

**Crna Gora
Opština Bijelo Polje**

**Lokalni program socijalnog stanovanja
Opštine Bijelo Polje
za 2016. godinu**

Bijelo Polje, februar- 2016.godina

LOKALNI PROGRAM SOCIJALNOG STANOVANJA OPŠTINE BIJELO POLJE

UVOD

Opština Bijelo Polje je 2015.godine prvi put pristupila izradi godišnjeg Lokalnog programa socijalnog stanovanja. S tim u vezi, formirane su dvije komisije koje su činili predstavnici različitih organa lokalne uprave i to: Komisija za pripremu podataka potrebnih za izradu Predloga lokalnog programa socijalnog stanovanja za Opština Bijelo Polje i Komisija za reviziju stanova u vlasništvu Opštine Bijelo Polje. U okviru komisija određene su potkomisije koje su obišle teren i na licu mjesta prikupile podatke o postojećoj stambenoj situaciji ali i o drugim parametrima pomoću kojih je trebalo utvrditi da li se stanovi koriste bez potpune dokumentacije ili bez pravnog osnova, odnosno da li su lica koja koriste stanove izgubila status korisnika. Dakle, bilo je potrebno utvrditi da li je lice izgubilo status raseljenog lica, ko su lica u stanju socijalne potrebe i da li su na neki drugi način riješili stambeno pitanje, te, nakon toga kod nadležnih organa, inicirati postupke iseljenja bespravno useljenih lica odnosno lica kojima je prestao status korisnika.

Predloženi tekst Programa je prošao zakonom propisanu proceduru, odnosno, nadležno ministarstvo je konstatovalo da je lokalni program saglasan Programu socijalnog stanovanja koji je usvojila Vlada Crne Gore, te su se, na taj način, stekli uslovi za dalje procesuiranje dokumenta pred lokalnim parlamentom.

Ipak, imajući u vidu kompleksnost materije i nepostojanje objedinjenih podataka, nadležni organ nije mogao da započne pripremu dokumenta sve dok stručna radna tijela, obrazovana specijalno u cilju prikupljanja i sistematizacije podataka, svoj dio posla nisu privela kraju. Rad na tekstu okončan je tek krajem oktobra mjeseca, pa iako je Ministarstva održivog razvoja i turizma promptno dalo saglasnost, procijenjeno je da je, zbog godine na izmaku, cijelishodnije Program staviti u skupštinsku proceduru početkom 2016. godine.

U odnosu na prošlogodišnji, Program je koncepcijски ostao neizmijenjen, s tim što je tekst doradivan, odnosno dopunjjen novoprikljenim podacima.

Okosnicu programa čine podaci:

- o broju stambenih jedinica u svojini Opštine Bijelo Polje,
- o lokacijama na kojima se objekti nalaze,
- o načinu korišćenja,
- o pravnom osnovu dodjeljivanja,
- o broju stambenih jedinica u vlasništvu Opštine B.Polje koje nisu upisane u katastar nepokretnosti,
- o stanju objekata,
- o licima koja u njima borave (ime, prezime i broj svih članova domaćinstva),
- o socijalnoj kategoriji tih lica (socijalno ugrožena lica, Romi i Egipćani, izbjeglice i raseljena lica, penzioneri, lica sa invaliditetom, samohrani roditelji i dr.).

Pored obaveznih podataka pribavljenih na licu mjesta, tekst programa sadrži i odabrane podatke pribavljene od Službe predsjednika, Službe skupštine, Direkcije za izgradnju i investicije, Direkcije za imovinu i zaštitu prava opštine, Sekretarijata za lokalnu samoupravu, Udruženja penzionera i JU Centra za socijalni rad opština Bijelo Polje i Mojkovac.

Nakon prikupljanja i sistematizacije svih relevantnih podataka do kojih se moglo doći stvoreni su uslovi da nadležni organ pristupi izradi teksta lokalnog Programa socijalnog

stanovanja koji treba da omogući sveobuhvatan uvid u stanje u ovoj oblasti u Opštini Bijelo Polje i pruži osnov i smjernice za jasnija promišljanja o strateškim prioritetima lokalne politike socijalnog stanovanja.

1. POJAM SOCIJALNOG STANOVARJA

Socijalno stanovanje se različito definiše u regulativama različitih država ali i u radovima različitih autora. Ipak, svi su saglasni da ono predstavlja dio stambene, ali i dio socijalne politike svake države, kao i svake lokalne zajednice. Crnogorski Zakon o socijalnom stanovanju ovaj pojam definiše kao stanovanje odgovarajućeg standarda koje se obezbeđuje pojedincima ili domaćinstvima koja iz socijalnih, ekonomskih i drugih razloga ne mogu da riješe pitanje stanovanja.

Ulaskom bivše države, pa i Crne Gore kao njenog sastavnog dijela, u tranziciju dolazi do prekida sistema društvenog planiranja u oblasti stanovanja a politička i ekomska kriza 90-ih dovode do neodrživosti koncepta obezbjeđivanja rješavanja stambenih potreba na teret države i prepuštanja ovog značajnog socijalnog pitanja djelovanju tržišta. Posledice tranzicije jesu i razvoj tržišne ekonomije ali i ekomska kriza, a te posledice, svaka na svoj način, dovode do socijalnog raslojavanja i pojave siromaštva te čine da brojna domaćinstva ne mogu po tržišnim uslovima da obezbijede stan odnosno stambeni prostor odgovarajućeg standarda. Zbog svih ovih razloga neophodna je podrška kako sa državnog tako i lokalnog nivoa, u okvirima datih mogućnosti i uslova.

Bez obzira da li se kotiste termini: stanovanje pod neprofitnim uslovima, netržišno, pristupačno, podsticajno stanovanje i sl. uvijek treba imati u vidu da se radi o nekom obliku javne intervencije odnosno podrške države ili lokalne zajednice u oblasti stanovanja.

Kada socijalno stanovanje posmatramo kao ekonomski i socijalno održiv koncept koji se u najvećoj mogućoj mjeri obezbeđuje u lokalnim zajednicama koje najbolje prepoznaju stambene i druge potrebe svog stanovništva, partnerstvo javnog, privatnog i neprofitnog sektora je od velikog značaja. Takođe, postizanje socijalne ravnoteže podrazumijeva podjednaku integraciju svih društvenih grupa, uključujući i socijalno ugrožene, odnosno socijalno isključene grupe.

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 kojoj 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 pravca daljeg razvoja stambenog sektora u Crnoj Gori, dok su donošenjem Zakona o socijalnom stanovanju i Programa socijalnog stanovanja 2014-2016. konkretizovane nadležnosti države i lokalnih zajednica. Tačnije, socijalno stanovanje je putem zakonskih regulativa povezano sa ukupnom socijalnom, odnosno stambenom politikom, a posebno sa politikom socijalne inkluzije i kohezije*.

*Pojam socijalna kohezija podrazumijeva sposobnost jednog društva da osigura dobrobit svim svojim članovima, da svede na minimum nejednakosti i izbjegne podjele. Ona razvija solidarnost a kada postoje siromaštvo i isključenost, onda postoji i obaveza pružanja pomoći socijalno ranjivim članovima društva.

2. CILJNE GRUPE KORISNIKA

Lokalni program definiše ciljne grupe stanovništva* kojima je neophodna podrška i pomoć u ostvarivanju prava na stan. Ciljnu grupu, generalno, predstavljaju domaćinstva koja nemaju prihode kojima bi sebi mogli da obezbijede odgovarajući standard stanovanja (kao što je npr. sopstveni stan ili stan odgovarajućeg kvaliteta uzet u zakup) po tržišnim okolnostima. Iz navedenog slijedi da je potrebno, pored osnovnog, i jasno vrednovanje dopunskih kriterijuma kao što su sadašnji uslovi stanovanja, veličina domaćinstva, sagledavanje svih izvora prihoda (prihoda iz radnog odnosa ali i neformalnih) broj izdržavanih članova domaćinstva, starosna dob porodice itd. Cilj postupka je da se sagledaju i utvrde objektivne okolnosti i eventualno koriguje osnovni prihodni-kriterijum.

Takođe, različite podgrupe definišu se politikom ali i odgovarajućom pravnom regulativom u oblasti socijalnog stanovanja. U podgrupe, koje ovaj ili neki naredni godišnji program treba da prepozna i da na njih ukaže, spadaju domaćinstva čiji su članovi u poodmakloj životnoj dobi, mlađi ljudi koji tek zasnivaju porodicu ili su na školovanju, različiti oblici porodica ili pojedinaca sa posebnim potrebama kao i različiti oblici bolesti i invaliditeta, osobe koje su nesposobne za rad, izbjegličke ili etničke grupe itd.

3. ZAKONSKA REGULATIVA I OBAVEZE LOKALNIH SAMOUPRAVA

3.1.Obaveze Opštine Bijelo Polje prema Zakonu o socijalnom stanovanju

Obaveza lokalnih samouprava prema Zakonu o socijalnom stanovanju je, prije svega, donošenje lokalnog programa socijalnog stanovanja na period od godinu dana, odnosno definisanje lica, odnosno grupe lica na teritoriji opštine kojima će se rješavati pitanje socijalnog stanovanja, obim i uslovi odobravanja sredstava privrednim društvima, fizičkim licima i stambenim zadružama i način vraćanja sredstava, kao i uslovi i kriterijumi za utvrđivanje visine zakupnine za korišćenje stambenih objekata.

Shodno pomenutom, nadležnosti Opštine Bijelo Polje podrazumijevaju:

- prikupljanje podataka potrebnih za izradu i donošenje lokalnog programa (snimanje i analiza postojećeg stambenog fonda i stambenih potreba i sl.);
- upravljanje projektima izgradnje stambenih objekata;
- davanje u zakup stambenih objekata;
- razvijanje novih programa finansiranja socijalnog stanovanja i podsticanje partnerskog odnosa između javnog, privatnog i neprofitnog sektora u oblasti socijalnog stanovanja;
- organizovanje poslova održavanja stambenih objekata za socijalno stanovanje;
- obavljanje i drugih poslova u oblasti socijalnog stanovanja.

* Dušan Damjanović „Socijalno stanovanje-prikaz stambenih politika Srbije i odabranih zemalja Evrope“, izdavač PALGO centar 2010.

3.2. Obaveze Opštine Bijelo Polje prema programu socijalnog stanovanja

Program socijalnog stanovanja je usklađen sa Zakonom o socijalnom stanovanju i, kao takav, potvrđuje nadležnosti lokalnih samouprava i svih drugih jedinica lokalne samouprave. Tačnije, preporuke lokalnoj samoupravi se baziraju na kreiranju precizne evidencije stanova za socijalno stanovanje, odnosno snimanje i analiza postojećeg stambenog fonda, kao i knjiženje istog. Neophodno je i preciziranje nadležnosti nad upravljanjem i održavanjem stambenog fonda, odnosno objekata socijalnog stanovanja i svih objekata koji će se ubuduće graditi, odnosno obezbjeđivati za ove namjene na teritoriji Opštine Bijelo Polje.

Izvršavanje pomenutih nadležnosti je uslov za dalje kvalitetno i efikasno rješavanje stambenih potreba ugroženih grupa, odnosno domaćinstava koja na tržištu ne mogu da riješe stambeno pitanje.

3.3. Obaveze Opštine Bijelo Polje prema Zakonu o lokalnoj samoupravi

Prema članu 32 stavu 1 tačka 6 Zakona o lokalnoj samoupravi, lokalna samouprava uređuje i obezbjeđuje privođenje namjeni građevinskog zemljišta u skladu sa lokalnim planskim dokumentima i komunalno opremanje građevinskog zemljišta.

Takođe, prema istom članu, stav 1 tačka 11, uređuje odnose u oblasti stanovanja i stara se o obezbjeđenju uslova za održavanje stambenih zgrada, dok prema tački 17 u skladu sa mogućnostima, uređuje i obezbjeđuje rješavanje stambenih potreba lica u stanju socijalne potrebe i lica sa posebnim potrebama i pomaže rad humanitarnih i nevladinih organizacija iz ove oblasti.

3.4. Obaveze Opštine Bijelo Polje prema Odluci o rješavanju stambenih pitanja lica u stanju socijalne potrebe (Službeni list CG-Opštinski propisi br. 20/08 i 32/13)

Opština Bijelo Polje je Odlukom o rješavanju stambenih pitanja lica u stanju socijalne potrebe uredila način, uslove, kriterijume, postupak i sredstva za rješavanje stambenih pitanja lica u stanju socijalne potrebe. Po ovoj Odluci to pravo imaju lica koja u smislu Zakona o socijalnoj i dječjoj zaštiti ostvaruju pravo na materijalno obezbjeđenje porodice i koja imaju prebivalište na teritoriji opštine Bijelo Polje.

Za rješavanje stambenih pitanja lica u stanju socijalne potrebe Skupština opštine imenuje Komisiju koja, shodno propisanim kriterijumima, sprovodi postupak i rješava po podnijetim zahtjevima.

Nezavisno od navedene Odluke, predsjednik Opštine je obrazovao Komisiju za reviziju stanova u vlasništvu Opštine Bijelo Polje, čiji je zadatak da utvrdi da li se predmetni stanovi koriste bez pravnog osnova.

3.5. Obaveze Opštine Bijelo Polje prema Odluci o uslovima i načinu rješavanja stambenih potreba službenika i namještenika organa lokalne uprave Opštine Bijelo Polje (Sl.list RCG-opštinski propisi, br. 18/05 i sl.list CG-opštinski propisi br. 36/10)

Opština Bijelo Polje se Odlukom o uslovima i načinu rješavanja stambenih potreba službenika i namještenika obavezala na rješavanje njihovih stambenih potreba kao i potreba zaposlenih u javnim ustanovama čiji je osnivač Opština Bijelo Polje. Istom odlukom je naznačeno da pravo na rješavanje stambenog pitanja ima službenik koji nije na odgovarajući način riješio

stambenu potrebu, odnosno ukoliko nema stan ili porodičnu stambenu zgradu ili ukoliko ima neodgovarajući stan ili porodičnu stambenu zgradu.

Odlukom su uređeni oblici rješavanja stambenih potreba službenika, odnosno dodjela stambenih kredita, prodaja stana pod povoljnim uslovima, zamjena stana, davanje stana u zakup, pretvaranje zajedničke svojine ili susvojine u etažnu svojinu, udruživanje sredstava Opštine sa drugim pravnim subjektima ili službenikom u cilju zajedničkog rješavanja stambenih potreba i drugi oblici. Takođe, uređeni su kriterijumi, organi i postupak za rješavanje stambenih potreba ovih lica.

3.6. Obaveze Opštine Bijelo Polje prema Odluci o uslovima i načinu rješavanja stambenih pitanja lica koja bira ili imenuje Skupština opštine i predsjednik Opštine (Sl.list RCG-opštinski propisi, br.18/05 i Sl.list CG-opštinski propisi, br. 36/10)

Opšina Bijelo Polje se Odlukom o uslovima i načinu rješavanja stambenih pitanja lica koja bira ili imenuje Skupština opštine i Predsjednik opštine obavezala na rješavanje stambenih potreba rukovodećih struktura opštine kao i rukovodećih lica u javnim ustanovama čiji je osnivač Opština Bijelo Polje. Rješavanje stambenih pitanja funkcionera sprovodi se putem dodjele stambenih kredita, prodajom stana pod povoljnijim uslovima, zamjenom stana, davanjem stana u zakup, pretvaranjem zajedničke svojine ili susvojine u etažnu svojinu, udruživanjem sredstava opštine sa drugim pravnim subjektima ili funkcionerom u cilju zajedničkog rješavanja stambenih potreba i sl. Takođe, odlukom su uređeni kriterijumi, organi i postupak za rješavanje stambenih potreba ovih lica.

4. STAMBENA SITUACIJA

4.1. Postojeći stambeni fond Opštine Bijelo Polje namijenjen rješavanju stambenih potreba lica u stanju socijalne potrebe i penzionera

Prema evidenciji zasnovanoj na podacima sa terena, u vlasništvu Opštine Bijelo Polje je šest stambenih zgrada i pet porodičnih kuća koja ukupno broje 68 stambenih jedinica čiji je prikaz dat u tabeli 1.

**Tabela1
Stambene jedinice prema kategoriji objekta odnosno načinu korišćenja**

objekat	broj objekata	broj stambenih jedinica	ukupna korisna površina stambenih jedinica
stambenih zgrada	6	60	1800 m ²
porodična kuća	5	8	500 m ²

Od 68 stambenih jedinica, 49 je useljeno dok je 19 stanova neuseljeno.

Zbog nedostatka potpunih podataka, ukupna korisna površina svih stambenih jedinica u tabelarnom prikazu 1 je približna. Takođe, tabelarni prikazi dati u ovom segmentu ne sadrže podatke o zgradama sagrađenim na teritoriji opštine koje su namijenje rješavanju stambenih pitanja putem kupovine stana pod povoljnijim uslovima jer se ovo pitanje obrađuje zasebno, u posebnom poglavlju programa.

Na teritoriji opštine Bijelo Polje izgrađeno je šest novih stambenih objekata koje su namijenjene skoro isključivo rješavanju stambenog pitanja lica u stanju socijalne potrebe i penzionera. Objekti su izgrađeni iz sredstava opštine Bijelo Polje, Ministarstva rada i socijalnog staranja, Fonda PIO kao i uz participaciju Udruženja penzionera Bijelo Polje.

Prema podacima sadržanim u Strateškom planu razvoja opštine Bijelo Polje za period 2012-2016. godine, procijenjena vrijednost izgrađenih stambenih zgrada za lica u stanju socijalne potrebe i penzionere u naselju Ribarevine iznosila je cca 400.000 Eura. Nositelj projekta je bilo Ministarstvo zdravljia i socijalnog staranja a sredstava za ovu namjeru obezbijeđena su u budžetu Crne Gore.

Tabela 2
Odnos useljenih i neuseljenih stambenih jedinica

ukupan broj stambenih jedinica	Useljeno	neuseljeno
68	49	19

U tabelarnom prikazu 2 dat je ukupan broj useljenih stambenih jedinica bez obzira na valjanost pravnog osnova. Pitanje postojanja odnosno valjanosti pravnog osnova useljenja, tretira se u narednom dijelu programa.

4.2. Stambene zgrade u naselju Rakonje-Malo Polje

U naselju Rakonje-Malo Polje izgrađena su dva objekta u kojima su smještena lica korisnici MOPa i penzioneri.

Objekat Klanac-lamela 1 nije upisan u katastar nepokretnosti kao vlasništvo opštine Bijelo Polje. Zgrada se sastoji od 10 stambenih jedinica-garsonjera od 25 m^2 , ukupne površine cca 250 m^2 . Stanovi su funkcionalni i u svemu odgovaraju standardima predviđenim za jednočlano domaćinstvo, dok stanovi u kojima borave porodice sa 4 i više članova ne ispunjavaju kriterijume propisane čl.15 Zakona o socijalnom stanovanju. Prema podacima prikupljenim na terenu, u zgradi živi 10 domaćinstava, odnosno 25 lica i to: 4 jednočlana domaćinstva i 6 porodica sa ukupno 21 članom.

Objekat Klanac-lamela 2 nije upisan u katastar nepokretnosti kao vlasništvo opštine Bijelo Polje.

Zgrada se sastoji od 10 stambenih jedinica (5 garsonjera od $27,80 \text{ m}^2$ i 5 stanova od $57,15 \text{ m}^2$), ukupne površine cca 425 m^2 . Stanovi su funkcionalni i u svemu odgovaraju standardima predviđenim za jednočlano domaćinstvo, dok stanovi u kojima borave tri porodice ne ispunjavaju kriterijume propisane čl.15 Zakona o socijalnom stanovanju. Prema podacima prikupljenim na terenu, u zgradi živi 10 domaćinstava, odnosno 24 lica i to 5: jednočlanih domaćinstava (od kojih su 4 smještene u garsonjerama i jedna u stanu od $57,15 \text{ m}^2$) i 5 porodica sa ukupno 19 članova.

Od 49 lica koja su komisiji na terenu prijavljena da žive na predmetnoj adresi (naselje Rakonje-Malo Polje zgrade Klanac, lamele 1 i 2), prema podacima dobijenim od JU Centar za socijalni rad za opštine Bijelo Polje i Mojkovac, 18 lica su korisnici MOPa.

4.3. Stambene zgrade u naselju Ribarevine

U naselju Ribarevine izgrađena su četiri objekta u kojima su smještena lica korisnici MOPa i penzioneri. Objekti su izgrađeni pretežno iz sredstava obezbijedjenih u budžetu Crne Gore uz učešće opštinskih i drugih subjekata.

Objekat Ribarevine-lamela 1 nije upisan u katastar nepokretnosti kao vlasništvo opštine Bijelo Polje.

Zgrada se sastoji od 10 stambenih jedinica. Stanovi su funkcionalni i u svemu odgovaraju standardima predviđenim za jednočlano domaćinstvo. Prema podacima prikupljenim na terenu, u zgradi neovlašćeno živi jedno lice u stanu od 40,60 m², dok je ostalih 9 stanova neuseljeno.

Objekat Ribarevine-lamela 2 nije upisan u katastar nepokretnosti kao vlasništvo opštine Bijelo Polje. Zgrada se sastoji od 10 stambenih jedinica od 27,65 m², ukupne površine cca 276,50m². Stanovi su funkcionalni i u svemu odgovaraju standardima predviđenim za jednočlano domaćinstvo dok stanovi u kojima boravi 9 porodica ne ispunjavaju kriterijume propisane čl.15 Zakona o socijalnom stanovanju. Prema podacima prikupljenim na terenu, u zgradi živi 30 lica: jedno jednočlano domaćinstvo i 9 porodica sa ukupno 29 članova.

Prema Ugovoru o sufinansiranju izgradnje stambenog objekta za korisnike penzija u opštini Bijelo Polje zaključenog u septembru 2011.godine, izgradnju objekta Ribarevine-lamela 3 sufinansirali su: Ministarstvo rada i socijalnog staranja Crne Gore, Fond penzijskog i invalidskog osiguranja Crne Gore, Opština Bijelo Polje i Udruženje penzionera Bijelo Polje. Prema istom ugovoru, raspodjelu stanova izvršila je komisija sastavljena od predstavnika opštine i Udruženja penzionera Bijelo Polje, po postupku, kriterijumima i na način koji je propisalo Udruženje penzionera Bijelo Polje. Prema podacima sadržanim u Strateškom planu razvoja opštine Bijelo Polje za period 2012-2016. godine, lamela 3 u naselju Ribarevine izgrađena je na zemljištu čiji je vlasnik Ministarstvo rada i socijalnog staranja te nema podataka o tome da li je objekat upisan u katastar nepokretnosti kao suvlasništvo opštine Bijelo Polje.

Zgrada se sastoji od 10 stambenih jedinica od 28 m², ukupne površine cca 280m². Stanovi su funkcionalni i u svemu odgovaraju standardima predviđenim za jednočlano domaćinstvo dok stanovi u kojima boravi 5 porodica ne ispunjavaju kriterijume propisane čl.15 Zakona o socijalnom stanovanju. Prema podacima prikupljenim na terenu, u zgradi živi 16 lica: 5 jednočlanih domaćinstava i 5 porodica sa ukupno 11 članova.

Objekat Ribarevine-lamela 4 nije upisan u katastar nepokretnosti kao vlasništvo opštine Bijelo Polje. Zgrada se sastoji od 10 stambenih jedinica koje nisu useljene. Stanovi su funkcionalni i u svemu odgovaraju standardima predviđenim za jednočlano domaćinstvo.

Od 47 lica koja su komisiji na terenu prijavljena da žive na predmetnoj adresi (naselje Ribarevine, lamele 1,2,3 i 4), prema podacima dobijenim od JU Centar za socijalni rad za opštine Bijelo Polje i Mojkovac, 20 lica su korisnici MOPa, dok prema podacima dobijenim od udruženja penzionera Bijelo Polje, ugovor o zakupu stana zaključen je sa 10 penzionera čija domaćinstva obuhvataju ukupno 16 članova.

4.4. Porodična kuća u naselju Vidojevine (Rakonje)

Objekat-porodična kuća Vidojevine nalazi se u naselju Rakonje (zaobilaznica) lociran je na kat.parceli 2195/4 i upisan u list nepokretnosti br.3793 KO Bijelo Polje kao fiducijarna svojina Komercijalne banke AD Budva a na osnovu ugovora o fiducijarnom prenosu prava svojine, UZZ br.67/2011, zaključenog sa opštinom Bijelo Polje. Po LN ukupna površina objekta iznosi 168 m². Objekat se sastoji od 4 stambene jedinice i to (prema podacima utvrđenim na licu mjesta): dvije stambene jedinice od po 41,25m², jedna od 42m² i jedne od 48,25m², ukupne površine 172,75m². Stanovi su funkcionalni i u svemu odgovaraju standardima predviđenim za tročlano domaćinstvo. Prema podacima prikupljenim na terenu, u objektu živi 4 porodice sa ukupno 12 članova.

Od 12 lica koja su komisiji na terenu prijavljena da žive na predmetnoj adresi (naselje Vidojevina Rakonje), prema podacima dobijenim od JU Centar za socijalni rad za opštine Bijelo Polje i Mojkovac, 9 lica su korisnici MOPa.

4.5. Porodična kuća u naselju Rogojeviće

Objekat porodična kuća Rogojeviće je locirana na kat.parceli br.4240/12 KO Bijelo Polje i upisana u list nepokretnosti 2755 KO Bijelo Polje, otkupljena za potrebe izgradnje zaobilaznice ali još uvijek nije u katastarsku evidenciju uknjižena kao imovina opštine Bijelo Polje.

Objekat se sastoji od jedne stambene jedinice ukupne površine 85m², funkcionalan je i u svemu odgovara standardima predviđenim čl.15 Zakona o socijalnom stanovanju. Prema podacima prikupljenim na terenu, u objektu živi jedna porodica sa ukupno 4 člana koji su, prema podacima dobijenim od JU Centar za socijalni rad za opštine Bijelo Polje i Mojkovac, korisnici MOPa.

4.6. Porodične kuće u naselju Loznicе

Objekat porodična kuća Loznicе 1 lociran je na kat.parceli br.3739 KO Bijelo Polje i upisana je u list nepokretnosti br. 3433 KO Bijelo Polje ali ne u korist opštine Bijelo Polje kao nosioca prava svojine.

Objekat se sastoji od dvije stambene jedinice ukupne površine 106 m² (prizemlje 53 m² i sprat i 53 m²) dok je samo prizemlje dodijeljeno na korišćenje dvočlanoj porodici. Objekat je funkcionalan i u svemu odgovara standardima predviđenim čl.15 Zakona o socijalnom stanovanju. Prema podacima dobijenim od JU Centar za socijalni rad za opštine Bijelo Polje i Mojkovac, članovi domaćinstva su korisnici MOPa.

Objekat porodična kuća Loznicе 2 nije upisan u katastar nepokretnosti kao vlasništvo opštine Bijelo Polje. Objekat je dotrajan ili funkcionalan (struja, voda, kupatilo, objekat ne prokišnjava i sl.) i s obzirom da ima dva sprata, prema površini po članu domaćinstva, odgovara standardima predviđenim čl.15 Zakona o socijalnom stanovanju. Prema podacima prikupljenim na terenu, u objektu živi jedna porodica sa 4 člana od kojih je, prema zvaničnim podacima nadležne institucije, samo jedno lice korisnik MOPa.

Objekat porodična kuća Loznicе 3 nije upisan u katastar nepokretnosti kao vlasništvo opštine Bijelo Polje. Objekat se sastoji od jedne stambene jedinice ukupne površine cca 120 m² (prizemlje 62,50 m² i sprat 57,50 m²). Objekat je funkcionalan i prema svemu odgovara standardima predviđenim čl.15 Zakona o socijalnom stanovanju. Prema podacima prikupljenim na terenu, u objektu živi jedna porodica sa 2 člana koji nisu korisnici MOPa.

Tabela 3
Podaci o objektima i stambenim jedinicama

objekat	kategorija objekta	naselje/ ulica	broj stamb.jed inica	Površina* korisnog** stamb. prostora po stamb. jedinicama u m ²	podaci o izvršenom upisu u katastar nepokret.
Klanac-lamela 1	stambena zgrada	Rakonje-Malo Polje	10	250	
Klanac-lamela 2	stambena zgrada	Rakonje-Malo Polje	10	425	
Ribarevine-lamela 1	stambena zgrada	Ribarevine	10	299	LN 425
Ribarevine-lamela 2	stambena zgrada	Ribarevine	10	276,50	
Ribarevine-lamela 3	stambena zgrada	Ribarevine	10	280	
Ribarevine-lamela 4	stambena zgrada	Ribarevine	10	320	
Vidojevine-Rakonje	porodična kuća	Kralja Nikole	4	172,75	LN 3793
Rogojevići	porodična kuća	Kralja Nikole	1	85	LN 2755
Loznice 1	porodična kuća	Loznice	1	106	LN 3433
Loznice 2	porodična kuća	Loznice	1		
Loznice 3	porodična kuća	Loznice	1		

*Zbog nedostatka podataka iz katastra nepokretnosti pribavljeni podaci o površinama dati u tabeli su približni

** Korisnici pojedinih stambenih jedinica su samoinicijativno izvršili dogradnju stambenog prostora čija površina nije uračunata u tabelarni prikaz 2, i to: Klanac 1-dograđeno 60m²; Klanac 2-dograđeno 41m².

5. SOCIJALNA KATEGORIJA KORISNIKA

5.1. Korisnici MOPa i penzioneri

Prema podacima dobijenim od JU Centar za socijalni rad za opštine Bijelo Polje i Mojkovac, od 49 lica koja su komisiji na terenu prijavljena da žive na adresi naselje Rakonje-Malo Polje zgrade Klanac, lamele 1 i 2, 18 lica su korisnici MOPa. Prema istim podacima, od 47 lica koja su komisiji na terenu prijavljena da žive na adresi naselje Ribarevine, (lamele 1,2,3,4) 20 lica su korisnici MOPa, dok prema podacima dobijenim od udruženja penzionera Bijelo Polje, ugovor o zakupu stana zaključen je sa 10 penzionera čija domaćinstva obuhvataju ukupno 16 članova. Od 12 lica koja su komisiji na terenu prijavljena da žive na adresi naselje Vidojevina Rakonje, 9 lica su korisnici MOPa.

Prema podacima prikupljenim na terenu, u objektu Rogojevići živi jedna porodica sa ukupno 4 člana i svi su korisnici MOPa.

U porodičnim kućama u naselju Loznice ukupno živi 6 lica od kojih su 3 lica korisnici MOPa.

Tabela 4
Podaci o licima korisnicima MOPa i penzionerima po objektima

objekti	broj lica koja borave u objektima	korisnici MOPa	penzioneri i njihovi članovi domaćinstva	ostali
Klanac lamela 1 i 2	49	18	6	25
Ribarevine lamele 1,2,3,4	47	20	16	11
Vidojevine-Rakonje	12	9	2	1
Rogojeviće	4	4	0	0
Loznice 1,2,3	8	3	0	5

5.2. Samohrani roditelji, maloljetni članovi porodice i invalidi

Prema kriterijumima obrađenim u ovom segmentu, prikupljeni podaci sa terena ukazuju da u tretiranim objektima socijalnog stanovanja broj samohranih roditelja ukupno u svim zgradama iznosi 16 dok je broj maloljetnih lica koja žive u okviru nepotpunih porodica 14. Saglasno navedenom podatku, dakle, u nepotpunim porodicama živi 53,85 % maloljetnika.

Takođe, prema podacima sa terena, u zgradama živi ukupno 120 lica od kojih su 26 maloljetnici i koji čine 21,67 % ukupnog broja korisnika stanova.

Broj lica sa invaliditetom u svim zgradama iznosi 11 i oni čine 9,17% korisnika stanova.

Tabela 5

Podaci o broju samohranih roditelja, maloljetnih lica i invalida, po objektima

objekti	broj samohranih roditelja	broj maloljetnih lica	broj invalida
Klanac lamela 1	2	5	2
Klanac lamela 2	3	5	0
Ribarevine lamela 1	0	0	0
Ribarevine lamela 2	4	8	5
Ribarevine lamela 3	2	0	2
Ribarevine lamela 4	0	0	0
Vidojevine-Rakonje	2	6	1
Rogojeviće	1	2	0
Loznice 1	1	0	1
Loznice 2	1	0	0
Loznice 3	0	0	0

5.3. Materijalno stanje korisnika*

U prethodnom dijelu Programa bilo je riječi o broju korisnika MOPa kojih je, prema podacima JU Centra za socijalni rad ukupno 54, u svim stambenim objektima u Bijelom Polju, koji su namijenjeni za rješavanje stambenog pitanja ove, materijalno najugroženije, kategorije korisnika.

Druga kategorija korisnika stanova su penzioneri za koje podaci prikupljeni na terenu takođe ukazuju na lošu materijalnu situaciju i pored znatno većih mjesecnih primanja u odnosu na lica u stanju socijalne potrebe.

Podaci predstavljeni u ovom segmentu dati su prema objektima i odnose se na prosječna materijalna primanja po domaćinstvu.

*U segmentu programa koji se odnosi na mjesecne prihode u domaćinstvu, korišćeni su podaci prikupljeni od korisnika stanova na licu mjesta.

Tabela 6
Podaci o materijalnom stanju korisnika

objekti	prosječna primanja po domaćinstvu
Klanac lamela 1	155,72
Klanac lamela 2	127,65
Ribarevine lamela 1	64,10
Ribarevine lamela 2	195,86
Ribarevine lamela 3	269,22
Ribarevine lamela 4	0
Vidojevine-Rakonje	135,25
Rogojeviće	147,00
Loznice 1	340,00
Loznice 2	63,00
Loznice 3	0

6.

PRAVNI OSNOV DODJELJIVANJA NA KORIŠĆENJE STAMBENIH JEDINICA

Objekat Klanac-lamela 1, od ukupno 10 stambenih jedinica useljeno je 10,
 -2 stana nisu provjerena jer nisu pronađeni korisnici stanova,

-8 korisnika stan koristi bez valjanog pravnog osnova;

Objekat Klanac-lamela 2, od ukupno 10 stambenih jedinica useljeno je 10,

-za 1 stan nisu dostavljeni podaci od strane skupštinske službe,

-9 korisnika stan koristi po osnovu Rješenja Komisije za rješavanje stambenih pitanja lica u stanju socijalne potrebe;

Objekat Ribarevine-lamela 1, od ukupno 10 stambenih jedinica

-1 korisnik stan koristi bez valjanog pravnog osnova,

-9 stambenih jedinica je neuseljeno;

Objekat Ribarevine-lamela 2, od ukupno 10 stambenih jedinica useljeno je 10,

-10 korisnika stan koristi po osnovu Rješenja Komisije za rješavanje stambenih pitanja lica u stanju socijalne potrebe;

Objekat Ribarevine-lamela 3, od ukupno 10 stambenih jedinica useljeno je 10,

-10 korisnika koristi stan po osnovu ugovora o zakupu stana

Objekat Ribarevine-lamela 4, od ukupno 10 stambenih jedinica

-10 stambenih jedinica je neuseljeno;

Objekat Vidojevine-Rakonje, od ukupno 4 stambene jedinice useljene su 4,

-za 1 stan nisu dostavljeni podaci od strane skupštinske službe,

-3 korisnika stan koristi bez valjanog pravnog osnova;

Objekat Rogojeviće, od ukupno 1 stambene jedinice useljena je jedna,

-1 korisnik stan koristi bez valjanog pravnog osnova;

Objekat Loznice 1, od ukupno 1 stambene jedinice useljena je jedna,

- 1 korisnik stan koristi po osnovu Odluke Skupštine opštine Bijelo Polje;
- Objekat Loznice 2**, od ukupno 1 stambene jedinice useljena je jedna,
- 1 korisnik stan koristi bez valjanog pravnog osnova;
- Objekat Loznice 3**, od ukupno 1 stambene jedinice useljena je jedna,
- 1 korisnik stan koristi bez valjanog pravnog osnova.

Tabela 7
Pregled prema kriterijumu valjanosti pravnog osnova korišćenja

ukupno useljenih stambenih jedinica	sa valjanim pravnim osnovom	bez valjanog pravnog osnova	neprovjereni stanovi
49	27	15	7

S obzirom na činjenicu da je određeni broj korisnika stambenih jedinica izgubio status raseljenog lica ili status lica u stanju socijalne potrebe, da je određeni broj korisnika preminuo a ne postoji mogućnost nasljeđivanja stambene jedinice, da je određeni broj korisnika napustio Crnu Goru, odnosno, iz određenih razloga ne živi u stanu, to je potrebno izvršiti reviziju prava korišćenja stambenih jedinica i postojeću problematiku rješavati pokretanjem postupaka iseljenja.

Veliki problem predstavljaju lica koja su u stambene objekte uselila nasilno i u njima borave nelegalno dugi niz godina. Iz tih razloga je potrebno da nadležni organ lokalne uprave preduzme mјere zaštite opštinske imovine i pred nadležnim sudom odnosno organom lokalne uprave, pokrene postupke za iseljenje lica koja stambene jedinice nezakonito koriste.

7.

RJEŠAVANJE STAMBENOG PITANJA ZAPOSLENIH U ORGANIMA LOKALNE UPRAVE I JAVNIM SLUŽBAMA ČIJI JE OSNIVAČ OPŠTINA BIJELA POLJE

Opština Bijelo Polje je u zajedničkom projektu sa Upravom policije i Fondom za solidarnu stambenu izgradnju započela izgradnju tri stambene zgrade u naselju Nikoljac u kojima je određeni broj stanova namijenjen rješavanju stambenog pitanja zaposlenih u opštini i javnim službama odnosno javnim ustanovama čiji je osnivač opština Bijelo Polje. Zaposlenima je data mogućnost da, pod znatno povoljnijim uslovima od tržišnih, putem zaključivanja ugovora sa Fondom za solidarnu stambenu izgradnju riješe svoje stambeno pitanje. U tom cilju je raspisan oglas na koji se prijavilo 77 zaposlenih.

Izgradnja stambenih zgrada, kao i realizacija ovog projekta, je u završnoj fazi.

7.1. Rješavanje stambenih potreba lokalnih službenika i namještenika

Prema podacima dobijenim od Sekretarijata za lokalnu samoupravu, Komisija za rješavanje stambenih potreba službenika i namještenika je u toku 2013.godine donijela 163 Odluke o dodjeli stambenog kredita za kupovinu stana, izgradnju stana i poboljšanje uslova stanovanja. Ukupan iznos odobrenih sredstava za ovu namjenu je 2.562.500,00 Eura.

7.2. Rješavanje stambenih potreba lokalnih funkcionera

Prema podacima dobijenim od Službe skupštine, Komisija za rješavanje stambenih potreba lica koja bira ili imenuje Skupština opštine i Predsjednik opštine je, tokom 2012. i 2013. godine, donijela 24 Odluke o dodjeli kredita lokalnim funkcionerima. Ukupan iznos odobrenih sredstava za ovu namjenu je 604.000,00 Eura*.

8.

PLANIRANE DJELATNOSTI U NAREDΝOM PERIODU

Prema podacima dobijenim od Direkcije za izgradnju i investicije, Programom za uređenje prostora Opštine Bijelo Polje za 2015.godinu planirana je izgradnja stambene zgrade namijenjene rješavanju stambenih pitanja penzionera. Za izgradnju ovog objekta dio sredstava je obezbijedilo Ministarstvo rada i socijalnog staranja, dok je drugi dio planiran iz budžeta opštine. Finansijska sredstva potrebna za izgradnju ovog objekta iznose 110.000,00 Eura.

Zbog nemogućnosti pribavljanja građevinske dozvole za planiranu lokaciju, prekinute su sve aktivnosti dok se ne nađe prikladna lokacija ili neko drugo rješenje.

S obzirom da izgradnja objekta nije realizovana u 2015.godini sve aktivnosti na ovom planu prebacuju se za naredni period.

*Zaposleni svojevoljno zaključuju ugovor o kreditu sa bankom sa kojom Opština Bijelo Polje zaključi ugovor o preuzimanju obaveza opštine u rješavanju stambenih potreba lica koja bira ili imenuje Skupština opštine i Predsjednik opštine.

