



**ЦРНА ГОРА  
ОПШТИНА НИКШИЋ**

**ЛОКАЛНИ ПРОГРАМ СОЦИЈАЛНОГ  
СТАНОВАЊА ОПШТИНЕ НИКШИЋ  
ЗА 2023. ГОДИНУ**

---

**Никшић, 2022. година**

## **САДРЖАЈ:**

### **УВОД**

<b>1. Правна регулатива</b>	<b>4</b>
<b>2. Стамбени фонд Општине Никшић</b>	<b>6</b>
2.1. Статистика	6
2.2. Стамбени објекти за приоритетне циљне групе	7
<b>3. Реализовани пројекти и активности</b>	<b>9</b>
3.1. Рјешавање стамбених потреба у претходном периоду	9
3.2. Ревизија стамбених јединица и станарских права	12
<b>4. Пројекти и планови за наредни период</b>	<b>14</b>
4.1. Пројекти чија је реализација у току	14
4.2. Будући планови	14
4.3. Давање у закуп стамбених објеката	15
4.4. Одржавање стамбених објеката	17
<b>ЗАКЉУЧАК</b>	<b>19</b>

## УВОД

Становање је основна човјекова потреба и врло важно питање како за појединца тако и за државу, односно локалну заједницу. Сходно томе, социјално становање је дио стамбене и социјалне политике сваке државе, односно сваке локалне заједнице. Узимајући у обзир социјалну категорију, слојеви становништва који, због своје економске моћи, нијесу у стању ријешити стамбену ситуацију, требају подршку државе и локалне заједнице, посредством адекватно креираних јавних политика на државном и локалном нивоу.

Препознавање социјалног значења стана, односно права на стан као основног људског права, огледа се првенствено кроз Универзалну декларацију о људским правима, чија је земља потписница и Црна Гора. У истој се наводи да свако има право на стандард живота који укључује и право на стан (члан 25).

Предлог развоја политике социјалног становања, кроз црногорску правну регулативу, је спровођење и финансирање социјалног становања пренио углавном на локалне заједнице. Изазови у рјешавању проблематике овог типа узрок су креирања различитих одрживих и иновативних рјешења у овој области. Постизање социјалне равнотеже подразумијева подједнаку интеграцију свих друштвених група, укључујући и социјално угрожене, односно социјално искључене групе.

Доношењем Националне стамбене стратегије за период 2011-2020. године створени су основни принципи за дефинисање праваца даљег развоја стамбеног сектора у Црној Гори, док су доношењем Закона о социјалном становању (Службени лист Црне Горе, број 35/2013) и Програма социјалног становања 2017-2021. конкретизоване надлежности државе и локалних заједница. Тачније, социјално становање је путем законских регулатива повезано са укупном социјалном, односно стамбеном политиком, а посебно са политиком социјалне инклузије и кохезије. Разлог наведеном је и у диферентности система рјешавања стамбеног питања најугроженијих категорија грађана, јер исто зависи како од економских могућности државе, тако и од различитости општеприхваћених стандарда квалитетног становања. Узрок наведеном јесте и у различитим економским, политичким, културним, географским и социјалним околностима, као и различитим стиловима живота и традицијама градитељства. У те сврхе, кроз Програм социјалног становања, који доноси Влада Црне Горе, дефинисана је и обавеза локалне самоуправе да донесе једногодишњи локални програм социјалног становања, с тим да нови Национални програм социјалног становања није важећи, односно да је израда новог у току.

Локалним програмом социјалног становања Општине Никшић за 2023. годину ближе су описане обавезе локалних самоуправа сходно правној регулативи, статистички подаци о стамбеном фонду Општине Никшић, реализовани пројекти и активности и будући планови развоја политике социјалног становања.

# 1. ПРАВНА РЕГУЛАТИВА

Обавеза локалних самоуправа према Закону о социјалном становању („Службени лист Црне Горе“, број 35/2013) је, прије свега, доношење Локалног програма социјалног становања на период од годину дана. Локалним програмом се дефинишу лица, односно групе лица које имају приоритет у рјешавању стамбених потреба на територији локалне заједнице, као и обим и услови одобравања средстава привредним друштвима, физичким лицима и стамбеним задругама, начин враћања средстава, услови и критеријуми за утврђивање висине закупнине за коришћење стамбених објеката.

Сходно поменутом, обавезе локалних самоуправа подразумевају:

- прикупљање података потребних за израду и доношење локалног програма (снимање и анализа постојећег стамбеног фонда и стамбених потреба и сл.);
- управљање пројектима изградње стамбених објеката;
- давање у закуп стамбених објеката;
- развијање нових програма финансирања социјалног становања и подстицање партнерског односа између јавног, приватног и непрофитног сектора у области социјалног становања;
- организовање послова одржавања стамбених објеката за социјално становање
- и обављање и других послова у области социјалног становања.

У складу са Програмом социјалног становања обавеза јединица локалне самоуправе је доношење Локалног програма социјалног становања (у даљем тексту: Локални програм). Локалним програмом јединица локалне самоуправе мора да дефинише следеће:

- лица, односно групе лица на територији јединице локалне самоуправе којима ће се рјешавати питање социјалног становања;
- обим и услове одобравања средстава привредним друштвима, физичким лицима и стамбеним задругама и начин враћања средстава;
- ближа мјерила и критеријуме за утврђивање висине закупнине за коришћење стамбених објеката.

Извршавање поменутих обавеза је услов за квалитетно и ефикасно рјешавање стамбених потреба угрожених група, односно домаћинстава која не могу, из социјалних, економских и других разлога, сама ријешити стамбено питање.

Према Закону о локалној самоуправи („Службени лист ЦГ“, бр. 2/18, 34/19, 38/20, 50/22 и 84/22), члану 27, став 10, Општина, у складу са законом и другим прописима, уређује односе у области становања и стара се о обезбјеђењу услова за одржавање стамбених зграда. Такође, према члану 27, став 15, Општина у складу са

могућностима, учествује у обезбјеђивању услова и унапређењу, између осталог, дјелатности социјалне и дјечје заштите и према истом члану, став 16, Општина у складу са могућностима, уређује и обезбјеђује рјешавање стамбених потреба лица у стању социјалне потребе и лица са инвалидитетом и помаже рад хуманитарних и невладиних организација из ових области.

Према Статуту Општине Никшић („Службени лист ЦГ-општински прописи“, бр. 31/18) обавеза Општине Никшић је да самостално обавља послове локалне самоуправе који су од непосредног и заједничког интереса за локално становништво. У члану 15, став 2, Статута Општине Никшић наводи се да Општина Никшић имовином и приходима самостално располаже, у складу са законом, док се у члану 16 и члану 17 наводе врста имовине којом располаже, начин располагања истом и органи надлежни да управљају, штите и располажу имовином.

Одлуком о рјешавању стамбених потреба по основу права на социјално становање („Службени лист Црне Горе – општински прописи“, бр. 013/22 од 31.03.2022) уређују се услови, начин обезбјеђивања средстава, средства, критеријуми, органи и поступак за рјешавање стамбених потреба по основу права на социјално становање и друга питања која су од значаја за социјално становање у складу са Законом о социјалном становању и локалним програмом. Истом Одлуком дефинисан је начин рјешавања стамбених потреба, као и критеријуми и поступак рјешавања истих и поступак давања стамбених објеката на коришћење.

## 2. СТАМБЕНИ ФОНД ОПШТИНЕ НИКШИЋ

### 2.1. Статистика

Укупан стамбени фонд Општине Никшић (укњижени стамбени простори и стамбени простори чија је укњижба у току) износи 446 стамбених простора.

Табела 1 - Врста непокретности и врста исправе о својини непокретности

Врста непокретности:	Исправе о својини						Укупно
	Правни пропис	Куповина	Грађење	Наслеђе	Одлука државног органа	Више основа	
Укупно укњижених:	78	96	251	2	12	7	446

Табела 2 - Обим права над непокретностима

Врста непокретности:	Обим права:			Укупно
	Својина 1/1 НК	Сусвојина ½ НК	Располагање 1/1	
Укупно укњижених:	252	1	193	448

Према постојећој евиденцији Дирекције за имовину, односно Сектора за евиденцију општинске имовине, из децембра 2022. године, у имовини Општине Никшић је 446 стамбених простора. У погледу врста непокретности (пословне стамбене зграде, гараже, репрезентативни објекти, станови за службене потребе и други грађевински објекти које користе органи за обављање функције), стамбени фонд Општине Никшић располаже са:

- 446 стамбених простора, од којих је 78 укњижено сходно правном пропису, 96 укњижено као куповина, 251 као грађење, 2 као наслеђе, 12 сходно Одлуци државног органа и 7 укњижено по више основа.
- Од укупног броја стамбених простора, свега је 1 у имовини Општине Никшић у обим права ½, док су остали у имовини Општине Никшић у обиму права 1/1 (својина 1/1 НК – 254; располагање 1/1 – 193).

У имовини Општине Никшић постоји још 18 стамбених јединица које нијесу укњижене у катастар, а потребно је извршити ревизију истих, и то:

- Зграда Пензионера – 6 стамбених јединица и
- Насеље Грачанице – 12 стамбених јединица - правни основ додјељивања: рјешење о привременом коришћењу ЈУ Центар за социјални рад за општине Никшић, Плужине и Шавник.

## **2.2. Стамбени објекти за приоритетне циљне групе**

**Стамбени објекат Хумци I**, на катастарској парцели бр. 3016, уписан у Л.Н. 2873 КО Никшић, изградила је Швајцарска организација за помоћ у катастрофама у сарадњи са Општином Никшић, 1995. године. Исти објекат се састоји од 4 стамбене зграде, односно укупно 64 стамбене јединице. Тачније, свака стамбена зграда се састоји од 16 стамбених јединица. Поменуте стамбене јединице су изграђене за потребе расељених и избјеглих лица, од којих данас велики број има статус странца са сталним настањем или статус држављанина Црне Горе. У последњем објекту, бр. 4, налазе се и лица у стању социјалне потребе, која су рјешењем Центра за социјални рад, због тешке материјалне ситуације, добили стамбену јединицу на привремено коришћење, а исту сада користе по основу уговора о закупу стана (и рјешења о ослобађању од плаћања стана, уколико су корисници материјалног обезбјеђења код ЈУ Центар за социјални рад за општине Никшић, Плужине и Шавник), сходно Закону о социјалном становању.

**Стамбени објекат Хумци II** изградио је УНХЦР у сарадњи са Општином Никшић, 1997. године. Исти објекат се састоји од 2 стамбене зграде, односно укупно 24 стамбене јединице. Тачније, појединачно посматрано, објекти имају по 12 стамбених јединица. Поменуте стамбене јединице су изграђене за потребе расељених и избјеглих лица, а међу њима има и лица у стању социјалне потребе.

**Европску кућу** је градила Европска агенција за реконструкцију, 2008. године, за потребе расељених лица и лица у стању социјалне потребе. Стамбена зграда располаже са 22 стамбене јединице.

**Њемачку кућу** је градила ХЕЛП организација, уз подршку Општине Никшић, 2006. године, за потребе расељених лица и лица у стању социјалне потребе. Стамбена зграда располаже са 21 стамбеном јединицом.

**У Насељу код Грачанице**, катастарска парцела бр. 4586, уписана у Л.Н. бр. 766 КО Никшић, у колективном становању, изграђено је 18 стамбених јединица у којима живе лица у стању социјалне потребе, према рјешењу Агенције за пројектовање и планирање бр. 04-7125/2, од 15.04.2009. године. Такође, у истом насељу је изграђено

још 11 стамбених јединица за припаднике ромске националности, а инвеститор овог пројекта је била Општина Никшић, као и 20 стамбених јединица за припаднике ромске и не-ромске националности, гдје је носилац Пројекта Хелп организација, донатори - Њемачка сарадња Деутсцхе Зусамменарбеит и УНХЦР, инвеститор Општина Никшић, а извођач радова Еурозоџ д.о.о. Спуж.

*У улици Драгице Правице, стамбеној згради „100 гарсоњера“,* на катастарској парцели 1049, уписана у Л.Н. 2755 КО Никшић, у општинском власништву, налази се 15 стамбених јединица.

*У Насељу под Требјесом,* катастарска парцела бр. 4522, уписана у Л.Н. бр. 2964 КО Никшић, изграђен је стамбени објекат који није довршен. Планирана је изградња 19 стамбених јединица за припаднике ромске националности, од чега је изграђено и недовршено 9 стамбених јединица, а 10 није изграђено.

Зграда пензионера и инвалида рада, чији је пројектант Друштво за инжењеринг, трговину и услуге „Градинг“ Д.О.О. Никшић, а инвеститор: Општина Никшић, Министарство здравља, рада и социјалног старања, Фонд пензијско-инвалидског осигурања и Савез удружења пензионера Црне Горе, налази се у Насељу Хумци и броји 12 стамбених јединица за наведене категорије лица. Стамбени објекат се састоји од 8 двособних станова, 2 једнособна стана и 2 гарсоњере.

*У згради „Десетка“,* на катастарској парцели број 1049, укупне површине 586м<sup>2</sup>, уписаној у лист непокретности број 2755, КО Никшић, Општина Никшић, се налазе 62 просторије, од чега велики број магацина, тоалета и пословних простора. У згради има око 50 стамбених јединица (стамбене јединице за самце и стамбене јединице за породице са једним и више чланова), које тренутно користе лица у стању социјалне потребе и лица којима је у вријеме радног односа у „Жељезари – Никшић“ обезбијеђен породични смјештај.

*Стамбени објекат за расељена и интерно расељена лица од 62 стамбене јединице* (односно 66, од чега 4 у поткровљу нијесу биле адаптиране, а у току је адптација 2 и планира се адаптација преостале 2) налази се на катастарској парцели број 1799/10, уписан у ЛН број 2651 КО Никшић, као својина Општине Никшић. У 2016. години додијељене су, одлуком Комисије за одабир и селекцију корисника за потребе Регионалног стамбеног програма за општину Никшић, све поменуте стамбене јединице, а 2017. године извршен је упис у катастар. Такође, поред наведене 62 стамбене јединице, приведена је крају адаптација још 2 стамбене јединице у потровљу зграде, у једном улазу.

*У насељу Капино поље,* катастарска парцела број 1421, ЛН број 88 КО Кочани, у сарадњи са њемачком организацијом Хелп, изграђена су два приземна монтажна објекта са укупно 12 стамбених јединица. Извођач је била фирма „Еурозоџ“, а учешће Општине Никшић у овом пројекту износило је оквирно 185.000,00€, и то за: земљиште 105.000,00€, пројекат 14.000,00€, комуналије 30.000,00€, инфраструктуру 20.000,00€ и наџор 16.000,00€. Упис у катастар извршен је 2020. године.



### 3. РЕАЛИЗОВАНИ ПРОЈЕКТИ И АКТИВНОСТИ

#### 3.1. Рјешавање стамбених потреба у претходном периоду

Пројекти који су реализовани до сада:

- Пројекат изградње стамбених јединица за расељена лица (Хумци I), у Насељу Хумци, а исте је изградила Швајцарска организација за помоћ у катастрофама у сарадњи са Општином Никшић, 1994/95. године. Изграђена су 4 стамбена објекта са по 16 стамбених јединица, односно укупно 64 стамбене јединице.
- Пројекат изградње стамбених јединица за расељена лица (Хумци II), у Насељу Хумци, а исте је изградио УНХЦР у сарадњи са Општином Никшић, 1994/95. године. Изграђена су 2 стамбена објекта са по 12 стамбених јединица, односно укупно 24 стамбене јединице.
- Пројекат изградње стамбених јединица за лица у стању социјалне потребе у Насељу код Грачанице, а исте је изградила Италијанска организација у сарадњи са Општином Никшић. Изграђено је 18 стамбених јединица. У истом насељу је изграђено још 11 стамбених јединица, од тврде градње, 2006. године, од стране Општине Никшић.
- Пројекат изградње стамбених јединица за расељена и лица у стању социјалне потребе, под називом „Европска кућа“, коју је изградила Агенција Европске уније за реконструкцију у сарадњи са Општином Никшић, 2008. године. Изграђене су 22 стамбене јединице.
- Пројекат изградње стамбених јединица за расељена и лица у стању социјалне потребе, под називом „Њемачка кућа“, коју је изградила ХЕЛП организација у сарадњи са Општином Никшић, 2008. године. Изграђена је 21 стамбена јединица.
- Пројекат изградње стамбених јединица за лица у стању социјалне потребе ромске националности у Насељу под Требјесом, а исте је изградила Општина Никшић. Играђено је али недовршено 9 стамбених јединица, а градња још 10 планираних стамбених јединица није довршена (сходно планским документима).

- Пројекат изградње 10 стамбених јединица за породице из Насеља „Жељезара 2“ (Зверињак), у насељу Грачаница, које су се налазиле на земљишту које је враћено реституцијом, који је завршен 2014. године а стамбене јединице усељене почетком 2015. године. Носилац пројекта је била Општина Никшић, донатори - Њемачка сарадња Деутсцхе Зусамменарбеит и УНХЦР, док је инвеститор Њемачка НВО „Хелп“, а извођач радова Еурозокс д.о.о. Служ.
- Пројекат изградње два блока стамбених јединица за смјештај 62 породице, односно изградње 62 стамбене јединице за расељена лица са територије општине Никшић (2015/2016. година), која спадају у најрањивије категорије становништва, под називом „Регионални програм стамбеног збрињавања (РСП)“. Укупна вриједност пројекта износила је 2.780.000 €. Општина Никшић је определијелила земљиште за изградњу објекта колективног становања у Насељу Хумци, са пратећим садржајима за потребе реализације Регионалног стамбеног пројекта. Учешће Општине Никшић у овом пројекту је износило 5.000м<sup>2</sup> у обухвату Детаљног урбанистичког плана и Генералног урбанистичког плана, а вриједност земљишта је процијењена на 99.320,00 €, као и накнаде за комунално опремање грађевинског земљишта, у вриједности од 167.921,21 €.
- Изградња зграде за пензионере, са 75 стамбених јединица, завршена 2017. године. Општина Никшић учествовала је у изградњи са 226.800,00 € кроз накнаде за комунално опремање грађевинског земљишта, 80.000,00 € - што представља вриједност пројекта и 45.000,00 € кроз напор истог. Поменути пројекат је резултат квалитетно успостављене сарадње Министарства рада и социјалног старања и Општине Никшић. Расподјела стамбених јединица извршена је конкурсом - куповина станова под повољним условима, преко Удружења пензионера.
- Пројекат изградње 10 стамбених јединица у насељу Грачаница за најугроженије ромске породице (2016/2017. година). Пројекат је реализован у сарадњи са њемачком организацијом Хелп и имао је за циљ да трајно ријеша стамбени проблем 10 најугроженијих ромских и египћанских породица са територије општине Никшић. Општина је за имплементацију овог пројекта обезбиједила земљиште у насељу Грачаница, потребну документацију за изградњу објекта, као и прикључке за водоводну, канализациону и електромрежу. Њемачко Министарство вањских послова, у оквиру Пакта стабилности за

Југоисточну Европу, обезбиједило је Хелп-у средства у износу од 214.600,00 € за изградњу четири зграде: двије са по 3 и двије са по 2 стана.

- Пројекат изградње зграде за пензионере у насељу Рудо поље је завршен у 2018. години. Укупно 75 стамбених јединица изграђено је на површини од око 4,6 хиљада квадрата, вриједности 1,8 милиона еура. Изградњу зграде су помогли локална управа Никшића, Фонд пензијско инвалидског осигурања (ПИО), Министарство рада и социјалног старања и Удружење пензионера Црне Горе. Локална управа учествовала је у пројекту на начин што је обезбиједила земљиште и комуналије за градњу, у вриједности од 250.000,00€, а општинска Агенција за пројектовање урадила је пројекат и извршила напор, у вриједности од 100.000,00€. Расподјела стамбених јединица извршена је конкурсом – куповина станова по повољним условима, преко Удружења пензионера.
- Пројекат градње стамбених јединица за Синдикат здравства. Изграђена су 2 стамбена објекта по 35 стамбених јединица, односно 70 стамбених јединица у Интеграловом насељу – Рудо Поље (20 двособних и 38 једноособних станова, као и 12 гарсоњера). Док је носилац пројекта Агенција за пројектовање и планирање Општине Никшић, финансијер је Синдикат здравства. Општина је обезбиједила плац и ослободила Синдикат плаћања комуналија за градњу, укупне вриједности око 475 хиљада еура, а за реализацију осталих финансијских послова био је задужен Синдикат здравства.
- Изградња стамбених јединица у насељу Капино поље 2019. године. Пројекат је спроведен у сарадњи са њемачком организацијом Хелп, а изграђена су два приземна монтажна објекта са укупно 12 стамбених јединица. Извођач је била фирма “Еурозоц”, а учешће Општине Никшић у овом пројекту износило је оквирно 185.000,00€, и то за: земљиште 105.000,00€, пројекат 14.000,00€, комуналије 30.000,00€, инфраструктуру 20.000,00€ и напор 16.000,00€.
- Општина Никшић реализовала је Пројекат „Никшић је моја адреса“, који је подразумијевао обезбјеђивање субвенција за стамбене кредите, по веома повољним условима. Пројекат је био конципиран са циљем изласка у сусрет различитим циљним групама. Посебна пажња усмјерена је на младе брачне парове, а у приоритетне циљне групе препознате су особе са инвалидитетом, самохрани родитељи, као и домаћинства са

дјецом са сметњама у развоју. Имајући у виду ситуацију са пандемијом ЦОВИД 19, која је задесила цјелокупно друштво, као и сав терет који носе запослени у установама које обављају здравствену дјелатност у јавном сектору, након пажљивог разматрања и узимања у обзир свих околности, одлучено је да управо они, поред наведених, буду приоритетна група. Каматна стопа била је конкурентнија у односу на све државне пројекте до сада и износила је 2,50%, а рок отплате је до 25 година, што је детаљно дефинисано Одлуком о ближим критеријумима и поступку додјеле дугорочних кредита физичким лицима ради обезбјеђења стана, односно стамбеног објекта за социјално становање. Средства за реализацију планирана су Буџетом Општине Никшић за 2021. годину. Циљ Пројекта био је да млади кадрови остану у Никшићу и допринесу развоју свог града.

- Пројекат изградње Дома за стара лица у насељу под Требјесом, на мјесту бивше касарне (реконструкција постојећа четири објекта), капацитета 200 до 250 лежајева, који је дио Регионалног стамбеног пројекта. За пројекат су обезбијеђена донаторска средства од Развојне банке Савјета Европе у вриједности од 3.700.000,00 €, а укупна вриједност пројекта је била 5.400.000,00 €. Тачније, док је парцелу уступила држава, Општина Никшић је у наведеном пројекту учествовала кроз комунално опремање земљишта. Пројекат је реализован али у 2022. години Дом није отпочео са цјелокупним радом. Носилац овог пројекта је било Министарство рада и социјалног старања, а изводило се у сарадњи са Општином Никшић.
- Пројекат адаптације 2 стамбене јединице у згради за расељена лица, у ул. Јакова Остојића, у Хумцима, кп. 1799/10, У.П. 54 КО Никшић. Инвеститор је Општина Никшић, док је Агенција за пројектовање и планирање Никшић израдила Идејно рјешење, Главни пројекат и вршила надзор на реконструкцији два простора у двије стамбене јединице. Просторије се налазе у Ламели 1, мансардном поткровљу зграде. Пројектна документација је рађена на основу УТ услова бр. УП/Ио бр. 07-350-15, издатих 18.01.2021. год., издатих од стране Секретаријата за уређење простора и заштите животне средине Општине Никшић. Од простора у поткровљу нето површине 61.49 м<sup>2</sup> у Ламели 1 (радионица, кућни савјет са ходником и тоалетом) реконструкцијом је добијен двособан стан нето квадратуре 52.71 м<sup>2</sup>. Од простора у поткровљу нето површине 52.85 м<sup>2</sup> у Ламели И (вешерај) реконструкцијом је добијен једноособан стан нето квадратуре 44.35 м<sup>2</sup>. Значи од укупно корисног простора, гдје су биле просторије радионице, кућног савјета са ходником и тоалетом, вешераја,

укупне нето квадратуре 114.34 м<sup>2</sup>, добијене су двије стамбене јединице укупне нето квадратуре 97.06 м<sup>2</sup>. Зграда и простори су у власништву Општине Никшић.

### **3.2. Ревизија стамбених јединица и станарских права**

Ревизија стамбених јединица и станарских права подразумијева редовни и ванредовни теренски обилазак породица, односно корисника стамбених јединица у сврху контроле коришћења и одржавања стамбених јединица. По потреби, прикупља се неопходна документација, провјеравају и евидентирају достављена документа и утврђује (не)постојање правног основа даљег коришћења стамбене јединице.

Ревизија станарских права се редовно врши у свим стамбеним објектима, са акцентом на стамбене објекте које користе расељена лица и лица у стању социјалне потребе, односно стамбеним објектима које користе приоритетне циљне групе.

Када је у питању социјално становање, Комисија за рјешавање стамбених питања и ревизију станарских права, реализовала је у 2022. години следеће:

- Извршила ревизију 251 стамбене јединице, односно:
  - 62 стамбене јединице у Хумцима – ул. Јакова Остојића,
  - 64 стамбене јединице у Хумцима И,
  - 24 стамбене јединице у Хумцима ИИ,
  - 25 стамбених јединица у Европској кући,
  - 22 стамбене јединице у Њемачкој кући,
  - 50 стамбених јединица у насељу Грачаница,
  - 3 стамбене јединице у ул. Драгице Правице и
  - 1 стамбене јединице у насељу Трудбеник.
- Достављено је 21 обавјештење корисницима/цама које нијесмо затекли више пута, током теренских обилазака, да се јаве како би се извршила провјера (не)коришћења стамбених јединица и прикупили потребни подаци (и иста провјера је извршена), и то за:
  - 6 корисника/ца у насељу Грачаница,
  - 6 корисника/ца у насељу Хумци И,
  - 7 корисника/ца у насељу Хумци ИИ,
  - 2 корисника/це у насељу Хумци – ул. Јакова Остојића.
- Такође, евидентирани су корисници/е, односно породична домаћинства која су „под знаком питања“, у сврху чешћих провјера на терену.
- Урађено је 55 нових уговора о закупу стана, и то:
  - 53 уговора за кориснике/це из зграде за расељена лица у насељу Хумци, улица Јакова Остојића,

- 1 за корисника стамбене јединице у улици Вука Караџића и
- 1 за корисницу из насеља Грачаница.
- За 6 породица (Берић Ружица, Метикош Јанко, Ђалић Дејан, Миљевић Драгица, Вемић Бранислав и Делић Ковијана), корисника/ца општинских стамбених јединица, расељених лица из Хрватске, због погођености истих током акције „Олуја“, издвојена је новчана накнада, у вриједности од 200.00 €, као и пригодни поклони.
- Приведена крају адаптација 2 стамбене јединице (једнособна и двособна) у поткровљу зграде за расељена лица, у ул. Јакова Остојића, у Хумцима.
- Додијелено 5 стамбених јединица на коришћење: породици Небригић у Европској кући, породици Петров у згради „100 гарсоњера“ у ул. Драгице Правице, породици Головић у насељу Хумци I, породици Томић у насељу Грачаница и породици Драгнић у насељу Хумци II.
- Одржан састанак са представницима ЦЕДИС-а у сврху контроле (не)плаћања електричне енергије од стране свих корисника/ца општинских стамбених јединица и рјешавања проблема везаних за евиденцију нових корисника, промјену корисника бројила, дуговања и сл.

## **4. ПРОЈЕКТИ И ПЛАНОВИ ЗА НАРЕДНИ ПЕРИОД**

### **4.1. Пројекти чија је реализација у току**

Пројекат адаптације 2 стамбене јединице у поткровљу зграде за расељена лица, у ул. Јакова Остојића, у Хумцима. Како наведена зграда има два блока стамбених јединица, гдје су смјештене 62 породице, а како су поткровља у оба улаза планирана за адаптацију по још двије, односно укупно четири стамбене јединице, то је у поткровљу једног улаза адаптиран један једнособан и један двособан стан.

### **4.2. Будући планови**

План активности у 2023. години:

- Завршетак радова на адаптацији 2 стамбене јединице у поткровљу стамбене зграде за расељена лица, у ул. Јакова Остојића, у Хумцима;
- Планирана адаптација још 2 стамбене јединице у истом стамбеном објекту, у поткровљу другог улаза;

- Редовна провјера свих корисника/ца општинских стамбених јединица сходно катастарској евиденцији;
- Редовна и ванредовна теренска провјера (не)коришћења стамбених јединица и утврђивање свих промјена и (не)правилности у погледу (не)адекватног и (бес)правног коришћења стамбених јединица у општинском власништву;
- Проналажење модела реаговања и дјеловања у ситуацијама када корисници/це не користе стамбене јединице а нијесу, сходно катастарској евиденцији, ријешили стамбено питање;
- Рјешавање проблема са ЦЕДИС-ом и ЈП „ВОДОВОД И КАНАЛИЗАЦИЈА“ око неплаћања дажбина од стране корисника/ца општинских стамбених јединица – утврђивање свих неправилности и нерегуларности и отклањање истих;
- Утврђивање нерегуларности у погледу плаћања закупа стана са Секретаријатом за финансије, развој и предузетништво;
- Обављање других послова у области социјалног становања, који се односе на рјешавање стамбених потреба и ревизију станарских права, односно послове који се тичу креирања квалитетне, ефективне и ефикасне социјално-стамбене политике на локалном нивоу.
- Анализа потреба за социјалним становањем на територији наше општине, у сарадњи са другим органима локалне управе и релевантним институцијама и организацијама на локалном нивоу, односно утврђивање броја и статуса лица односно породица која/е немају ријешено стамбено питање.
- Подизање свијести грађана о потреби формирања органа управљања у стамбеним зградама и о самој култури становања, како путем штампаних и електронских медија, тако и путем општинског сајта, друштвених мрежа.

Тачније, и даље ће се вршити како редовна ревизија стамбених јединица тако и ванредовна – по потреби, вршити праћење рјешавања поступка стамбених јединица које су под спором, у циљу даљег опредјељивања истих за рјешавање стамбених потреба, вршити провјера стања у катастру и стања на терену, уговорати правни послови са старим и/или новим носиоцима станарских права у стамбеним јединицима у којима је спроведена наведена ревизија.

### **4.3. Давање у закуп стамбених објеката**

Све стамбене јединице у власништву Општине Никшић дате су у закуп, од периода доношења Закона о социјалном становању из 2013. године, гдје се у члану

12, став 2 наводи да „стамбени објекти за социјално становање изграђени или купљени из средстава буџета јединица локалне самоуправе или других средстава које је обезбиједила јединица локалне самоуправе,..., дају се у закуп у складу са одредбама овог закона којим се уређује поступак и начин давања стамбених објеката у закуп“.

Сходно поменутом, уговором о закупу стана, у писаној форми, уређују се међусобни односи уговорних страна, односно Општине Никшић и корисника стана. Закуподавац (Општина Никшић) предаје стан закупцу (кориснику стана), у стању погодном за становање, док је купац дужан да користи стан на начин да га чува од оштећења. Након престанка закупа, купац односно корисник стана је дужан предати стан закуподавцу, односно Општини Никшић, у стању у којем га је примио, узимајући у обзир промјене до којих је дошло редовним коришћењем стана.

Општина Никшић ће и у будућем периоду имати задатак давања стамбених објеката у закуп, сагласно члановима 13-20 Закона о социјалном становању, прије чега је неопходно извршити поменути ревизију стамбених јединица, односно станарских права или контролу/провјеру евентуалног корисника стана у погледу потребе за рјешавањем стамбене ситуације и у погледу услова/критеријума за додјељивање стамбене јединице.

Сходно наведеном, следећи број носилаца станарских права ослобођен је плаћања закупа стана, што по броју стамбених јединица и износу закупа указује на повластице у плаћању закупа у нешто мањем износу од 7.000,00€ (прецизирано 6.852,54€).

- **Насеље „Хумци I“** - 4 стамбена објекта - 64 корисника по 7.00€ закуп - 448.00€ x 6 мјесеци - 2.688€;
- **Насеље „Хумци II“** - 2 стамбена објекта - 24 корисника - 12 корисника по 7.00€ закуп и 12 корисника по 5.20€ - 84.00€ + 62.40€ - 146.40€ x 6 мјесеци - 878.40€;
- **Ул. Јанка Вукотића** - 1 корисник - 6.80€ x 6 мјесеци - 40.80€;
- **Стамбена зграда „100 гарсоњера“** - 1 корисник - 4.60€ x 6 мјесеци - 27.60€;
- **Насеље „Грачаница“** - 3 корисника - 19.33€ x 6 мјесеци - 115.98€;
- **Стамбена зграда „Њемачка кућа“** - 6 корисника - 27.56€ x 6 мјесеци = 165.36€;
- **Стамбена зграда „62 стамбене јединице“** - Хумци - 41 корисник - мјесечни износ 397,50€ x 6 мјесеци = 2.385,00€;
- **Насеље „Капино поље“** - 9 корисника - мјесечни износ 66,50€ x 6 мјесеци = 399,00€ и
- **Насеље „Грачаница“** - 3 корисника - мјесечни износ 25,40€ x 6 мјесеци = 152,40€.



## 4.4. Одржавање стамбених објеката

Сектор за стамбене послове Секретаријата за уређење простора и заштиту животне средине, у дијелу одржавања стамбених објеката, дјелује сходно Закону о становању и одржавању стамбених зграда („Сл. лист Црне Горе“, бр. 04/11, 40/11 и 1/14).

Корисник стана у стамбеној згради, која је у општинском власништву, није његов власник. Стан и заједнички дјелови стана користе се по основу закљученог уговора о закупу стана, између корисника стана и Општине, као власника стамбене јединице, односно стамбеног објекта. Корисници стамбених јединица плаћају закуп, сходно поменутом уговору, који тренутно износи 0,20€ по м<sup>2</sup>, што је најмања могућа цијена закупа стамбене јединице. Док ситније интервенције у стану обавља корисник стана, о свом трошку, крупне интервенције је, до сада, обављала Општина Никшић, као власник стамбеног објекта.

У 2018. години, евидентирано интервенисање на обезбјеђењу хитних радова, односно извођењу нужних радова, на два стамбена објекта у насељу Хумци, због запаљења крова у вријеме невремена и кровних проблема уопште.

У 2019. години извршене су поправке лифтова у згради са 62 стана за расељена лица, као и интервенције на канализационој инфраструктури. Такође, у 2019. години извршена је интервенција на крову стамбеног објекта „Европска кућа“, у Хумцима, због штете настале дуготрајним кишама и оштећењима како крова тако и стамбеног простора корисника станова. Овај тип одржавања стамбеног објекта подразумијева поправке послје природних непогода, у циљу санације последица природних непогода на заједничким дјеловима зграде и становима, у складу са планом санације последица природних непогода које израђује надлежни општински орган.

Током 2020. године поправке су извршене у 10 стамбених јединица, изграђених за ромске породице у насељу Грачаница 2017. године, а у којима су умјесто постојећег ламината постављене керамичке плочице и изведени молерски радови, што је финансирала Општина Никшић и њемачка организација Хелп. У току су поправке у још 10 стамбених јединица, изграђених за ромске породице у насељу Грачаница 2015. године, истог типа и исто финансиране од стране Општине Никшић и њемачке организације Хелп.

У 2021. години, сходно Одлуци о мјерама подршке грађанима и привредним субјектима на територији општине Никшић ради ублажавања последица корона вируса (Службени лист Црне Горе – Општински прописи, број 45/20 од 28.12.2020. године), прописано је ослобађање плаћања закупнине за закупце станова социјалног становања у својини Општине Никшић, у периоду од 01.01.2021. до 30.06.2021. године.

У 2022. години није евидентирана ниједна подршка горе наведеног типа, јер за истом није било потребе.

Корисници станова немају обавезу, нити директну могућност одлучивања о најважнијим питањима која се тичу зграде. О њима одлучује власник, уз могућност интеракције са корисницима станова. Своја права и обавезе корисници станова регулишу путем уговора о закупу стана, а стан користе с пажњом доброг домаћина.

Корисници станова су дужни:

- одржавати станове које користе,
- користити станове у складу са кућним редом,
- одобравати овлашћеном лицу улазак у стан, ради спречавања штете на другим становима, односно заједничким просторијама, ради хитног одржавања заједничких дјелова зграде,
- одговарати за штету насталу небригом или неодржавањем стана.

Општина Никшић, посредством надлежних општинских органа, односно комисија, врши провјеру стана и коришћења стана у складу са уговором о закупу стана, обилази исти редовно или по потреби, провјерава да ли се исти користи сходно поменутом уговору и да ли се редовно измирују рачуни за комуналне услуге. Са друге стране, корисник стана није овлашћен вршити у стану било какве преправке и реконструкције без писмене сагласности власника стана. Обавезан је организовати и сносити трошкове оправки у стану, дијелу стана или на другим дјеловима зграде или уређајима, инсталацијама и опреми, које проузрокује намјерно или непажњом или их проузрокују чланови његовог породичног домаћинства или особе које су у стану и згради уз његов пристанак.

## **ЗАКЉУЧАК**

Као кровни правни акт, усвојен 2013. године, Закон о социјалном становању је свеобухватно дефинисао област социјалног становања, али и обавезе локалних самоуправа на овом пољу. Сходно томе, на локалном нивоу се усвајају локални програми социјалног становања, а њихова сврха се огледа у што квалитетнијем, ефективнијем и ефикаснијем рјешавању стамбених потреба појединаца или домаћинстава која из социјалних, економских и других разлога не могу да ријеше питање становања.

Локални програм социјалног становања Општине Никшић, у својим сегментима, описује обавезе локалних самоуправа сходно постојећој правној регулативи, стамбени фонд Општине Никшић, реализоване и планиране пројекте и активности.

У сврху постизања позитивних резултата на пољу социјалног становања Општина Никшић тежи дефинисању приоритетних мјера и обједињавању инструмената у сврху спровођења истих мјера. Реализација Локалног програма социјалног становања има за циљ извршавање детаљног прегледа стамбених објеката и стамбених јединица у власништву Општине Никшић и детаљног увида у станарска права, односно (не)легално/(бес)правно коришћење стамбених јединица. Такође, има за циљ постизање социјалне кохезије и друштвене солидарности кроз обезбјеђивање стамбеног простора за лица која немају стан и која не могу да обезбиједу стамбени објекат, кроз побољшање квалитета живота грађана, посебно припадника рањивих друштвених група, који на тржишу не могу да ријеше стамбену потребу.

У сфери социјалног - друштвеног становања превасходна је подршка најслабијима, односно лицима која имају приоритет, попут самохраних родитеља, односно старатеља, лица са инвалидитетом, лица преко 67 година живота, младих који су били дјеца без родитељског старања, породица са дјецом са сметњама у развоју, припадника Рома и Египћана, расељених лица, интерно расељених лица с Косова која бораве у Црној Гори, странаца са сталним настањењем или привременим боравком који имају признат статус расељеног лица или интерно расељеног лица и жртава насиља у породици.

**Секретар**  
**Дејан Ивановић, с.р.**