



**PROGRAM SOCIJALNOG STANOVANJA
OPŠTINE KOLAŠIN
ZA 2015. GODINU**

I – UVOD

U prethodnom periodu, održavanje stambenog fonda bilo je u nadležnosti samoupravne interesne zajednice stanovanja (SIZ stanovanja), kasnije javnog preduzeća za stambeno-komunalne poslove Kolašin, a nadležnost preduzeća za stambenu oblast je prestala Odlukom br 23/98 jer je transformisano u „javno komunalno“.

Stambeni Fond je bio u društvenoj svojini do donošenja Zakona o stambenim odnosima („Sl. list SRCG“, br. 45/90) kojim je dozvoljen otkup stanova. Sredstvima od otkupa su raspolagali davaoci stanova na korišćenje, ali su ta sredstva zbog inflacije obezvrijeđena.

Promjena vlasništva otvorila je i probleme održavanja stambenog fonda posebno u dijelu održavanja i korišćenja tzv. zajedničkih djelova stambenih zgrada. Uspostavljena je nova kultura stanovanja prema kojoj niko nije bio odgovoran za zajedničke djelove zgrada, koja se i pored napora koji se čine u oblasti zakonske regulative, vezane za etažnu svojinu još uvijek suštinski nije promijenila, pa izražena pojava propadanja stambenog fonda usljed nedovoljnog ulaganja u održavanje postoji i danas. Iako je investiciono održavanje stambenih zgrada Zakonom o etažnoj svojini iz 1995. godine proglašeno za javni interes, nije pronađen efikasan model za sprovođenje tog interesa.

Zakonom o etažnoj svojini („Sl. list RCG“, br. 21/95), propisana je odredba o izdvajanju sredstava etažnih vlasnika za investiciono održavanje stambenih zgrada. Sredstva su uplaćivana na poseban račun Budžeta, ali nijesu namjenski korišćena, održavanje zajedničkih djelova zgrada vršeno je selektivno netransparentno, pa su etažni vlasnici prestali da ih uplaćuju.

Ni naredne izmjene regulative u oblasti etažne svojine nijesu znatno unaprijedile odgovornost etažnih vlasnika u pogledu održavanja stambenog fonda, bez obzira što su stambene zgrade stekle status pravnog lica i imale posebne račune (zajednički račun vlasnika) na koje su trebala biti uplaćivana sredstva održavanja a da ako to ne učine učiniče nadležni organ lokalne uprave, ovaj sistem održavanja ne funkcioniše čak ni tamo gdje su oformljeni organi upravljanja.

Kako zemljište na kojem su stambene zgrade nije izdvojeno kao zajedničko za upotrebu zgrade, već je svojina države ili opštine, stanari održavaju samo svojinski dio, a prema zajedničkim djelovima se ponašaju kao da je i dalje društveni. Problem je takođe nepostojanje normativa oko održavanja vodovodne i kanalizacione infrastrukture.

Neke zgrade nijesu upisane, ili nijesu etažno razrađene, u katastru nepokretnosti a dodjeljivanje je vršeno pojedinačno personalno, bez oglašavanja i kriterijuma.

Što se tiče stambenih objekata, u kojima nijesu etažni vlasnici, već korisnici nekada „nužnog smještaja“ ili zakupa a da nijesu izvršili otkup, jer se ne zna pravni sledbenik davaoca, su dotrajali i skoro ruinirani. Opština nije ulagala u obnavljanje dotrajalih zgrada sa korisnicima, već je sufinansirala obnavljanje zgrada etažnih vlasnika.

Reviziju korisnika i pravni osnov korišćenja, organi lokalne uprave nijesu vršili niti za „raseljena i interno raseljena lica“, niti za korisnike opštinskih stanova.

II – POSTOJEĆE STANJE STAMBENOG FONDA KOJE NIJE U VLASNIŠTVU GRAĐANA

(*opis lokacije stambenih zgrada, u kojima stanuju korisnici „nužnog smještaja“ raseljena i interno raseljena lica i građani kojima je stambena jedinica dodijeljena na privremeno korišćenje, neke zgrade nijesu upisane a za neke treba proveriti osnov upisa*)

R/B	Opis lokacije Naselje - ulica	Broj objekt	KO, parcele, površina, vlasništvo	vlasništvo na objektu	Br. st. jedinica
1.	Nova prizemna zgrada UHNCR- HELP Sm. Polje	I	Br.800/1 KO Sm. p pov.2.584m2 Drž svojina – Opština	Nije upisan u katastru nepokretosti Ucrtani stari objekti Predviđen DUP-om Sm. Polje	8
2.	Nova prizemna zgrada UHNCR- HELP Sm. Polje	II	Br.800/1 KO Sm p pov.2.584m2 Drž svojina – Opština	Nije upisan u katastru nepokretnosti Ucrtani stari objekti Predviđen DUP-om Sm. Polje	7
Izgrađene umjesto dotrajalih baraka dijela naselja Tunelogradnje. Nema podataka u lokalnoj upravi o građenju objekata i dodjeli stambenih jedinica.					
3.	Naselje „Tunelogradnje“ Barake Sm. Polje	I	Br. 787 KO Sm. P. pov. 369m2 Veletrgovina Komerc	Veletrgovina Komerc Poslovna zgrada u privredi	8
4.		II	Br. 788 KO Sm. P. pov. 267m2 Veletrgovina Komerc	Veletrgovina Komerc Poslovna zgrada u privredi	5
5.		III	Br. 789 KO Sm. P. pov. 174 m2 Veletrgovina Komerc	Veletrgovina Komerc Poslovna zgrada u privredi	3
6.		IV	Br. 790 KO Sm. P. pov. 166 m2 Veletrgovina Komerc	Veletrgovina Komerc Poslovna zgrada u privredi	4
7.		V	Br. 791/1 KO Sm. P. pov. 320m2 Veletrgovina Komerc	Veletrgovina Komerc Poslovna zgrada u privredi	7
<i>Radničko naselje za potrebe izgradnje pruge Beograd-Bar, nakon odlaska radnika, Opština, SIZ i privreda dodjeljivali stambene jedinice kao „nužni smještaj“ U lok. upravi postoje podaci za jedan broj korisnika</i>					
8.	„Izbjegličko naselje“ VI zgrada	I	Br. 805/3 KO Sm. P. pov. 12.137m2	Nije upisana u katastru Predviđena DUP-om Sm. Polje	10
9.		II	Br. 805/3 KO Sm. P. pov. 12.137m2	„	4
10.		III	Br. 805/3 KO Sm. P. pov. 12.137m2	„	4
11.		IV	Br. 805/3 KO Sm. P. pov. 12.137m2	„	4
12.		V	Br. 805/3 KO Sm. P. pov. 12.137m2	„	4
13.		VI	Br. 805/3 KO Sm. P. pov. 12.137m2 Svojina CG, subjekt raspolaganja Opština	„	10

	Nema podataka u lokalnoj upravi osim spiska porodica (izbjeglice) prilikom dodjele smještaja. Nije vršena kontrola korišćenja, ima bespravno useljenih, pokrenut jedan postupak za iseljenje.			
--	---	--	--	--

14.	„Dom učenika“	I	Br. 805/2 KO Sm. P. pov. 775m2 Svojina CG, subjekt raspolaganja Opština	Svojina CG, subjekt raspolaganja Opština Poslovna zgrada u privredi, nije etažno razrađena	
			Lokalna uprava nema podatak o pravu i osnovu korišćenja objekta za kolektivno stanovanje i pravu davanja smještaja.		
15.	Nova soc. Zgrada ulaz I Ul. Dunje Đokić	Useljeni	Br.125/5 povr 201m2 privatna svojina i 125/6 998 m2 KO Kolašin Drž. svojina - Opština	Nije upisan u katastru Previdena DUP-om Centar	20
16.	Nova soc. Zgrada ulaz II Ul. Dunje Đokić	nezavršen	Br.125/5 povr 201m2 privatna svojina i 125/6 998 m2 KO Kolašin Drž svojina - Opština	„	20
			Odluka o raspodjeli stanova ("Sl. list CG", broj 3/10) -licima koja žive u neuslovnim stanovima u baraci pored Svinjače i licima sa nižim primanjima. U Odluci su nabrojana 24. lica ali prema podacima organa lokalne uprave Zaključci su donešeni za 20. lica Nema podataka o procentu izvršenih radova i potrebnim sredstavima za završetak radova ulaza II		
17.	Baraka kod Doma zdravlja	I	Br.118 KO Kolašin 378m2 Drž svojina - Opština	Br.118 KO Kolašin objekat 149 m2 Poslovna zgrada u privredi Drž svoj.Opština	5
			Postoji evidencija o korisnicima u organu lokalne uprave		
18.	J. Simonovića	Potkrovlje II	Br.462 površ. 2420m2 Drž . svojina - Opština	Stambeni prostor potkrovlje 30m2 Drž svojina-Opština	
			Stambeni prostor u potkrovlju izgradila vlasnica jednog od stanova u zgradi, uz saglasnost skupštine vlasnika stanova, u zamjenu za podrumsku prostoriju greškom na izlaganju upisano vlasništvo opštine		
19.	J Simonovića	Potkrovlje	Br.462 2420m2 Državna svojina - Opština	Društvena stambena zgrada Zabilježba tereta Zajednička svojina stanara	4

		III			
			Opština godinama dodjeljivala dvije prostorije u potkrovlju kao stan na korišćenje Prostorije u katastru nijesu izdvojene kao poseban dio, zabilježba tereta „zajednička svojina stanara”		
20.	Penzioneri	Glavna posl.z grada	Br.437/1 površ.378m2 Drž svojina - Opština Odluka („Sl.l. CG“, br. 12/14) dat na 5.g	Objekat površine u osnovi 102m2 nije etažno razrađen Državna svojina - Opština	
			Odluka („Sl.l. CG“ br.12/14) dat na 5.g na korišćenje udruženju penzionera. U odluci nije navedeno i pravo korišćenja stambenih prostorija, koje se nalaze u potkrovlju a dodjeljivane su kao smještaj samcima.		
21.	Penzioneri	Stamb. zgrada	Br.437/2 površ.405m2 SKI Centar„Bjelasica”	Objekat površine u osnovi 108m2 nije etažno razrađen vlasništvo SKI Centar„Bjelasica”	
			<i>Četiri stana dodijeljena u zakup radnicama „Bjelasice” nijesu otkupljeni jer je firma u stečaju Kao stečajnom povjeriocu Opštini prenesen jedan dio imovine.(zgrada iz prethodne tabele) - nema podataka za ovu zgradu</i>		
22.	Garsonjera ul. B. Tomovića	Stamb eno posl.z grada	Br.438 površ.299m2 Državna svojina - Opština	Posebni dio objekta površ.29m2 (1 sprat) Upisano korišćenje Rakočević Danica	1
			Vođen sudski spor, pravosnažno okončan u korist opštine, presuda nije izvršena		
23.	Pazarište Help „Njemačka kuća“	I	Br.51/2 površ.1231m2 Državna svojina - Opština	Nije upisana u katastar nepokretnosti Predviđena DUP-om Breza	(26) 28 27
			Postoje Ugovori i zaključci o dodjeli za 28 stanova.		
24.	Pazarište „Holandska kuća“	I	Br.51/3 površ.1067m2-svojina Crne Gore subjekt raspolaganja Opština Kolašin i 51/1 površ. 7668m2 Državna svojina - Opština Kolašin	Nije upisana u katastar nepokretnosti Predviđena DUP-om Breza	32
			Zgrada sa 32 stana po Elaboratu - Odluka o raspodjeli stanova („Sl. list CG –o.p” br. 39/09) –po Odluci raspodijeljeno 30 stanova - Odluka Vlade CG donijeta 12.12.2013.g.o obustavi od izvršenja Odluke opštine Kolašin o raspodjeli stanova - Odluka o načinu i uslovima dodjele stanova („Sl. l.CG –o.p” br. 19/13)		
25.	Pazarište -		Br.45 površine 357m2 – državna svojina -	Državna svojina - Opština Kolašin	4

	Upravna zgrada „Sinjavina“		Opština Kolašin	Nije razrađen	
			Smještene četiri porodice iz uklonjenih baraka kod zgrade Elektroprivrede		

Navedene stambene jedinice su, izuzev korisnicima „izbjegličkog naselja” dodjeljivane bez prethodno sprovedenog postupka u skladu sa tada važećim Odlukama:

Odluka o obezbjeđivanju sredstava za rješavanje stambenih potreba socijalno ugroženih lica („Sl. list RCG – o. p” br. 24/95)

Odluka o rješavanju stambenih potreba lica u stanju socijalne potrebe („Sl. l. RCG -o.p” br. 2/96).

Odluka o rješavanju stambenih pitanja lica u stanju socijalne potrebe („Sl. l.CG –o.p” br. 39/08).

Aktom o dodjeli stambene jedinice (zaključak, rješenje, ugovor) je naglašeno da se ne može steći pravo svojine, te da se gubi pravo korišćenja ukoliko korisnik riješi stambeno pitanje na drugi način. Nije predviđeno plaćanje zakupa.

Neadekvatnom stambenom politikom, nevršenjem redovnih kontrola korisnika stambenih jedinica, korisnici su nakon obezbjeđivanja stanova po drugom osnovu, stambene jedinice ustupali ponekad čak uz naknadu drugim građanima.

III –DOSADAŠNJI NAČINI RJEŠAVANJA STAMBENIH PITANJA

- **Ustupanje građevinskog zemljišta i naknade za komunalno opremanje za izgradnju stambene zgrade za davanje u zakup koje su finansirane iz različitih izvora.**

(nove stambene zgrade-prizemne, zgrada „solidarno“, stambene zgrade za smještaj, „izbjeglica“ i građana po pojedinačnim aktima lokalne samouprave)

- **Odluka o zajedničkoj izgradnji stamb.posl. objekta po principu zajedničkog ulaganja**

(„Sl. l.CG –o.p” br. 39/08) Po odluci Opštini pripada 120 m2 poslovnog prostora, stan od 70m2 i dva stana po 50m2 (Izgradnja zgrade nije započeta)

- **Izgradnja stambene zgrade na komunalno opremljenoj lokaciji kroz javno partnerstvo**

(zgrada ispod Crkve – ugovor sa Ministarstvom zdravlja
nova socijalna zgrada - ugovor sa Ministarstvom rada)

- **Plaćanje stanarine za pojedinačne slučajeve kao ugovorenu obavezu iz Budžeta**

(na Sajtu Opštine objavljeno nekoliko pojedinačnih ugovora
nema pouzdanih podataka u sekretarijatu nadležnom za budžet)

- **Projekti poboljšanja uslova stanovanja**

(na Sajtu Opštine objavljeni ugovor i aneks ugovora sa podizvođačem za naknadne građevinsko-zanatske radove na iznos od 22.000,00€

nema pouzdanih podataka o utrošenim sredstvima, u sekretarijatu nadležnom za budžet)

- **Dodjeljivanje građevinskog zemljišta za stambenu izgradnju**

Odluka o uslovima za izgradnju privremenog naselja za smještaj izbjeglica na lokaciji na Lugu-Pažanju („Sl.l. RCG”, br.4/94)

Odluka o dodjeli placeva („Sl.l. CG”, br.3/10)

Pojedinačni ugovori

Nema cjelovite evidencije u ogranima lokalne uprave o datom zemljištu sa i bez naknade

IV - CILJNE GRUPE

Prioritetne ciljne grupe za Opštinu Kolašin su:

porodice sa djecom sa smetnjama u razvoju

porodice lica sa invaliditetom

porodice koje stanuju u neuslovnim prostorijama

porodice koje koriste pravo na materijalno obezbjeđenje

zaposlena lica sa niskim primanjima i porodice dugoročno nezaposlenih lica

porodice penzionera

Ove ciljne grupe su u skladu sa članom 3. Zakona, a obuhvataju prioritetne grupe iz člana 4 Zakona vodeći računa o specifičnostima Opštine jer:

-RE populacija nije zastupljena, a 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, već imaju obezbijeđeno korišćene stanovanja.

Prema podacima Monstata sa popisa stanovništva 2011.godine u opštini Kolašin je u podstanarskom odnosu 170 porodica.

Prema evidenciji Centra za socijalni rad Kolašin prava iz socijalni zaštite u 2013.godini ostavarivale su:

- Materijalno obezbjeđenje 290 porodica
- Tuđa njega i pomoć 155 lica
- Lična invalidnina 33 lica

Što je opredijelilo predlagača za određivanje ovog prioriteta.

V- KRITERIJUMI RASPODJELE /PRERASPODJELE STAMBENIH JEDINICA

Ostvarivanje prava na socijalno stanovanje shodno članu 8 Zakona o socijalnom stanovanju za lica u okviru ciljne grupe određenih ovim programima 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, u skladu sa programom socijalnog stanovanja utvrđuju se propisom Vlade, odnosno jedinice lokalne samouprave, u skladu sa programom.

Propis koji priprema jedinica lokalne samouprave u skladu sa programom, donosi se uz prethodnu saglasnost organa državne uprave nadležnog za poslove socijalnog staranja.

VI- DAVANJE GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA

Opština Kolašin dodjeljivala je građevinsko zemljište sa i bez naknade i nastala su - neformalna naselja:

1. Za naselje „Lug” u toku je postupak donošenja DUP-a “Sportska zona”
Odluka ("Sl. list RCG", broj 4/94)
Odluka ("Sl. list CG", broj 3/10)
2. „Ječmine” naselje iznad željezničke stanice. Ruralno naselje za koje PUP-om nije predviđeno donošenje DUP-a

3. „Dulovine” u zahvatu DUP-a „Centar”
4. „Bara Minića” u Sm.Polju, u zahvatu DUP-a „Smailagića Polje”
5. „Priljavi brijeg” u Radigojnu. Dio naselja je u zahvatu DUP-a „Radigojno” koji je u fazi predloga , dio je PUP-om predviđen za donošenje DUP-a „Bašanje Brdo”.

U ovim „naseljima” vlasnici građevinskog zemljišta su započeli ili izgradili stambene objekte, a da su neki od njih bili korisnici stambenih jedinica koje su im dodijeljene na korišćenje pa je neophodno utvrditi činjenično stanje na terenu i uporediti podatke.

VII- SREDSTVA OPREDIJELJENA ZA 2015.GODINU

Sredstva nijesu opredijeljena Budžetom Opštine Kolašin za 2015. godinu, ali će nakon izvršenja Akcionog Plana biti predviđena budžetom za 2016. godinu.

Akциони plan za implementaciju Programa

R/B	Opis lokacije Naselje - ulica	Predlog mjera	Rok	
1.	Sm.Polje Nove prizemne zgrade Help I i II	Pokrenuti postupak za upis kod Uprave za nekretnine (čl.12.Zakona) Popisati korisnike po Zgradama sa osnovom korišćenja i dati predlog mjera Obrazovati organe upravljanja	II kvartal	Lokalna uprava
2.	Barake Sm polje Naselje „Tunelogradnje,, V zgrada	Provjeriti osnov upisa na Veletrgovinu komerc Popisati korisnike po Zgradama sa osnovom korišćenja i dati predlog mjera	II kvartal	Lokalna uprava
3.	„Izbjegličko naselje,, VI zgrada	Pokrenuti postupak za upis kod Uprave za nekretnine (čl.12.Zakona) Popisati korisnike po Zgradama sa osnovom korišćenja i dati predlog mjera Obrazovati organe upravljanja	III kvartal	Lokalna uprava
4.	„Dom učenika,,	Provjeriti pravni status „Doma učenika,,	II kvartal	Lokalna uprava
5.	Nova soc. Zgrada ulaz I useljeni	Pokrenuti postupak za upis kod Uprave za nekretnine (čl.12.Zakona) Obrazovati organe upravljanja za ulaz I	II i III kvartal	Lokalna uprava
6.	Nova soc. Zgrada ulaz II nezavršen	Pokrenuti postupak za upis kod Uprave za nekretnine Napraviti analizu završenih radova i procjenu sredstava potrebnik za završetak radova	„	Lokalna uprava
7.	Baraka kod Doma zdravlja	Popisati korisnike sa osnovom korišćenja Pokrenuti postupak za promjenu namjene objekta	II kvartal	Lokalna uprava
8.	Ul. Prote Jagoša Simonovića	Provjeriti osnov upisa i pokrenuti postupak za promjenu vlasništva	II kvartal	Lokalna uprava

9.	Ul. Prote Jagoša Simonovića	Provjeriti osnov upisa i pokrenuti postupak za upis vlasništva na opštinu	II kvartal	Lokalna uprava
10.	Zgrada „Penzioneri,„	Pokrenuti postupak za etažnu razradu objekta Nakon postupka etažne razrade, pokrenuti postupak raspodjele stambenih jedinica	II kvartal	Lokalna uprava
11.	Zgrada „Penzioneri,„	Provjeriti osnov upisa na „Ski Centar,„ Pokrenuti postupak za etažnu razradu kod Uprave za nekretnine Popisati korisnike sa osnovom korišćenja	II kvartal	Lokalna uprava
12.	Garsonjera ul. B. Tomovića	Pokrenuti postupak za upis valništva na opštinu Kolašin po pravosnažnoj presudi	II kvartal	Lokalna uprava
13.	Pazarište zgrada Help „Njemačka kuća“	Pokrenuti postupak za upis kod Uprave za nekretnine (čl.12.Zakona) Provjeriti osnov korišćenja stambenih jedinica Obrazovati organe upravljanja	III kvartal	Lokalna uprava
14.	Pazarište „Holandska kuća“	Pokrenuti postupak za upis kod Uprave za nekretnine (čl.12.Zakona)	III kvartal	Lokalna uprava
15.	Pazarište “ sinjavina“	Pokrenuti postupak za promjenu namjene i razradu objekta (čl.12.Zakona)	II kvartal	Lokalna uprava
16.	Donijeti Odluke u skladu sa Zakonom o socijalnom stanovanju		III kvartal	Lokalna samouprava
17.	Donijeti Odluke u skladu sa Zakonom o stanovanju i održavanju stambenih zgrada, ili postojeće Odluke usaglasiti sa navedenim Zakonom		III kvartal	Lokalna samouprava

18.	<p>Nakon provjere osnova korišćenja i stambene situacije korisnika predložiti:</p> <ul style="list-style-type: none"> - preraspodjelu stambenih jedinica po kriterijumima važećih propisa vezano za broj članova domaćinstva i kvadrature stana - uporediti podatke o dodijeljenom zemljištu i izgrađenim objektima sa korisnicima stambenih jedinica - iseljenje korisnika kojima pravo korišćenja prestaje u skladu sa odredbama akta o dodjeli i opštim aktima <p>Pribaviti Ugovore o ustupanju zemljišta građanima i „izbjeglicama,,</p>	III kvartal	Lokalna uprava
19.	<p>Predložiti:</p> <ul style="list-style-type: none"> -način poboljšanja uslova stanovanja, pružanje pomoći etažnim vlasnicima u rješavanju problema neadekvatnog održavanja zajedničkih dijelova stambene zgrade i sprječavanje daljeg propadanja stambenog fonda - sufinansiranje radova, koji se odnose na sanaciju zajedničkih dijelova stambenih zgrada (po sistemu % sredstva Budžeta – % etažni vlasnici). -poboljšanje infrastrukture i potrošnje energije u stanovanju; - regulisati granice nadležnosti između građana i DOO (JP) u održavanju komunalne infrastrukture; 	IV kvartal	Lokalna uprava
20.	Izrada elektronske baze podataka svih stambenih jedinica i posebno socijalnih stanova	IV kvartal	Lokalna uprava
21.	Nacrt Programa za 2016.g. i Javni poziv	IV kvartal	Lokalna uprava