

Na osnovu člana 38 stav 1 tačka 4 Zakona o lokalnoj samoupravi ("Službeni list Crne Gore", br. 02/18, 34/19, 38/20, 50/22, 84/22 i 85/22), člana 6 stav 1 Zakona o socijalnom stanovanju ("Službeni list Crne Gore" br. 35/13, 84/24) i člana 44 stav 1 tačka 4 Statuta opštine Budva ("Službeni list Crne Gore – Opštinski propisi", br. 02/19), uz saglasnost Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, br. 08-337/25-3884/6 od 16.06.2025.godine, Skupština opštine Budva na sjednici održanoj 11. jula 2025.godine, donijela je

ODLUKU
o donošenju Lokalnog programa socijalnog stanovanja
za period od 2025. do 2026.godine

Član 1

Donosi se Lokalni program socijalnog stanovanja za period od 2025. do 2026.godine.

Član 2

Sastavni dio ove Odluke je Lokalni program socijalnog stanovanja za period od 2025. do 2026.godine, koji će biti dostupan na sajtu Opštine Budva www.budva.me.

Član 3

O realizaciji Lokalnog programa socijalnog stanovanja za period od 2025. do 2026. godine staraće se Sekretarijat za društvene djelatnosti.

Član 4

Ova Odluka stupa na snagu osmog dana od dana objavljivanja u "Službenom listu Crne Gore – Opštinski propisi".

Broj: 10-040/25-466/1

Budva, 11. jul 2025. godine

SKUPŠTINA OPŠTINE BUDVA

PREDSJEDNIK,

mr Petar Odžić





Opština Budva

**LOKALNI PROGRAM SOCIJALNOG STANOVANJA
ZA PERIOD OD 2025. DO 2026. GODINE**

Budva, jul 2025. godine

SADRŽAJ:

UVOD.....	3
1. ZAKONSKA REGULATIVA	4
2. REALIZOVANI PROJEKTI	6
3. CILJNE GRUPE I PLANIRANE AKTIVNOSTI.....	8
4. ZAKLJUČAK	9

UVOD

Stanovanje je egzistencijalna čovjekova potreba i vrlo važno pitanje kako za pojedinca tako i za državu, odnosno lokalnu zajednicu. Shodno tome, socijalno stanovanje je dio stambene i socijalne politike svake države, odnosno svake lokalne zajednice.

Zbog negativnih posljedica ekonomskog razvoja i tržišnih uslova brojna domaćinstva iz socijalnih, ekonomskih i drugih razloga, ne mogu da obezbijede stan ili stan odgovarajućeg standarda, zbog čega je neophodna podrška države odnosno lokalne zajednice, u okvirima njihovih mogućnosti i uslova.

Stambena politika je kompleksan problem koji nameće potrebu multidisciplinarnog pristupa definisanju prioriteta i mjera u cilju objedinjavanja instrumenata za postizanje pozitivnih rezultata u ovoj oblasti.

Prepoznavanje socijalnog značenja stana, odnosno prava na stan kao osnovnog ljudskog prava, ogleda se prvenstveno kroz Univerzalnu deklaraciju o ljudskim pravima, čija je zemlja potpisnica i Crna Gora. U istoj se navodi da svako ima pravo na standard života koji uključuje i pravo na stan (član 25).

Donošenjem Nacionalne stambene strategije za period 2011-2020. godine stvoreni su osnovni principi za definisanje pravaca daljeg razvoja stambenog sektora u Crnoj Gori, dok su donošenjem Zakona o socijalnom stanovanju ("Službeni list Crne Gore" broj 35/13, 84/24) i Programa socijalnog stanovanja za period od 2017. do 2020. godine, konkretizovane nadležnosti države i lokalnih zajednica.

Shodno pomenutom, Lokalnim programom socijalnog stanovanja Opštine Budva za period od 2025. do 2026. godine, bliže su opisane obaveze lokalnih samouprava shodno pravnoj regulativi, realizovani projekti i aktivnosti, kao i budući planovi razvoja politike socijalnog stanovanja u opštini Budva.

1. ZAKONSKA REGULATIVA

Zakon o socijalnom stanovanju ("Službeni list Crne Gore" ,br. 35/13, 84/24)

Pravo na socijalno stanovanje, u smislu Zakona o socijalnom stanovanju, mogu da ostvare crnogorski državljani sa prebivalištem na teritoriji Crne Gore, koji 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, a pod uslovima utvrđenim ovim zakonom.

Pravo na socijalno stanovanje može da ostvari i strani državljanin kao i lice bez državljanstva čiji status je riješen u skladu sa zakonom, odnosno međunarodnim ugovorom.

Takođe, ovim Zakonom su definisane i grupe lica koje imaju prioritet u ostvarivanju prava na socijalno stanovanje, i to: 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.

Shodno odredbama ovog Zakona, u oblasti socijalnog stanovanja jedinica lokalne samouprave je obavezna da:

- prikuplja podatke potrebne za izradu i donošenje lokalnog programa (snimanje i analiza postojećeg stambenog fonda i stambenih potreba i sl.);
- 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.

Takođe, zakonska obaveza jedinica lokalne samouprave je da, u skladu sa programom socijalnog stanovanja donese lokalni program socijalnog stanovanja, koji 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;
- bliža mjerila i kriterijume za utvrđivanje visine zakupnine za korišćenje stambenih objekata, u skladu sa ovim zakonom.

Zakon o lokalnoj samoupravi („Službeni list Crne Gore“ br. 2/18, 34/19, 38/20, 50/22, 84/22)

Shodno članu 27 stav 1 tačka 10 Zakona o lokalnoj samoupravi, Opština u skladu sa zakonom i drugim propisima, uređuje odnose u oblasti stanovanja i stara se o obezbjeđenju uslova za održavanje stambenih zgrada. Takođe, tačkom 16 istog stava propisano je da Opština, u skladu sa mogućnostima, uređuje i obezbjeđuje rješavanje stambenih potreba lica u stanju socijalne potrebe i lica sa invaliditetom i pomaže rad humanitarnih i nevladinih organizacija iz ovih oblasti.

Statut Opštine Budva („Službeni list Crne Gore – Opštinski propisi” br. 2/19) usaglašen je sa navedenim odredbama Zakona o lokalnoj samoupravi.

Nacionalna stambena strategija za period od 2011. do 2020. godine

Nacionalnom stambenom strategijom su identifikovani prioritetni strateški ciljevi: povećanje dostupnosti stambenog prostora domaćinstvima koja na tržištu ne mogu da riješe svoje stambene potrebe; podrška razvoju rentalnog sektora, kako javnog tako i privatnog, uz stvaranje uslova za potpunu pravnu sigurnost u ovom sektoru i unapređenje sistema upravljanja i održavanja stambenog fonda. Jedan od ključnih načina ostvarivanja povećanja dostupnosti i pristupačnosti adekvatnih stanova u praksi se može ostvariti izgradnjom tzv. socijalnih stanova za otkup ili zakup, renoviranjem stanova, poboljšanjem kvaliteta i legalizacijom neformalnih naselja, zatim subvencionisanjem troškova stanovanja i drugim indirektnim mjerama.

Program socijalnog stanovanja za period 2017. do 2020.godine

Program socijalnog stanovanja Vlade Crne Gore 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 prioritetno 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 lica u stanju socijalne potrebe, mladih bračnih parova, zaposlenih i drugih kategorija lica, projekti realizovani po jedinicama lokalne samouprave, kao i projekti realizovani u saradnji sa stranim organizacijama.

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

U ovom programu date su i konstatacije i preporuke jedinicama lokalne samouprave da preduzmu sve neophodne mjere radi upisa prava svojine opština nad svim objektima socijalnog stanovanja koji su dodijeljeni korisnicima u prethodnom periodu.

2. REALIZOVANI PROJEKTI

Opština Budva do danas nije donijela podzakonske akte kojima bi regulisala pitanje socijalnog stanovanja na lokalnom nivou iz razloga što nije izvršena evidencija postojećeg stambenog fonda sa kojim raspolaže Opština Budva i nisu izvršeni poslovi koji se odnose na utvrđivanje broja stambenih objekata kojima raspolaže Opština Budva kao jedinica lokalne samouprave, a koji bi bili namijenjeni za socijalno stanovanje.

I pored toga, u prethodnom periodu Opština Budva je kroz niz akata i projekata učestvovala u stambenom zbrinjavanju lica koja nemaju riješeno stambeno pitanje.

1. Odlukom o rješavanju stambenih potreba stanara smještenih u privremenim objektima ("Službeni list Crne Gore – Opštinski propisi" br. 10/13), propisani su uslovi i način za rješavanje stambenih potreba stanara smještenih u privremenim objektima ili privremenom smještaju i licima u stanju socijalne potrebe na teritoriji Opštine Budva.

Pravilnikom o rješavanju stambenih potreba stanara u privremenim objektima- barakama koje se nalaze na katastarskim parcelama broj 561/1 i 555/7 KO Budva broj 001-482/1 od 20.02.2013.godine, utvrđeni su kriterijumi, postupak i uslovi za rješavanje stambenih potreba stanara u privremenim objektima- barakama.

U skladu sa navedenim aktima, a nakon sprovedenog postupka od strane Komisije, Opština Budva je sa licima - stanarima u privremenim objektima zaključila:

- 7 ugovora o zakupu stambenog prostora na neodređeno vrijeme, kojima je utvđena visina mjesečne zakupnine u iznosu od 1 euro po m², kao i obaveza zakupca da snosi mjesečne troškove javnih usluga (komunalije, voda, električna energija, nužnih i hitnih radova na održavanju stambene zgrade) u punom iznosu;
- 23 ugovora o kupoprodaji nepokretnosti pod povoljnijim uslovima, po cijeni od 700,00 eura po 1m², uz mogućnost umanjenja kupoprodajne cijene stana za 25% ako se plaćanje vrši odmah i u cijelini.

2. Odlukom o prenosu prava korišćenja nepokretnosti radi izgradnje stambene zgrade br. 0101-240/1 od 31.07.2006.godine ("Službeni list opštine Budva" br. 9/06), Opština Budva prenijela je pravo korišćenja nepokretnosti označene kao k.p. 466/24 KO Budva ukupne površine 3343 m², na Ministarstvo prosvjete i nauke, J.U. za osnovno vaspitanje i obrazovanje O.Š. "Stefan Mitrov Ljubiša", J.U. Srednja mješovita škola "Danilo Kiš" i J.P.U. "Ljubica V.Jovanović-Maša".

Prema procjeni Komisije za procjenu tržišne vrijednosti nepokretnosti od 26.2.2010.godine, 1 m² je procijenjen na iznos od 300,00 eura, a ukupna vrijednost nepokretnosti 1.002.900,00 eura.

Odlukom o oslobađanju obaveze plaćanja naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta ("Sl. list CG – Opštinski propisi" broj 38/11), investitor je oslobođen obaveze plaćanja naknade za komunalno opremanje zemljišta na k.p. br. 466/24 KO Budva u iznosu od 2.773.865,55 eura.

3. Odlukom o prenosu prava korišćenja nepokretnosti radi izgradnje stambene zgrade br. 0101-242/1 od 31.07.2006.godine ("Službeni list opštine Budva" br. 9/06), Opština Budva prenijela je pravo korišćenja nepokretnosti označene kao k.p. 466/25 KO Budva ukupne površine 2337 m², na Ministarstvo unutrašnjih poslova - CB Bar - OB Budva i Ministarstvo unutrašnjih poslova - Uprava za državnu granicu-plovna jedinica - Odjeljenje plovne jedinice Budva.

Prema procjeni Komisije za procjenu tržišne vrijednosti nepokretnosti od 26.2.2010.godine, 1 m² procijenjen je na iznos od 300,00 eura, a ukupna vrijednost nepokretnosti 701.100,00 eura.

Odlukom o oslobađanju obaveze plaćanja naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta ("Sl. list CG – Opštinski propisi" broj 38/11), investitor je oslobođen obaveze plaćanja naknade za komunalno opremanje zemljišta na k.p. br. 466/25 KO Budva u iznosu od 1.947.831,66 eura.

4. Odlukom o prenosu prava korišćenja nepokretnosti radi izgradnje stambene zgrade br. 0101-241/1 od 31.07.2006.godine ("Službeni list opštine Budva" br. 9/06), Opština Budva prenijela je pravo korišćenja nepokretnosti označene kao k.p. 466/27 KO Budva ukupne površine 1014 m², na Poresku upravu RCG- PJ Budva i JP za upravljanje morskim dobrom Crne Gore.

Prema procjeni Komisije za procjenu tržišne vrijednosti nepokretnosti od 26.2.2010.godine, 1 m² procijenjen je na iznos od 300,00 eura, a ukupna vrijednost nepokretnosti 304.200,00 eura.

5. Odlukom o prenosu prava korišćenja nepokretnosti radi izgradnje stambene zgrade br. 0101-243/1 od 31.07.2006.godine ("Službeni list opštine Budva" br. 9/06), Opština Budva prenijela je pravo korišćenja nepokretnosti označene kao k.p. 466/18 ukupne površine 769 m² na J.Z.U. Dom zdravlja Budva.

Prema procjeni Komisije za procjenu tržišne vrijednosti nepokretnosti od 26.2.2010.godine, 1 m² procijenjen je na iznos od 300,00 eura, a ukupna vrijednost nepokretnosti 230.700,00 eura.

6. Odlukom o prenosu prava korišćenja nepokretnosti radi izgradnje stanova solidarnosti br. 0101-239/1 od 31.07.2006.godine ("Službeni list opštine Budva" br. 9/06), Opština Budva prenijela je pravo korišćenja nepokretnosti na Savez samostalnih sindikata RCG – opštinsko sindikalno povjereništvo Budva, na sledećim katastarskim parcelama:

- k.p. 555/6 KO Budva ukupne površine 1952 m² i dio k.p. 555/5 KO Budva ukupne površine 3614 m². Prema procjeni Komisije za procjenu tržišne vrijednosti nepokretnosti od 30.03.2010.godine 1 m² procijenjen je na iznos od 350,00 eura, a ukupna vrijednost nepokretnosti 1.948.100,00 eura.
- dio k.p. 152/2 KO Petrovac ukupne površine 522 m² i dio k.p. 152/1 KO Petrovac površine 1031 m². Prema procjeni Komisije za procjenu tržišne vrijednosti nepokretnosti od 14.09.2010.godine 1 m² procijenjen je na iznos od 300,00 eura, a ukupna vrijednost nepokretnosti 465.900 eura.

Opština Budva donijela je i Odluku o izmjeni i dopuni Odluke o prenosu prava korišćenja radi izgradnje stanova solidarnosti br. 0101-231/1 od 06.06.2011.godine, kojom je ovlastila Predsjednika Opštine da sa investitorom stanova solidarnosti zaključi Ugovor o oslobađanju obaveze plaćanja naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta.

3. CILJNE GRUPE I PLANIRANE AKTIVNOSTI

Aktivnosti i projekti koje su opisane u ovom poglavlju biće usmjerene na rješavanje stambenog pitanja za sledeće kategorije lica:

- lica sa invaliditetom;
- samohrani roditelji;
- porodice sa djecom sa smetnjama u razvoju;
- penzioneri;
- mladi bračni parovi.

Ostvarivanje prava na socijalno stanovanje vršiće se, shodno članu 8 Zakona o socijalnom stanovanju, primjenom sledećih kriterijuma:

- postojeća stambena situacija;
- visina prihoda i imovinsko stanje;
- dužina prebivališta ili boravišta u kontinuitetu na teritoriji opštine Budva;
- broj članova porodičnog domaćinstva;
- invalidnost;
- zdravstveno stanje;
- godine starosti.

Opština Budva će u periodu važenja ovog Lokalnog programa pitanje socijalnog stanovanja, rješavati prvenstveno putem dodjele subvencija za socijalno stanovanje za koje je su Odlukom o Budžetu Opštine Budva za 2025.godinu. ("Sl. list CG"- Opštinski propisi" broj 9/25), opredjeljena sredstva u iznosu od 270.000,00 eura.

U skladu sa tim, planirane su aktivnosti:

- donošenje Odluke o socijalnom stanovanju, kojom će biti utvrđen način na koji će se rješavati pitanje socijalnog stanovanja, bliži uslovi, kriterijumi i postupak za ostvarivanja prava na socijalno stanovanje;
- upućivanjem Javnog poziva za subvencionisanje socijalnog stanovanja kroz pokriće dijela troškova zakupnine za ciljne grupe: lica sa invaliditetom, samohrani roditelji, porodice sa djecom sa smetnjama u razvoju i penzionere;

- upućivanjem Javnog poziva za dodjelu subvencija za stambene kredite za mlade bračne parove.

Takođe, kako bi se stvorili uslovi da u opštini Budva pitanje socijalnog stanovanja bude rješavano i na neki od ostalih načina obezbjeđivanja socijalnog stanovanja propisanih Zakonom, planirane su sledeće aktivnosti:

- popis imovine sa ciljem da u narednom periodu bude izvršena evidencija postojećeg stambenog fonda kojom raspolaže Opština Budva i izvršeni poslovi koji se odnose na utvrđivanje broja stambenih objekata kojima raspolaže Opština Budva kao jedinica lokalne samouprave, a koji bi bili namijenjeni za socijalno stanovanje;
- izrada planske dokumentacije za izgradnju stanova za socijalno stanovanje radi davanja u zakup licima u stanju socijalnih potreba.

4. ZAKLJUČAK

Implementacijom Lokalnog programa socijalnog stanovanja treba da se stvore uslovi u kojima bi Opština Budva, u skladu sa svojim mogućnostima uz najracionalniji vid podrške, rješavala stambene potrebe ugroženih grupa, odnosno domaćinstava koja na tržištu ne mogu da riješe stambeno pitanje.

Takođe, implementacijom ovog Programa otpočelo bi se sa rješavanjem problema popisa stambenog fonda kojim raspolaže Opština Budva, opredjeljenog za socijalne potrebe, upisom ovih prava u katastar nepokretnosti, namjena određenih stambenih jedinica za socijalno stanovanje, kao i revizija Ugovora o zakupu sa licima, kojima su po tom osnovu, stambene jedinice u vlasništvu Opštine Budva, date na korišćenje, što bi dugoročno stvorilo uslove da Opština Budva stvara instrumente, kojima bi na što kvalitetniji i efikasniji način rješavala probleme u ovoj oblasti.

Ciljevi koji se postižu donošenjem Lokalnog programa socijalnog stanovanja su: postizanje socijalne kohezije i društvene solidarnosti, pomoć jedinica lokalne samouprave u obezbjeđivanju stambenog prostora za socijalno ugrožena lica, koja nemaju stan i koja ne mogu da obezbijede stambeni prostor, radi poboljšanja kvaliteta života građana, posebno pripadnika ranjivih društvenih grupa, koje na tržištu, ne mogu da riješe stambenu pitanje, u cilju smanjenje siromaštva i isključenosti iz društva.

Period implementacije Lokalnog programa socijalnog stanovanja Opštine Budva traje jednu godinu.

Na izradi Nacrta Lokalnog programa socijalnog stanovanja za period od 2025. do 2026. godine, pored službenika Sekretarijata za društvene djelatnosti, učestvovala je Radna grupa obrazovana Rješenjem predsjednika Opštine broj 01-082/25-976/2 od 07.05.2025.godine, u sastavu:

- v.d. sekretara Sekretarijata za društvene djelatnosti Goran Radević - koordinator;
- v.d. sekretara Sekretarijata za budžet, računovodstvo i ekonomski razvoj Slavko Đukanović – član;
- predstavnica Službe predsjednika Opštine Milena Perović – članica;
- predstavnik grupe nevladinih udruženja Radko Garčević – član.