

Podgorica, 19. jun 2024.godine



CRNA GORA

SKUPŠTINA CRNE GORE

PRIMJENO	19.06. 20 <sup>24</sup> GOD.
KLASIFIKACIONI BROJ	09-3/24-1/3
VEZA	
EPA	232 XXVIII
	PRILOG

Skupštini Crne Gore

Predsjedniku, gospodinu Andriji Mandiću

Poštovani gospodine Mandiću,

Na osnovu člana 148 Poslovnika Skupštine Crne Gore podnosimo amandmane na Predlog zakona o Fondu stan za sve (klasifikacioni broj: 09-3/24-1; EPA: 232 XXVIII)

Predlagači:

Ana Novaković – Đurović

Dritan Abazović

Filip Adžić

Miloš Konatar

## **AMANDMAN 1**

Član 1 Zakona o Fondu stan za sve, mijenja se i glasi:

„Ovim zakonom uređuje se način i postupak ostvarivanja prava za kupovinu prvog stana, osnivanje Fonda stan za sve (u daljem tekstu: Fond) i druga pitanja od značaja za rad Fonda.“

### **Obrazloženje:**

Član 1 se mijenja radi preciznijeg definisanja predmeta samog zakona.

## **AMANDMAN 2**

Član 2 Zakona o Fondu stan za sve, mijenja se i glasi:

### ***“Status i nadležnost Fonda***

#### **Član 2**

Osnivač Fonda je Vlada Crne Gore (u daljem tekstu: Vlada).

Fond ima svojstvo pravnog lica i ima status državnog fonda.

Fond obavlja sljedeće poslove:

- 1) Investira i vodi proces izgradnje stanova i poslovnih prostora na državnom ili opštinskom zemljištu u Crnoj Gori;
- 2) Vodi postupak prodaje stanova i donosi odluku o prodaji stanova građanima koji ispunjavaju uslove, definisane ovim zakonom, za kupovinu prvog stana;
- 3) Vodi postupak prodaje poslovnih prostora i donosi odluku o prodaji poslovnih prostora, u skladu sa ovim zakonom.
- 4) Upravlja sredstvima obezbijeđenim za namjenu utvrđenu ovim zakonom i sredstvima dobijenim od prodaje stanova i poslovnih prostora;
- 5) Pruža stručnu pomoć građanima koji, u skladu sa ovim zakonom, ispunjavaju uslove za kupovinu prvog stana;
- 6) Donosi godišnji program rada koji sadrži podatke o ciljevima, indikatorima uspješnosti, aktivnostima koje su potrebne za realizaciju ciljeva i licima odgovornim za realizaciju;
- 7) Najmanje jednom godišnje, podnosi Vladi izvještaj o svom radu koji sadrži prikaz izvršavanja zakona i drugih propisa, podatke o realizaciji ciljeva iz programa rada Fonda, ocjenu stanja i mjera koje su preduzete za unaprjeđenje stanja i finansijski izvještaj;

vrši druge poslove u skladu sa ovim zakonom i statutom Fonda.”

### **Obrazloženje:**

Član 2 se tehnički mijenja u dijelu što se formulacija „u skladu sa pravilnikom“ briše i norma se definiše „u skladu sa ovim zakonom“.

### **AMANDMAN 3**

Član 6 Zakona o Fondu stan za sve, mijenja se i glasi:

“Fondom upravlja Upravni odbor, u skladu sa ovim zakonom i statutom Fonda.

Upravni odbor imenuje i razrješava Vlada.

Upravni odbor ima pet članova, i to:

- dva predstavnika Vlade koje predlaže starješina organa državne uprave nadležnog za poslove prostornog planiranja i urbanizma, odnosno za poslove razvoja stanovanja;
- dva predstavnika Skupštine Crne Gore, koje imenuje Administrativni odbor Skupštine Crne Gore i to jednog na predlog parlamentarne većine, a jednog na predlog parlamentarne opozicije
- jedan predstavnik Zajednice opština Crne Gore

Upravni odbor ima predsjednika kojeg imenuje i razrješava Vlada, iz redova članova Odbora.

Mandat članova Upravnog odbora traje četiri godine.”

#### **Obrazloženje:**

Član 6 se mijenja na način da predstavnike Vlade u Upravnom odboru Fonda predlaže starješina organa državne uprave nadležnog za poslove prostornog planiranja i urbanizma, odnosno za poslove razvoja stanovanja.

### **AMANDMAN 4**

Član 8 Zakona o Fondu stan za sve, mijenja se i glasi:

***“Prestanak funkcije i razrješenje članova i predsjednika Upravnog odbora***

#### **Član 8**

Na lični zahtjev člana i predsjednika Upravnog odbora Fonda, Vlada konstatuje prestanak funkcije prije isteka mandata.

Vlada može razriješiti člana i predsjednika Upravnog odbora Fonda prije isteka mandata:

- na predlog subjekata iz člana 6 stav 3 ovog zakona;
- ako postupa suprotno zakonu i aktima Fonda;
- prestankom radnog odnosa, odnosno svojstva koje je bilo osnov za imenovanje;
- izborom na funkciju koja isključuje članstvo u Upravnom odboru; i
- ako je pravosnažnom sudskom odlukom osuđen na bezuslovnu kaznu zatvora u trajanju dužem od šest mjeseci ili kaznu za krivično djelo koje ga čini nedostojnim za obavljanje te dužnosti.

U slučaju iz stava 1 i 2 ovog člana imenuje se novi član Upravnog odbora, čiji mandat traje onoliko vremena koliko bi trajao mandat člana na čije mjesto se imenuje.

Imenovanje u smislu stava 3 ovog člana vrši se na način i po postupku utvrđenim ovim zakonom i statutom Fonda."

**Obrazloženje:**

Član 8 se mijenja na način da se osim „razrješenja“ uvodi i pojam „prestanka funkcije“ člana i predsjednika Upravnog odbora Fonda.

**AMANDMAN 5**

Član 9 Zakona o Fondu stan za sve, mijenja se i glasi:

"Radom Fonda rukovodi direktor.

Direktora Fonda imenuje Upravni odbor na period od pet godina, na osnovu javnog konkursa."

**Obrazloženje:**

Član 9 se mijenja u dijelu definisanja trajanja mandata direktora Fonda na period od 5 godina.

**AMANDMAN 6**

Član 11 Zakona o Fondu stan za sve, mijenja se i glasi:

***"Prestanak funkcije i razrješenje direktora Fonda***

***Član 11***

Na lični zahtjev direktora Fonda, Upravni odbor konstatuje prestanak funkcije prije isteka mandata.

Upravni odbor može razriješiti direktora Fonda i prije isteka mandata:

- ako postupa suprotno zakonu i aktima Fonda;
- ako nestručno ili nesavjesno obavlja poslove za koje je imenovan i time nanese štetu Fondu;
- ako zbog duže odsutnosti ili spriječenosti za rad ne može da obavlja poslove za koje je imenovan;
- ako zaključi pravni posao koji dovodi do konflikta interesa;
- ako organizuje zaposlene u političke, odnosno religijske svrhe;
- ako je pravosnažnom sudskom odlukom osuđen za krivično djelo koje ga čini nedostojnim za obavljanje te dužnosti; i
- ako se tokom mandata utvrdi da ne ispunjava uslove za obavljanje poslova za koje je imenovan."

**Obrazloženje:**

Član 11 se mijenja na način da se osim „razrješenja“ uvodi i pojam „prestanka funkcije“ direktora Fonda.

## **AMANDMAN 7**

Član 13 Zakona o Fondu stan za sve, mijenja se i glasi:

“Fond ima statut kojim se uređuje: naziv, sjedište i adresa Fonda, djelatnost Fonda, nadležnost Upravnog odbora i direktora, postupak razrješenja Upravnog odbora i direktora i druga pitanja od značaja za rad Fonda.

Saglasnost na statut Fonda daje Vlada.”

### **Obrazloženje:**

Član 13 se tehnički mijenja na način što se u tekstu formulacija „djelokrug rada“ zamjenjuje sa riječju „nadležnost“.

## **AMANDMAN 8**

Član 15 Zakona o Fondu stan za sve, briše se i umjesto njega se dodaju tri nova člana koja glase:

### ***“Pravo na kupovinu stana i procedura***

#### **Član 15**

Pravo na kupovinu stana po povoljnim uslovima, u skladu sa ovim zakonom, mogu da ostvare fizička lica koja nemaju stan, odnosno drugi objekat za stanovanje (u daljem tekstu: stambeni objekat).

Pravo iz stava 1 ovog člana može da ostvari crnogorski državljanin sa prebivalištem na teritoriji Crne Gore, ako ispunjava uslove utvrđene ovim zakonom.

### ***Kriterijumi za ostvarivanje prava na stan za sve***

#### **Član 16**

Ostvarivanje prava na stan za sve vrši se primjenom opštih i posebnih kriterijuma.

Opštih kriterijumom iz stava 1 ovog člana smatra se neposjedovanje nekretnine za stanovanje u sopstvenom vlasništvu.

Prioritetne grupe u ostvarivanju prava na stan za sve definišu se ispunjavanjem posebnih kriterijuma iz stava 1 ovog člana:

- 2) broj članova porodičnog domaćinstva
- 3) invalidnost;
- 4) zdravstveno stanje;
- 5) godine starosti;
- 6) bračni status
- 7) podstanarski staž

Bliži kriterijumi iz stava 2 ovog člana, u skladu sa programom Fonda, utvrđuju se podzakonskim aktom.

Propis iz stava 3 ovog člana Fond donosi uz prethodnu saglasnost organa državne uprave nadležnog za poslove rada prostornog planiranja i urbanizma, odnosno za poslove razvoja stanovanja.

### ***Način obezbjeđivanja prvog stana***

#### **Član 17**

Državljanin može da rješava stambenu potrebu ovim zakonom isključivo kupovinom stana pod povoljnijim uslovima."

#### **Obrazloženje:**

Član 15 se briše i umjesto njega se dodaju tri nova člana 15, 16 i 17 kojima se preciznije definiše ko ima pravo na kupovinu stana, kao i kriterijumi kojima se ostvaruje to pravo. Takodje, definisan je i način obezbjeđivanja prvog stana.

### **AMANDMAN 9**

Član 16 Zakona o Fondu stan za sve, briše se i umjesto njega se dodaju četiri nova člana koja glase:

#### ***"Postupak prodaje stanova***

#### **Član 18**

Postupak prodaje stambenih objekata pokreće Upravni odbor Fonda objavljivanjem javnog poziva za prodaju stanova u skladu sa odredbama ovog zakona.

Javni poziv iz stava 1 ovog člana naročito sadrži:

- kriterijume na osnovu kojih će se vršiti prodaja stanova;
- broj i strukturu stambenih objekata koji će se prodavati;
- spisak dokumentacije i podataka o podnosiocu prijave koje je potrebno dostaviti uz prijavu na javni poziv iz stava 1 ovog člana u skladu sa odredbama ovog zakona (ime i prezime, prebivalište, odnosno boravište, državljanstvo, dokaz da podnosilac zahtjeva nema u svom vlasništvu stan ili nekretninu za stanovanje, broj članova porodičnog domaćinstva, imovinsko stanje, zanimanje i drugi podaci od značaja za sprovođenje postupka iz stava 1 ovog člana);
- napomenu da se zahtjev podnosioca prijave čija je dokumentacija nepotpuna ili neblagovremeno dostavljena neće razmatrati;
- vrijeme trajanja poziva;
- mjesto i vrijeme prijema dokumentacije, odnosno prijave na javni poziv;
- osnovne elemente ugovora o prodaji u skladu sa zakonom (ugovorne strane, njihova prava i obaveze, prodajna cijena, zabrane i ograničenja i drugo).

Javni poziv iz stava 1 ovog člana objavljuje se na oglasnoj tabli i internet stranici Fonda i organa državne uprave nadležnom za poslove prostornog planiranja i urbanizma, odnosno za poslove razvoja stanovanja i u najmanje jednom dnevnom štampanom mediju koji se distribuira na teritoriji Crne Gore.

Bliži postupak i način kupovine stanova i poslovnih prostora definiše se posebnim podzakonskim aktom, u skladu sa ovim zakonom.

### ***Ugovor o prodaji stana***

#### **Član 19**

Stambeni objekti prodaju se zaključivanjem ugovora o prodaji.

Ugovor iz stava 1 ovog člana zaključuje direktor Fonda i lice iz člana 15 ovog zakona, u roku od 30 dana od dana konačnosti odluke o prodaji stambenog objekta.

Ugovor iz stava 1 ovog člana, pored zakonom propisanih elemenata, obavezno sadrži podatke iz odluke o prodaji stambenog objekta, podatke o licima koja žive sa kupcem u istom domaćinstvu.

Upravni odbor Fonda vodi evidenciju zaključenih ugovora o prodaji iz stava 1 ovog člana.

Na pitanja u vezi ugovora o zakupu, koja nijesu uređena ovim zakonom, primjenjivaće se odredbe zakona kojim se uređuju obligacioni odnosi.

### ***Površina stambenog objekta***

#### **Član 20**

Licu iz člana 15 ovog zakona može se prodati stambeni objekat površine najviše do 50m<sup>2</sup> za jednočlano domaćinstvo, odnosno najviše 10m<sup>2</sup> za svakog sledećeg člana porodičnog domaćinstva.

Ukupna površina prodatog stambenog objekta ne može biti veća od 100m<sup>2</sup>.

### ***Zabrana otuđivanja i druga ograničenja***

#### **Član 21**

Stambeni objekti prodati, u skladu sa ovim zakonom, ne mogu se dalje prodavati, tj. otuđivati ili davati u zakup najmanje 15 godina od dana zaključivanja ugovora o prodaji stambenog objekta."

#### **Obrazloženje:**

Član 16 se briše i umjesto njega se dodaju tri nova člana 18, 19, 20 i 21 kojima se preciznije definiše postupak prodaje stanova, definiše ugovor o prodaji stana, a takođe propisuje površinu stambenog objekta koji se može prodati, kao i zabranu otuđivanja i druga ograničenja.

### **AMANDMAN 10**

Član 17 Zakona o Fondu stan za sve, mijenja se i glasi:

„Odluku o ispunjenosti uslova za podnošenje zahtjeva, tj. validnosti podnijetih zahtjeva, donosi direktor Fonda.

U slučaju da su ispunjeni uslovi za podnošenje zahtjeva, definisani ovim zakonom, direktor Fonda donosi pozitivnu odluku o ispunjenosti uslova i o tome obavještava Upravni odbor Fonda.

U slučaju da uslovi za podnošenje zahtjeva, definisani ovim zakonom, nisu ispunjeni direktor Fonda će donijeti odluku o odbijanju.”

#### **Obrazloženje:**

Član 17 se mijenja na način da se briše norma kojom se posebnim pravilnikom definišu posebni uslovi u ovom članu.

### **AMANDMAN 11**

Član 18 Zakona o Fondu stan za sve, mijenja se i glasi:

„O zahtjevima koji ispunjavaju uslove na osnovu člana 17 stav 2 odlučuje Upravni odbor Fonda, formira rang listu u skladu sa odredbama ovog zakona i donosi rješenja o prodaji stanova.

Odluku o prodaji poslovnih prostora donosi Upravni odbor Fonda u skladu sa odredbama ovog zakona.

Protiv rješenja iz stava 1 ovog člana može se podnijeti žalba organu državne uprave nadležnom za poslove prostornog planiranja i urbanizma, odnosno za poslove razvoja stanovanja (u daljem tekstu: Ministarstvo), u roku od 15 dana od dana dostavljanja rješenja.

O žalbi iz stava 3 ovog člana odlučuje Ministarstvo, u skladu sa zakonom.”

#### **Obrazloženje:**

Član 18 se mijenja na način da se briše norma kojom se posebnim pravilnikom definišu posebni uslovi u ovom članu. Takođe, definiše se organ državne uprave za poslove prostornog planiranja i urbanizma, odnosno za poslove razvoja stanovanja, kao nadležan za podnošenje žalbe.

### **AMANDMAN 12**

Član 19 Zakona o Fondu stan za sve, mijenja se i glasi:

“Nadzor nad zakonitošću rada Fonda vrši Ministarstvo.



Nadzor nad sprovođenjem ovog zakona vrši Ministarstvo.”

**Obrazloženje:**

U članu 19 riječ „primjena“ mijenja se sa riječju „sprovođenje“, kao i tehničko usklađivanje u vezi nadzora nad sprovođenjem zakona.

**AMANDMAN 13**

Član 21 Zakona o Fondu stan za sve, mijenja se i glasi:

“Ovaj zakon stupa na snagu osmog dana od dana objavljivanja u "Službenom listu Crne Gore", a primjenjivaće se od 1. januara 2025. godine.”

**Obrazloženje:**

Član 21 se mijenja u dijelu definisanja datuma početka primjene zakona.