



**ЦРНА ГОРА
ОПШТИНА НИКШИЋ**

**ЛОКАЛНИ ПРОГРАМ СОЦИЈАЛНОГ
СТАНОВАЊА ОПШТИНЕ НИКШИЋ
ЗА 2024. ГОДИНУ**

Никшић, 2023. година

САДРЖАЈ:

УВОД

1. Правна регулатива	4
2. Стамбени фонд Општине Никшић	6
3. Реализовани пројекти	8
3.1. Пројекти изградње стамбених јединица у насељу Хумци	8
3.2. Пројекти изградње стамбених јединица у насељу Хумци	9
3.3. Пројекат изградње стамбених јединица на Капином Пољу	10
3.4. Пројекти изградње стамбених зграда за пензионере	11
3.5. Стамбена зграда „Десетка“	11
3.6. Стамбена зграда „100 гарсоњера“	12
3.7. Пројекат градње стамбених јединица за Синдикат здравства	12
3.8. Преостали стамбени пројекти	12
3.8.1. Пројекат „Никшић је моја адреса“	12
3.8.2. Пројекат изградње Дома за стара лица у насељу под Требјесом	13
4. Ревизија стамбених јединица и станарских права	14
5. Одржавање стамбених објеката	16
5. Активности планиране у 2024. години	18
ЗАКЉУЧАК	20

УВОД

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, па и социјално угрожених, односно социјално искључених група.

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. Након назначеног периода нијесу израђени Програм социјалног становања и Национална стамбена стратегија, јер се приступило изради новог Закона о стамбеној подршци.

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.

1. ПРАВНА РЕГУЛАТИВА

Општина Никшић је 2015. године први пут приступила изради Локалног Програма социјалног становања, јер је обавеза локалних самоуправа према Закону о социјалном становању („Службени лист Црне Горе“, број 35/2013), прије свега, доношење Локалног програма социјалног становања на период од годину дана.

С тим у вези, формирана је једна Комисија коју су чинили представници различитих органа локалне управе, односно Комисија за рјешавање стамбених потреба и ревизију станарских права. Како 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,

Тако је горе поменута Комисија формирана са задатком да:

- евидентира све поднијете пријаве за рјешавање стамбених питања и утврђује чињенично стање по основу приспјелих пријава за рјешавање стамбених питања;
- креира адекватне одговоре по основу приспјелих пријава за рјешавање стамбених питања, вршећи класификацију истих сходно законским оквирима и ситуационом стању;
- утврђује ред првенства (ранг листу) за давање станова у закуп;
- евидентира и обрађује приговоре изјављене на ранг листу;
- припрема предлог одлуке о додјели стамбеног објекта у закуп;
- припрема план теренских обилазака стамбених јединица у власништву Општине Никшић, које се користе у складу са законом;
- провјерава, односно утврђује чињенично стање/стање на терену;
- утврђује (не)правилности у погледу (не)адекватног и (бес)правног коришћења стамбених јединица у општинском власништву;
- креира моделе рјешавања постојећих и потенцијалних проблемских ситуација;

- обавља друге послове 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 и
- обавља и друге послове из дјелокруга свога рада.

У односу на претходне Програме, овај Програм је концепцијски остао неизмијењен, с тим што је текст дорађиван односно допуњен новоприкупљеним подацима.

Окосницу Програма чине:

- подаци о стамбеном фонду Општине Никшић,
- до сада реализованим пројектима на територији општине Никшић,
- моделима одржавања стамбених објеката и
- активностима планираним у 2024. години.

Након прикупљања и систематизације свих релевантних података, прикупљених од Дирекције за имовину, Службе за сарадњу, послове предсједника и информисање, Службе за инвестиције и пројекте, Службе за уређење простора и заштиту животне средине и других, створени су услови да надлежни орган, односно Секретаријат за културу, спорт, младе и социјално старање, приступи изради текста Локалног програма социјалног становања за 2024. годину, који треба да омогући свеобухватан увид у стање у овој области на локалном нивоу и, самим тим, пружи основ и смјернице за јаснија промишљања о стратешким приоритетима локалне политике социјалног становања.

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, а поменути Закон није једина окосница којом се локалне самоуправе морају руководити.

- Закон о локалној самоуправи („Службени лист ЦГ”, бр. 2/18, 34/19, 38/20, 50/22 и 84/22), а према 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.
- Статут Општине Никшић („Службени лист ЦГ-општински прописи“, бр. 31/18 и 21/23), сходно којем је обавеза Општине Никшић 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.

- Одлука о рјешавању стамбених потреба по основу права на социјално становање („Службени лист Црне Горе – општински прописи“, бр. 013/22 од 31.03.2022) којом се уређују 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

Укупан стамбени фонд Општине Никшић броји 444 стамбена 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	95	250	2	12	7	444

Табела 2 - Обим права над непокретностима

Врста непокретности:	Обим права:			Укупно
	Својина 1/1 НК	Сусвојина ½ НК	Располагање 1/1	
Укупно укњижених:	250	1	193	444

Према постојећој евиденцији Дирекције за имовину, односно Сектора за евиденцију општинске имовине, из децембра 2023. године, у имовини Општине Никшић су 444 стамбена 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:

- 444 стамбена простора, од којих је 78 укњижено сходно правном пропису, 95 укњижено као куповина, 250 као грађење, 2 као наслеђе, 12 сходно Одлуци државног органа и 7 стамбених простора који су укњижени по више основа.
- Од укупног броја стамбених простора, свега је 1 у имовини Општине Никшић у обиму права ½, док су остали у имовини Општине Никшић у обиму права 1/1 (својина 1/1 НК – 250; располагање 1/1 – 193).

У имовини Општине Никшић постоји још 18 стамбених јединица које нијесу укњижене у катастар из техничких разлога и то:

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

3. РЕАЛИЗОВАНИ ПРОЈЕКТИ И КАРАКТЕРИСТИКЕ ИСТИХ

3.1. Пројекти изградње стамбених јединица у насељу Хумци

У склопу Пројекта изградње стамбених јединица за расељена лица (Хумци I, катастарска парцела бр. 3016/1, уписана у ЛН бр. 2873 КО Никшић), у Насељу Хумци, које је градила 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. Поменути 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, стамбене јединице су додијељене, посредством ЈУ Центар за социјални рад, лицима у стању социјалне потребе, због тешке материјалне ситуације, а како су ова лица односно породице углавном изгубила/ле статус лица у стању социјалне потребе, стамбену јединицу сада користе по основу уговора о закупу стана (и рјешења о ослобађању од плаћања стана, уколико су и даље корисници материјалног обезбјеђења код ЈУ Центар за социјални рад за општине Никшић, Плужине и Шавник), а сходно Закону о социјалном становању.

У оквиру Пројекта изградње стамбених јединица за расељена лица (Хумци II, катастарска парцела бр. 4954, уписана у ЛН бр. 2873 КО Никшић), у Насељу Хумци, које је градио УНХЦР у сарадњи са Општином Никшић, 1994/95. године, изграђена су 2 стамбена објекта са по 12 стамбених јединица, односно укупно 24 стамбене јединице. Поменути стамбене јединице су изграђене за потребе расељених и избјеглих лица, а међу њима има и лица у стању социјалне потребе.

Пројекат изградње стамбених јединица за расељена и лица у стању социјалне потребе, под називом „Европска кућа“ (катастарска парцела бр. 4981, уписана у ЛН бр. 4110 КО Никшић), коју је изградила Агенција Европске уније за реконструкцију у сарадњи са Општином Никшић, 2008. године, броји 22 изграђене стамбене јединице.

Пројекат изградње стамбених јединица за расељена и лица у стању социјалне потребе, под називом „Њемачка кућа“ (катастарска парцела бр. 4942, уписана у ЛН бр. 4075 КО Никшић), коју је изградила ХЕЛП организација у сарадњи са Општином Никшић, 2008. године, броји 21 изграђену стамбену јединицу.

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)“, реализован је у Хумцима, у ул. Јакова Остојића (катастарска парцела бр. 1799/10, уписана у Л.Н. бр. 54 КО Никшић). Укупна вриједност пројекта износила је 2.780.000,00 €. Општина Никшић је определилила 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 5.000 м² 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 €. У 2016. години стамбене јединице су додијељене одлуком Комисије за одабир и селекцију корисника, за потребе Регионалног стамбеног програма за општину Никшић, а 2017. године извршен је упис у катастар.

Стамбени објекат за расељена и интерно расељена лица онедавно броји још 4 стамбене јединице у поткровљу исте зграде. Адаптација истих је завршена 2022/2023. године. Инвеститор је била Општина Никшић, док је Агенција за пројектовање и планирање Никшић израдила Идејно рјешење, Главни пројекат и вршила надзор на реконструкцији четири простора у четири стамбене јединице. Просторије се налазе у Ламели 1 и Ламели 2, 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 м² у Ламели 1 (радионица, кућни савјет са ходником и тоалетом) реконструкцијом је добијен двособан стан нето квадратуре 52.71 м². Од простора у поткровљу нето површине 52.85 м² у Ламели 1 (вешерај) реконструкцијом је добијен једноособан стан нето квадратуре 44.35 м². Значи од укупно корисног простора, гдје су биле просторије радионице, кућног савјета са ходником и тоалетом, вешераја, укупне нето квадратуре 114.34 м², добијене су двије стамбене јединице укупне нето квадратуре 97.06 м². Зграда и простори су у власништву Општине Никшић.

Од простора у поткровљу нето површине 61.47 м² у Ламели 2 (радионица, кућни савјет са ходником и тоалетом) реконструкцијом је добијен двособан стан нето квадратуре 52.65 м². Од простора у поткровљу нето површине 52.85 м² у Ламели 2 (вешерај) реконструкцијом је добијен једноособан стан нето квадратуре 44.35 м². Значи од укупно корисног простора гдје су биле просторије радионице, кућног савјета са ходником и тоалетом, вешераја укупне нето квадратуре 114.32 м² су добијене двије стамбене јединице укупне нето квадратуре 97.00 м².

3.2. Пројекти изградње стамбених јединица у Насељу Грачаница и Насељу под Требјесом

У истом насељу је реализован Пројекат изградње 10 стамбених јединица за породице из Насеља „Жељезара 2“ (Зверињак), које су се налазиле на земљишту које је враћено реституцијом, а исти је завршен 2014. године док су стамбене јединице насељене почетком 2015. године. Носилац пројекта је била Општина Никшић,

донатори - Њемачка сарадња Деутсцхе Зусамменарбеит и УНХЦР, док је инвеститор био Њемачка НВО „Хелп“, а извођач радова Еурозокс д.о.о. Спуж.

Пројекат изградње 10 стамбених јединица у насељу Грачаница за најугроженије ромске породице (2016/2017. година) 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 објеката, 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.

У истом насељу је изграђено још 12 стамбених јединица, тврде градње, 2006. године, од стране Општине Никшић, а исте нијесу уписане у катастар због непостојања техничке и планске документације.

Пројекат изградње стамбених јединица за лица у стању социјалне потребе ромске националности у Насељу под Требјесом (катастарска парцела бр. 4522, уписана у Л.Н. бр. 2964 КО Никшић), а исте је градила Општина Никшић, реализован је 2012. године. Планирана је изградња 19 стамбених јединица за припаднике ромске националности, од чега је изграђено и недовршено 9 стамбених јединица, а 10 није изграђено.

У склопу Пројекта изградње стамбених јединица за лица у стању социјалне потребе у Насељу код Грачанице (катастарска парцела бр. 4586, уписана у Л.Н. бр. 766 КО Никшић), које је градила Италијанска организација у сарадњи са Општином Никшић, изграђено је 18 стамбених јединица (према рјешењу Агенције за пројектовање и планирање бр. 04-7125/2, од 15.04.2009. године).

3.3. Пројекат изградње стамбених јединица на Капином Пољу

Изградња стамбених јединица у насељу Капино поље 2019. године (катастарска парцела број 1421, ЛН број 88 КО Кочани) реализована је у склопу Пројекта, имплементираниог у сарадњи са њемачком организацијом Хелп, а изграђена су два приземна монтажна објекта са укупно 12 стамбених јединица. Извођач је била фирма “Еурозокс”, 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 надзор 16.000,00€. Упис у катастар је извршен 2020. године.

3.4. Пројекти изградње стамбених зграда за пензионере

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. Наведене стамбене јединице нијесу уписане у катастар као власништво Општине Никшић.

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. 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 надзор 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.

3.5. Стамбена зграда „Десетка“

У згради „Десетка“ (катастарска парцела број 1049, уписана у ЛН број 2755 КО Никшић), укупне површине 586 м², налазе се 62 просторије, од чега велики број магацина, тоалета и пословних простора. Када је у питању наведена стамбена зграда, важно је напоменути да је компанија ММК „Стандард“ приватизована, да је након приватизације од стране Владе Црне Горе задужено Министарство финансија да, након наплате пореског дуга друштва ММК „Стандард“ АД Никшић, имовином овог друштва, односно пословно стамбеним објектом „Десетка“ у Никшићу, наведену зграду односно имовину да на коришћење или располагање Општини Никшић без накнаде, у циљу рјешавања социјалног статуса 38 породица настањених у овој згради.

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.

3.6. Стамбена зграда „100 гарсоњера“

У улици Драгице Правице, стамбеној згради „100 гарсоњера“ (катастарска парцела 1049, уписана у Л.Н. 2755 КО Никшић), у општинском власништву, налази се 15 стамбених јединица. До 2023. године корисници ових стамбених јединица користили су исте сходно рјешењу ЈУ Центар за социјални рад, јер је, по изградњи истих, поменути институција вршила расподјелу стамбених јединица лицима у стању социјалне потребе, како корисницима права на материјално обезбјеђење тако и корисницима права на туђу његу и помоћ и личну инвалиднину. У 2023. години са овим лицима односно породицама је закључен уговор о закупу стана, уз ослобађање корисника материјалног обезбјеђења плаћања истог.

3.7. Пројекат градње стамбених јединица за Синдикат здравства

У склопу Пројекта 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 била Агенција за пројектовање и планирање Општине Никшић, финансијер је био Синдикат здравства. Општина је обезбиједила плац и ослободила Синдикат плаћања комуналија за градњу, укупне вриједности око 475.000,00€, а за реализацију осталих финансијских послова био је задужен Синдикат здравства.

3.8. Преостали стамбени пројекти

3.8.1. Пројекат „Никшић је моја адреса“

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.

Додијељено је 48 ваучера, од којих је реализовано 30, а разлози истог су или одбијање од стране банке због кредитне неспособности или немогућности проналаска адекватног стана од стране корисника ваучера.

У погледу категорија појединаца и породица који/е су добили/е стан, издвајају се: млади брачни парови (22), самохрани родитељи (4), дјеца без родитељског старања (1), запослени у јавном здравственом систему (9) и особе са инвалидитетом (2). Важно је напоменути да се категорије преплићу, односно да у једног породици имамо и категорију млади брачни пар и запослени у јавном здравству, на примјер.

3.8.2. Пројекат изградње Дома за стара лица у насељу под Требјесом

За 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, обезбијеђена су 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.

Носилац овог пројекта је било Министарство рада и социјалног старања, а изводило се у сарадњи са Општином Никшић.

4. 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 стамбене објекте које користе приоритетне циљне групе.

Када је у питању социјално становање, Комисија за рјешавање стамбених питања и ревизију станарских права, реализовала је и у 2022. и у 2023. години:

➤ Ревизију 251 стамбене јединице, односно:

- 62 стамбене јединице у Хумцима – ул. Јакова Остојића,
- 64 стамбене јединице у Хумцима I,
- 24 стамбене јединице у Хумцима II,
- 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.

➤ На основу обавјештења достављених 2022. године корисницима/цама које нијесмо затекли више пута, током теренских обилазака, вршена је даља теренска провјера (не)коришћења стамбених јединица код:

- 6 корисника/ца у насељу Грачаница,
- 6 корисника/ца у насељу Хумци I,
- 7 корисника/ца у насељу Хумци II,
- 2 корисника/це у насељу Хумци – ул. Јакова Остојића,

а за 1 корисника је донијета одлука да се покрене поступак за исељење, за 2 корисника се иста разматра, док је кључ од стамбених јединица вратило неколико носиоца станарских права, због рјешавања стамбеног питања, смјештаја у Дом старих или су вратили рођаци истих, због смрти носиоца станарског права.

➤ Такође, вршена је провјера корисника/ца, односно породичних домаћинстава која су „под знаком питања“, у сврху провјере коришћења стамбених јединица од стране истих, као дио ванредног теренског рада.

➤ Урађено је око 135 нових уговора о закупу стана, и то:

- за стамбене јединице у стамбеној згради Њемачка кућа, стамбеној згради Европска кућа, стамбеној згради у ул. Драгице Правице,

стамбеним објектима у насељу Грачаница и стамбеној згради „62 стана за расељена лица“.

- Завршена адаптација 4 стамбене јединице у поткровљу зграде за расељена лица, у ул. Јакова Остојића, у Хумцима, гдје су смјештене четири породице.
- Додијељено 6 стамбених јединица на коришћење: породици Биговић и породици Јовановић у стамбеној згради „100 гарсоњера“ у ул. Драгице Правице, породицама Ђеранић, Шећковић, Перуновић и Хасани у стамбеној згради „62 стана за расељена лица“ и породици Петковски у „100 гарсоњера“.

4. ОДРЖАВАЊЕ СТАМБЕНИХ ОБЈЕКТА

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 м², 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 20 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 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.

У 2023. години планирана је адаптација крова „Европске куће“, у Хумцима, односно да се адаптација истог изврши преко капиталног буџета.

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.

5. АКТИВНОСТИ ПЛАНИРАНЕ ЗА НАРЕДНИ ПЕРИОД

План активности у 2024. години:

- Преко буџета Секретаријата за инвестиције и пројекте одређено је, за 2024. годину, 100.000,00€ за рјешавање стамбених потреба лица у стању социјалне потребе.
- Креирање конструктивног и концизног дописа Министарству просторног планирања, урбанизма и државне имовине у погледу истицања неусклађености или немогућности усклађивања локалних стратешких аката са законским актима, односно пропуста у законским актима, а у сврху рјешавања проблема на локалном нивоу које је немогуће или је отежано ријешити због наведеног.
- 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.
- Расписивање јавног позива за слободне стамбене јединице.
- Покретање поступака за иселјавање и праћење рјешавања поступка стамбених јединица које су под спором.
- Провјера (не)плаћања дажбина од стране корисника/ца општинских стамбених јединица (свих комуналија, као и закупа стана, а са релеватним органима, попут ЦЕДИС-а, Водовод-а, Секретаријата за финансије, развој и предузетништво), у циљу утврђивање свих неправилности и нерегуларности, отклањању свих пропуста.
- 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.
- Анализа социјалних категорија корисника/ца општинских стамбених јединица.
- 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.

- Давање стамбених јединица у закуп (закључивање нових уговора и продужавање старих) сходно члану 12, став 2, у којем се 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“.
- Ослобађање од плаћања закупа за кориснике/це материјалног обезбјеђења код ЈУ Центар за социјални рад за општине Никшић, Плужине и Шавник.

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 локалне самоуправе сходно постојећој правној регулативи, стамбени фонд Општине Никшић, реализоване активности у претходним годинама, са освртом на 2023. годину и планиране пројекте и активности у 2024. години.

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 тржишту не могу да ријеше стамбену потребу.

У сфери социјалног – друштвеног становања превасходна је подршка најслабијим друштвеним карикама, 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 настањем или привременим боравком који имају признат статус расељеног лица или интерно расељеног лица и жртава насиља у породици.

Секретар
Дејан Ивановић, с.р.