnovu **Sporazuma o izgradnji izbjegličkog naselja u Tivtu, br. 0106-810 od 30.12.1997.godine**, koji su potpisali Opština Tivat, „UNHCR“, Komesarijat za raseljena lica Vlade Republike Crne Gore i SDR-Švajcarska organizacija za pomoć u katastrofama .

Opština Tivat je obezbjedila zemljište za izgradnju, ukupne površine 1500 m², izdala građevinsku dozvolu i snosila troškove taksi i odobrenja, uredila prilaznu putnu infrastrukturu, finansirala priključenje sekundarnih električnih, vodovodnih i kanizacionih instalacija na primarnu infrastrukturu.

Sredstva za izgradnju objekata, unutrašnje instalacije (električnu, vodovodnu i kanizacionu mrežu) , osnovni namještaj i opremu, obezbijedio je „UNHCR“.

Na datoj parceli izgrađene su tri zgrade, sa po 6 stanova (ukupno 18) :

1. Objekat 1- tri stana od po 92m², dva stana od po 30 m², i jedan stan od 32m²
2. Objekat 2- pet stanova od po 30m² i jedan stan od 32m²
3. Objekat 3- šest stanova od po 30m².

Zbog mogućnosti promjene statusa raseljenih lica, neophodno je izvršiti reviziju prava korisnika ovih stanova.

2.4. Stan u stambenoj zgradi P+4/tip A

Stan se nalazi u naselju Seljanovo (kat.parcela 58 K.O.Tivat) , ulaz 1, sprat III, 90m². Prema podacima iz Uprave za nekretnine, nosilac prava je Opština Tivat, vrsta prava-korišćenje.

2.5. Austrijske vojne stražarnice Wachhaus

Na teritoriji opštine Tivat postoji nekoliko tvrđava-austrijskih vojnih stražarnica „WACHHAUS“, koje su postale stambeni objekti nužnog smještaja, bez osnova i ikakvog dokumenta o davanju na korišćenje za rješavanje stambenih potreba.

Prema podacima nadležne Direkcije za imovinu , u vlasništvu Opštine Tivat su tri, a jedna je prešla u privatno vlasništvo, dok za ostale nemamo podataka.

1. Tvrđava na kat.parceli 2409 K.O. Tivat, Tripovići (75m²)
2. Tvrđava na kat.parceli 835 K.O. Tivat, Mažina (81m²)-Dato na korišćenje Lovačkom udruženju Odlukom SO Tivat, br. 0304-463-186 od 28.11.2014.god. na period od 3 godine)
3. Tvrđava na kat.parceli 1021 K.O. Tivat, Mažina (59m²).

Neophodno je izvršiti provjeru ko koristi prostor tvrđave, kao i odrediti namjenu istih, kako bi se uvrstile u program zaštite istorijskih spomenika, čime bi se sačuvale od propadanja.

2.6. Stambena zgrada za porodice RE populacije (HELP)-Gradiošnica

U julu 2016.godine **Opština Tivat** je potpisala ugovor o poslovno-tehničkoj saradnji sa njemačkom organizacijom **HELP** o realizaciji projekta „**Stanovanje za romske porodice u Tivtu**“.

Uz pomoć Ministarstva inostranih poslova Njemačke, preko Pakta za stabilnost za jugoistočnu Evropu, odobrena je donacijan od 250.000.eura, dok je Opština Tivat obezbjedila plac, komunalno opremanje lokacije za izgradnju, priključke za struju i vodu, kao i pristupnu saobraćajnicu.Opština je takođe obezbjedila stalni stručni nadzor i građevinsku dozvolu za izgradnju objekta.

Zgrada je izgrađena na kat.parceli 1942/13 K.O. Mrčevac, L.N. 1144.

U skladu sa Ugovorom, Opština Tivat se upisala kao vlasnik objekta, a sa četiri porodice iz RE populacije, sklopljeni su ugovori o zakupu stana.

3. PROJEKTI REALIZOVANI U PRETHODNOM PERIODU

3.1. Učešće Opštine Tivat u rješavanju stambenih pitanja zaposlenih u organima lokalne uprave, javnim preduzećima i državnim institucijama, i stanara naselja „Švedske barake“

Privatno- javnim partnerstvom Opštine Tivat i Crnogorskog Fonda za solidarnu gradnju, na lokaciji nekadašnjih Švedskih baraka na Seljanovu izgrađene su 2 zgrade sa 140 stanova, od kojih je 84 stana pripalo Opštini Tivat.

Opština je učestvovala na način što je obezbjedila parcelu, oslobodila naknade za komunalije i učestvovala sa 20% (odnosno 50% za lica –čl.domaćinstva sa invaliditetom), u prodajnoj cijeni kvadratnog metra stana (ukupno učešće Opštine do sada je 284.469,82eura). Opština Tivat je učestvovala u rješavanju stambenog pitanja zaposlenih, obezbjeđujući kupovinu stanova po povlašćenim uslovima za 26 zaposlenih u organima lokalne uprave, 3 zaposlena u Centru za kulturu, 3 zaposlena u Sportskoj dvorani, jednog zaposlenog u Turističkoj organizaciji Tivat, zatim za zaposlene u javnim preduzećima čiji je osnivač opština (14 Vodovod i kanalizacija, 2 Radio Tivat, 16 Komunalno), 19 stanova za zaposlene u MUP-u (kao kompenzacija za zemljište koje je Opština Tivat dobila od MUP-a).

b) U rješavanju stambenog pitanja zaposlenih u zdravstvenim ustanovama, Opština Tivat je učestvovala na način što je oslobodila plaćanja naknade za komunalno opremanje zemljišta (Zgrada je podignuta u Radovićima)

c) U Donjoj Lastvi je podignuta zgrada za prosvjetne radnike, za koju je Opština Tivat obezbjedila parcelu i oslobodila plaćanja naknade za komunalno opremanje zemljišta.

d) U saradnji sa organizacijom HELP iz Njemačke , u Gradiošnici je izgrađena zgrada za rješavanje stambenog pitanja porodica RE populacije iz naselja 7.jul (4 porodice sa 38 članova).Obaveze Opštine Tivat , po Ugovoru koji je potpisala sa organizacijom HELP (jul 2016.god.) odnosile su se na obezbijedjivanje placa, komunalno opremanje lokacije za izgradnju, priključke za struju i vodu i pristupnu saobraćajnicu, kao i stručni nadzor, građevinsku dozvolu i upotrebnu dozvolu po završetku izgradnje i tehnički prijem zgrade.Zahvaljujući njemačkom Ministarstvu inostranih poslova obezbijedjena su sredstva u iznosu od 250.000.eura za ovaj projekat.

e) Opština Tivat je dodijelila jedan stan na trajno korišćenje licu u stanju socijalne potrebe (Odluka Skupštine opštine Tivat, jun 2016.

