

KLUB POSLANIKA „GRAĐANSKI POKRET URA”

11. decembar 2025. godine, Podgorica

CRNA GORA SKUPŠTINA CRNE GORE	
PRIMLJENO:	11. 12. 2025. GOD.
KLASIFIKACIONI BROJ:	09-3/25-7
VEZA:	
EPA:	734 XXVIII
SKRAĆENICA:	PRILOG

Skupština Crne Gore

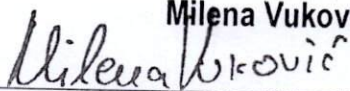
Predsjedniku, gospodinu Andriji Mandiću

Poštovani gospodine Mandiću,

Na osnovu člana 93 stav 1 Ustava Crne Gore i odredaba člana 130 i 131 Poslovnika Skupštine Crne Gore podnosimo **Predlog zakona o Fondu stan za sve.**

Predlagači:

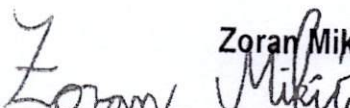
Milena Vuković



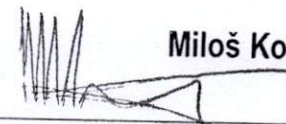
Dritan Abazović



Zoran Mikić



Miloš Konatar



ZAKON O FONDU STAN ZA SVE

I. OSNOVNE ODREDBE

Predmet

Član 1

Ovim zakonom uređuje se pravo na kupovinu prvog stana po povoljnim uslovima (u daljem tekstu: prvi stan), osnivanje Fonda stan za sve (u daljem tekstu: Fond) i druga pitanja od značaja za rad Fonda.

Primjena

Član 2

Ovaj zakon se primjenjuje na crnogorske državljane sa prebivalištem na teritoriji Crne Gore, ako ispunjavaju uslove utvrđene ovim zakonom.

Fond

Član 3

Fond planira, organizuje i koordinira aktivnosti na izgradnji stambenih zgrada i obezbjeđuje efikasno, racionalno i zakonito ostvarivanje prava na prvi stan i prodaju i zakup poslovnih prostora po tržišnim uslovima.

Fond ima svojstvo pravnog lica sa pravima i obavezama utvrđenim ovim zakonom i statutom Fonda.

Fond ima status državnog fonda.

Fond za svoj rad odgovara Vladi.

Prvi stan

Član 4

Prvi stan je skup prostorija namijenjenih za stanovanje, koji se obezbjeđuje pojedincima ili domaćinstvima po povoljnim uslovima u skladu sa ovim zakonom radi rješavanja stambenih potreba koje iz socijalnih, ekonomskih i/ili drugih razloga ne mogu da riješe.

Upotreba rodno osjetljivog jezika

Član 5

Izrazi koji se u ovom zakonu koriste za fizička lica u muškom rodu podrazumijevaju iste izraze u ženskom rodu.

Javnost rada

Član 6

Rad Fonda je javan.

Javnost rada Fonda obezbjeđuje se na način utvrđen ovim zakonom i statutom Fonda.

II. OSTVARIVANJE PRAVA NA KUPOVINU PRVOG STANA

Pravo na kupovinu prvog stana

Član 7

Pravo na kupovinu prvog stana, u skladu sa ovim zakonom, može da ostvari crnogorski državljanin sa prebivalištem na teritoriji Crne Gore, koji nema stan u svom vlasništvu i ispunjava uslove utvrđene ovim zakonom.

Pravo na kupovinu i zakup poslovnog prostora

Član 8

Pravo na kupovinu i zakup poslovnog prostora može da se ostvari po tržišnim uslovima u skladu sa ovim zakonom i Zakonom o obligacionim odnosima.

Zabrana otuđivanja i druga ograničenja

Član 9

Stanovi prodati, u skladu sa ovim zakonom, ne mogu se dalje prodavati, otuđivati ili davati u zakup najmanje 15 godina od dana zaključivanja ugovora o prodaji stana.

Ugovor čiji je predmet prodaja, otuđenje ili davanje u zakup stana prodalog u skladu sa ovim zakonom, je ništav, ako je zaključen u roku zabrane otuđenja iz stava 1 ovog člana.

Prioritet

Član 10

Prioritet u ostvarivanju prava na prvi stan, u skladu sa ovim zakonom, naročito imaju:

- 1) Mladi bračni parovi do 35 godina starosti,
- 2) Bračni parovi sa djecom,
- 3) Samohrani roditelji,
- 4) Roditelji sa djecom sa smetnjama u razvoju,
- 5) Mladi koji su bili djeca bez roditeljskog staranja,
- 6) Podstanari sa najmanje 3 godine podstanarskog staža,
- 7) Žrtve nasilja u porodici,
- 8) Lica koja su ostvarila poseban naučni, umjetnički ili sportski doprinos,
- 9) Lica sa invaliditetom,
- 10) Penzioneri,
- 11) Lica preko 67 godina.

Uslovi za ostvarivanje prava na prvi stan

Član 11

Ostvarivanje prava na prvi stan vrši se u skladu sa sledećim uslovima:

- postojeća stambena situacija;
- visina prihoda i imovinsko stanje;
- dužina prebivališta ili boravišta u kontinuitetu na mjestu rješavanja stambene potrebe;
- broj članova porodičnog domaćinstva;
- invalidnost;
- zdravstveno stanje;
- godine starosti;

- bračni status;
- podstanarski staž.

Bliže uslove iz stava 1 ovog člana utvrđuje propisom Vlada.

Način obezbjeđivanja prvog stana

Član 12

Izgradnja stambenih zgrada u smislu ovog zakona obavlja se na građevinskom zemljištu u vlasništvu države odnosno jedinice lokalne samouprave koje je oslobođeno u vrijednosti od 100% svih troškova, naknada za gradnju i komunalno opremanje na račun države odnosno jedinice lokalne samouprave.

Stanovi u stambenim zgradama u smislu stava 1 ovog člana prodaju se po povoljnim uslovima, umanjenim za vrijednost svih troškova, naknade za gradnju i komunalno opremanje.

Fond utvrđuje privremeni obračun troškova, privremeni obračun kupoprodajne cijene izgrađenih stanova, i privremenu strukturu izgrađenih stanova i poslovnih prostora. Konačan obračun troškova, kupoprodajne cijene i strukture stambene zgrade, te konačna prodaja prvog stana i poslovnog prostora odnosno zakup poslovnog prostora u skladu sa ovim zakonom, će se utvrditi nakon tehničkog pregleda i prijema objekta i konačnog obračuna sa izvođačem, te dobijanja upotrebne dozvole.

Prvi stan se obezbjeđuje isključivo kupovinom od Fonda po povoljnim uslovima u skladu sa ovim zakonom.

Postupak prodaje stanova

Član 13

Postupak prodaje stanova 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:

- uslove na osnovu kojih će se vršiti prodaja stanova;
- broj i strukturu stanova 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; i
- osnovne elemente ugovora o prodaji u skladu sa Zakonom o obligacionim odnosima (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 stanovanja (u daljem tekstu: Ministarstvo) u najmanje jednom dnevnom štampanom mediju koji se distribuira na teritoriji Crne Gore.

Bliži uslovi iz st. 1 ovog člana utvrđuju se propisom Ministarstva.

Ugovor o prodaji stana

Član 14

Stanovi se prodaju zaključivanjem ugovora o prodaji.

Ugovor iz stava 1 ovog člana zaključuje direktor Fonda i lice iz člana 7 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 i 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 prodaji, koja nijesu uređena ovim zakonom, primjenjivaće se odredbe Zakona o obligacionim odnosima.

Površina stana

Član 15

Licu iz člana 7 ovog zakona može se prodati stan površine najviše do 50m² za jednočlano domaćinstvo, odnosno po dodatnih 10m² za svakog sledećeg člana porodičnog domaćinstva. Ukupna površina prodalog stambenog objekta ne može biti veća od 100m².

Ispunjenost uslova za podnošenje zahtjeva

Član 16

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 dužan je da donese odluku o odbijanju.

Nadležni organi za odlučivanje

Član 17

O zahtjevima koji ispunjavaju uslove na osnovu člana 16 stav 2 odlučuje Upravni odbor Fonda, formira rang listu u skladu sa odredbama ovog zakona i donosi odluke o prodaji stanova.

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

Odluku o zakupu poslovnih prostora donosi Upravni odbor Fonda u skladu sa odredbama ovog zakona i Zakona o obligacionim odnosima.

Protiv rješenja iz stava 1, 2 i 3 ovog člana može se podnijeti žalba Ministarstvu, u roku od 15 dana od dana dostavljanja rješenja.

O žalbi iz stava 4 ovog člana odlučuje Ministarstvo, u skladu sa zakonom.

Ugovor o prodaji poslovnog prostora

Član 18

Poslovni prostor izgrađen u stambenim zgradama u skladu sa ovim zakonom prodaje se po tržišnim uslovima.

Poslovni prostor se prodaje zaključivanjem ugovora o prodaji u skladu sa Zakonom o obligacionim odnosima

Ugovor iz stava 1 ovog člana zaključuje direktor Fonda u roku od 30 dana od dana donošenja odluke o prodaji poslovnog prostora.

Ugovor o zakupu poslovnog prostora

Član 19

Poslovni prostor izgrađen u stambenim zgradama u skladu sa ovim zakonom daje se u zakup po tržišnim uslovima.

Poslovni prostor se daje u zakup zaključivanjem ugovora o zakupu u skladu sa Zakonom o obligacionim odnosima.

Ugovor iz stava 1 ovog člana zaključuje direktor Fonda u roku od 30 dana od dana donošenja odluke o davanju u zakup poslovnog prostora.

III. FOND STAN ZA SVE

Status i nadležnost Fonda

Član 20

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

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 zakonom za kupovinu prvog stana,
- 3) vodi postupak prodaje poslovnih prostora i donosi odluku o prodaji poslovnih prostora, u skladu sa ovim zakonom,
- 4) vodi postupak zakupa poslovnih prostora i donosi odluku o zakupu poslovnih prostora, u skladu sa ovim zakonom,
- 5) upravlja sredstvima obezbijeđenim za namjenu utvrđenu ovim zakonom i sredstvima dobijenim od prodaje stanova i prodaje i zakupa poslovnih prostora,
- 6) pruža stručnu pomoć građanima koji, u skladu sa zakonom, ispunjavaju uslove za kupovinu prvog stana,
- 7) donosi godišnji program rada koji sadrži podatke o ciljevima, indikatorima uspješnosti, aktivnostima koje su potrebne za realizaciju ciljeva i licima odgovornim za realizaciju,
- 8) 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,
- 9) obavlja druge poslove u vezi sa sprovođenjem i ostvarivanjem prava u skladu sa zakonom i statutom.

Organi Fonda

Član 21

Organi Fonda su Upravni odbor i direktor.

Upravni odbor

Član 22

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

Upravni odbor imenuje i razrješava Vlada.

Upravni odbor ima pet članova, i to:

- 1) dva predstavnika Vlade koje predlaže starješina organa državne uprave nadležnog za poslove stanovanja,
- 2) 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,
- 3) jedan predstavnik Zajednice opština Crne Gore.

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

Mandat članova Upravnog odbora traje četiri godine.

Naknada za rad članovima Upravnog odbora

Član 23

Članovi upravnog odbora imaju pravo na naknadu za svoj rad.

Nadležnost Upravnog odbora

Član 24

Upravni odbor Fonda:

- 1) donosi statut Fonda,
- 2) donosi odluku o prodaji stanova građanima koji ispunjavaju uslove za kupovinu prvog stana,
- 3) donosi odluku o prodaji poslovnih prostora;
- 4) donosi odluku o zakupu poslovnih prostora;
- 5) vodi evidenciju zaključenih ugovora o prodaji prvog stana,
- 6) vodi evidenciju zaključenih ugovora o prodaji poslovnih prostora,
- 7) vodi evidenciju zaključenih ugovora o zakupu poslovnih prostora,
- 8) donosi godišnji program rada i finansijski plan,
- 9) usvaja godišnji izvještaj o finansijskom poslovanju Fonda,
- 10) usvaja Plan javnih nabavki i izvještaj o sprovedenim postupcima javnih nabavki i zaključenim ugovorima o javnim nabavkama,
- 11) podnosi izvještaj o radu i finansijski izvještaj Vladi,
- 12) donosi opšte akte Fonda i posebne pravilnike kojima se preciznije definišu procedure i rad Fonda,
- 13) imenuje i razrješava direktora Fonda,
- 14) odlučuje o korišćenju sredstava Fonda,
- 15) predlaže mjere za unapređenje rada Fonda,
- 16) obavlja druge poslove utvrđene zakonom.

Upravni odbor donosi odluke većinom glasova ukupnog broja svojih članova ako statutom Fonda za odlučivanje o pojedinim pitanjima nije predviđena druga kvalifikovana većina.

Odlučivanje i način rada, kao i druga pitanja od značaja za rad Upravnog odbora Fonda uređuju se statutom Fonda.

Prestanak članstva u Upravnom odboru

Član 25

Mandat člana odbora direktora prestaje:

- 1) istekom perioda na koji je imenovan,
- 2) podnošenjem ostavke,
- 3) razrješenjem od strane Vlade.

Član upravnog odbora Fonda može podnijeti ostavku u pisanoj formi prije isteka svog mandata, na način što o tome obavijesti Upravni odbor.

Ostavka iz stava 2 ovog člana proizvodi pravno dejstvo danom imenovanja novog člana upravnog odbora.

Vlada može razriješiti člana prije isteka mandata:

- na predlog subjekata iz člana 22 stav 3 ovog zakona;
- ako postupa suprotno zakonu i aktima Fonda;
- izborom na funkciju koja isključuje članstvo u Upravnom odboru; ili
- 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 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 5 ovog člana vrši se na način i po postupku utvrđenim ovim zakonom i statutom Fonda.

Direktor

Član 26

Direktora imenuje Upravni odbor na period od četiri godine, na osnovu javnog konkursa.

Direktor ne može biti član Upravnog odbora.

Nadležnost direktora

Član 27

Direktor:

- 1) predstavlja i zastupa Fond,
- 2) zaključuje ugovore u ime Fonda,
- 3) organizuje i vodi poslove Fonda,
- 4) upravlja imovinom Fonda,
- 5) izvršava odluke upravnog odbora,
- 6) odlučuje o ispunjenosti uslova za podnošenje zahtjeva za kupovinu prvog stana,
- 7) odlučuje o pravima i obavezama zaposlenih u vezi sa radom,
- 8) predlaže statut, program rada i finansijski plan, izvještaj o radu i finansijski izvještaj, kao i druge odluke Upravnom odboru Fonda,
- 9) utvrđuje akt o unutrašnjoj organizaciji i sistematizaciji Fonda,
- 10) obrazuje stručne komisije i radna tijela,
- 11) stara se o obezbjeđivanju javnosti rada Fonda,
- 12) odgovara za zakonitost i kvalitet njegovog rada,
- 13) vodi proces izgradnje stanova i poslovnih prostora,
- 14) obavlja i druge poslove utvrđene zakonom i statutom Fonda.

Prestanak mandata direktora

Član 28

Mandat direktora prestaje istekom perioda na koji je imenovan, u skladu sa ugovorom zaključenim sa predsjednikom Upravnog odbora.

Mandat direktora prestaje i u slučaju prestanka ispunjavanja uslova za imenovanje utvrđenih ovim zakonom.

Upravni odbor može razriješiti direktora 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; ili
- ako je pravosnažnom sudskom odlukom osuđen za krivično djelo koje ga čini nedostojnim za obavljanje te dužnosti.

Direktor može podnijeti ostavku prije isteka svog mandata, na način da o tome obavijesti Upravni odbor.

Stručni poslovi

Član 29

Radi obavljanja stručnih, administrativnih, pravnih, ekonomskih i drugih poslova Fond organizuje jedinstvenu stručnu službu.

Stručna služba Fonda organizuje se na način koji obezbjeđuje efikasno obavljanje djelatnosti Fonda i ostvarivanje prava iz zakona.

Na prava, obaveze i odgovornosti zaposlenih u Fondu primjenjuju se propisi o državnim službenicima i namještenicima.

Statut

Član 30

Statutom Fonda uređuje se:

- 1) organizacija Fonda,
- 2) prava, obaveze i odgovornost organa upravljanja,
- 3) druga pitanja od značaja za rad Fonda.

Statut donosi Upravni odbor Fonda.

Na statut Fonda saglasnost daje Vlada.

IV. FINANSIRANJE

Finansiranje

Član 31

Fond se finansira iz:

- 1) budžeta Crne Gore,
- 2) prodaje stanova licima koja su ostvarila pravo na kupovinu prvog stana,
- 3) prodaje poslovnih prostora,
- 4) zakupa poslovnih prostora,
- 5) donacije, poklona,
- 6) drugih izvora, u skladu sa zakonom.

Način i bliže uslove za korišćenje sredstava iz stava 1 ovog člana utvrđuju se propisom Vlade.

V. NADZOR

Nadzor

Član 32

Nadzor nad zakonitošću rada Fonda vrši Ministarstvo.

Inspekcijski nadzor nad sprovođenjem ovog zakona vrši inspektor za stanovanje.

VI. KAZNE NE ODREDBE

Član 33

Novčanom kaznom u iznosu od 500 eura do 2.000 eura kazniće se za prekršaj fizičko lice iz člana 7 zakona ako da u zakup stan koji je kupio u skladu sa ovim zakonom.

Član 34

Novčanom kaznom u iznosu od 1.000 eura do 2.000 eura kazniće se za prekršaj fizičko lice iz člana 7 zakona ako proda stan koji je kupio u skladu sa ovim zakonom.

VII. PRELAZNE I ZAVRŠNA ODREDBA

Rok za osnivanje Fonda

Član 35

Imenovanje predsjednika i članova Fonda, u skladu sa ovim zakonom, izvršiće se u roku od tri mjeseca od dana stupanja na snagu ovog zakona.

Imenovanje direktora Fonda izvršiće se u roku od tri mjeseca od dana imenovanja Upravnog odbora Fonda.

Rok za donošenje podzakonskih akata

Član 36

Podzakonski akti za sprovođenje ovog zakona donijeće se u roku od šest mjeseci od dana stupanja na snagu ovog zakona.

Stupanje na snagu

Član 37

Ovaj zakon stupa na snagu osmog dana od dana objavljivanja u "Službenom listu Crne Gore".

OBRAZLOŽENJE

I USTAVNI OSNOV ZA DONOŠENJE ZAKONA

Ustavni osnov za donošenje ovog zakona sadržan je u članu 16 tačka 5 Ustava Crne Gore („Službeni list Crne Gore“, br. 1/07 i 38/13), kojim je propisano da se zakonom, u skladu sa Ustavom uređuju i druga pitanja od interesa za Crnu Goru.

II RAZLOZI ZA DONOŠENJE ZAKONA

Predloženim zakonom uspostavlja se Fond stan za sve, radi omogućavanja kupovine prvog stana za građane Crne Gore, koji nemaju u svom vlasništvu stan ili nekretninu za stanovanje.

Kupovina stana za građane u Crnoj Gori je u poslednjih nekoliko godina postala luksuz, posebno ako uzmemo u obzir stalni rast cijena nekretnina na tržištu. Procjene Udruženja podstanara ukazuju da u Crnoj Gori živi preko 40 000 porodica bez stambenog prostora, a od tog broja 30 000 porodica živi podstanarskim načinom života. Veliki broj građana, posebno mladih, je primoran da mijenja mjesto prebivališta, usljed neravnomjernog regionalnog razvoja i stoga su primorani da u drugim gradovima iznajmljuju nekretnine u kojima će živjeti. Iznajmljivanje nekretnina na tržištu iznosi danas i do 500/600 eura, a svjedoci smo da plate u Crnoj Gori nijesu dovoljne da bi se, u ovim slučajevima, pored iznajmljivanja stanja omogućio pristojan život.

Prema podacima MONSTAT/a iz trećeg kvartala 2023. godine, prosječna cijena kvadratnog metra u Crnoj Gori iznosi 1650 eura. Ovi podaci potvrđuju trend stalnog rasta cijene nekretnina u Crnoj Gori, i nemogućnost velikog broja građana da, u ovim okolnostima kupe prvi stan.

Vlada Crne Gore obustavila je realizaciju projekta 1000 plus, na osnovu kojeg je stambeno pitanje pod povoljnim uslovima u proteklih desetak godina riješilo oko 4.000 crnogorskih građana. Stoga, trenutno u državi ne postoji program, akcija, niti sistemsko rješenje kojima se građanima olakšava kupovina prvog stana.

Izostanak sistemskog pristupa u rješavanju stambenog pitanja u Crnoj Gori ima brojne posljedice po društveni i ekonomski razvoj. Crna Gora ostaje zemlja u kojoj najveći broj mladih do 30 godina živi sa roditeljima, usljed ovakvih okolnosti tj. nemogućnosti da priušte sopstveni stambeni prostor. Ovaj trend negativno utiče na osamostaljivanje mladih ljudi, preuzimanje odgovornosti za samostalni život, pa posljedično i na njihovu aktivnost na tržištu rada. Pored toga, negativan trend odnosi se i na odlazak mladih iz zemlje. Upravo zbog ograničenja za kupovinu stana, izostanka sopstvene nekretnine koja bi ih vezala za zemlju i podstakla na aktivan rad, mladi u velikom broju napuštaju Crnu Goru, koja postaje zemlja sa stanovništvom koje, prema poslednjim podacima MONSTAT-a, ubrzano stari.

Mladi parovi često, iz ovih razloga odlažu zasnivanje porodice. To, izmedju ostalog, za posljedicu ima činjenicu da Crna Gora već nekoliko godina bilježi negativan prirodni priraštaj.

Ovaj problem dodatno otežava uslove života ranjivim grupama. Lica sa invaliditetom, pored niza prepreka i sistemskih problema u društvu, nijesu prepoznati kao kategorija kojoj bi se omogućila podrška-olakšani uslovi prilikom kupovine stana. Slična situacija je i sa ženama žrtvama nasilja, starim licima, porodicama sa djecom sa smetnjama u razvoju.

Kako konsultovanje stručne javnosti iz tržišta nekretnina ukazuje da u dogledno vrijeme neće doći do pada cijene nekretnina, država je u obavezi da pokrene sistemsko rješenje kojim će se građanima omogućiti rješavanje stambenog pitanja pod povoljnijim uslovima. Rješenje posebno treba da tretira podstanare, i ranjive kategorije društva.

Prvi korak ka rješavanju ovog pitanja je formiranje posebnog, državnog Fonda stan za sve. Fond ima status pravnog lica, a osnivač Fonda je Vlada.

Predloženim Zakonom, pored statusa, utvrđuju se djelokrug rada, organi Fonda, javnost rada, interni akti, finansiranje, te pravni osnov za pokretanje postupka za ostvarivanje prava za kupovinu prvog stana.

III USAGLAŠENOST SA PRAVNOM TEKOVINOM EVROPSKE UNIJE I POTVRĐENIM MEĐUNARODNIM KONVENCIJAMA

Ne postoje primarni i sekundarni izvori prava EU sa kojim bi se predlog zakona mogao uporediti i vršiti njegovo usklađivanje.

IV OBJAŠNJENJE OSNOVNIH PRAVNIH POSTULATA

I. OSNOVNE ODREDBE

Članom 1 definiše se predmet zakona, a to je pravo na kupovinu prvog stana po povoljnim uslovima, osnivanje Fonda stan za sve i druga pitanja od značaja za rad Fonda.

Članom 2 propisuje se da se Zakon primjenjuje na crnogorske državljane sa prebivalištem na teritoriji Crne Gore, ako ispunjavaju uslove utvrđene ovim zakonom.

Članom 3 definiše se djelokrug rada fonda, odnosno da Fond planira, organizuje i koordiniše aktivnosti na izgradnji stambenih zgrada i obezbjeđuje efikasno, racionalno i zakonito ostvarivanje prava na prvi stan i prodaju i zakup poslovnog prostora po tržišnim cijenama. Propisuje se status Fonda kao državnog fonda koji za svoj rad odgovara Vladi i koji ima svojstvo pravnog lica.

Članom 4 definiše se pojam prvog stana kao skup prostorija namijenjenih za stanovanje, koji se obezbjeđuje pojedincima ili domaćinstvima po povoljnim uslovima u skladu sa ovim zakonom radi rješavanja stambenih potreba koje iz socijalnih, ekonomskih i/ili drugih razloga ne mogu da riješe.

Članom 5 uređuje upotreba rodno osjetljivog jezika.

Članom 6 propisuje se da je rad Fonda javan te da se javnost rada Fonda obezbjeđuje na način utvrđen ovim zakonom i statutom Fonda.

II. OSTVARIVANJE PRAVA NA KUPOVINU PRVOG STANA

Članom 7 uređuje se pravo na kupovinu prvog stana, koje može da ostvari crnogorski državljanin sa prebivalištem na teritoriji Crne Gore, koji nema stan u svom vlasništvu i koji ispunjava uslove utvrđene ovim zakonom.

Članom 8 uređuje pravo na kupovinu i zakup poslovnog prostora, koje može da se ostvari po tržišnim uslovima u skladu sa ovim zakonom i Zakonom o obligacionim odnosima.

Članom 9 uređuje se zabrana otuđivanja i druga ograničenja. Stanovi koji su prodati u skladu sa ovim zakonom ne mogu se dalje prodavati, otuđivati ili davati u zakup najmanje 15 godina od dana zaključivanja ugovora o prodaji stana, a stav 2 člana 9 reguliše ništavost ugovora čiji je predmet prodaja, otuđenje ili davanje u zakup stanova stečenih u skladu sa ovim zakonom.

Član 10 propisuje prioritet u ostvarivanju prava na prvi stan, koji naročito imaju: mladi bračni parovi do 35 godina starosti, bračni parovi sa djecom, samohrani roditelji, roditelji sa djecom sa smetnjama u razvoju, mladi koji su bili djeca bez roditeljskog staranja, podstanari sa najmanje 3 godine podstanarskog staža, žrtve nasilja u porodici, lica koja su ostvarila poseban naučni, umjetnički ili sportski doprinos, lica sa invaliditetom, penzioneri i lica preko 67 godina.

Članom 11 uređuju se uslovi za ostvarivanje prava na prvi stan, i to: postojeća stambena situacija, visina prihoda i imovinsko stanje, dužina prebivališta ili boravišta u kontinuitetu na mjestu rješavanja stambene potrebe, broj članova porodičnog domaćinstva, invalidnost, zdravstveno stanje, godine starosti, bračni status i podstanarski staž. Bliže uslove propisom utvrđuje Vlada.

Članom 12 uređuje se način obezbjeđivanja prvog stana. Predviđeno je da se izgradnja stambenih zgrada u smislu ovog zakona obavlja na građevinskom zemljištu u vlasništvu države odnosno jedinice lokalne samouprave koje je oslobođeno u vrijednosti od 100% svih troškova, naknada za gradnju i komunalno opremanje na račun države odnosno jedinice lokalne samouprave. Nadalje, utvrđeno je da se stanovi u zgradama tako izgrađenim prodaju po povoljnijim uslovima, na način da se umanju vrijednost svih troškova, naknade za gradnju i komunalno opremanje.

Članom 13 propisuje se postupak prodaje stanova, koji pokreće Upravni odbor Fonda objavljivanjem javnog poziva za prodaju stanova. Javni poziv ima tačno određenu sadržinu koja se objavljuje na oglasnoj tabli i internet stranici Fonda i organa državne uprave nadležnom za poslove stanovanja u najmanje jednom dnevnom štampanom mediju koji se distribuira na teritoriji Crne Gore.

Članom 14 propisuje se da se stanovi prodaju zaključivanjem ugovora o prodaji stana. Utvrđuje se da ugovor o prodaji stana zaključuje direktor Fonda i lice koje ostvari pravo na kupovinu stana u skladu sa Zakonom, u roku od 30 dana od dana konačnosti odluke o prodaji stambenog objekta.

Članom 15 se precizira površina stana, te da se licu koje ostvai pravo na kupovinu stana može prodati stan površine najviše do 50m² za jednočlano domaćinstvo, odnosno najviše 10m² za svakog sledećeg člana porodičnog domaćinstva. Takođe, ukupna površina prodatog stana ne može biti veća od 100m².

Članom 16 propisuje donošenje odluke o ispunjenosti uslova za podnošenje zahtjeva za ostvarivanje prava za kupovinu prvog stana i poslovnog prostora.

Član 17 definiše se način odlučivanja o zahtjevima koji ispunjavaju uslove za ostvarivanje prava za kupovinu prvog stana i poslovnog prostora.

Članom 18 se definiše način i uslovi za prodaju poslovnog prostora. Onaj poslovni prostor koji je izgrađen u stambenim zgradama u skladu sa ovim zakonom prodaje se po tržišnim cijenama, a ugovor zaključuje direktor Fonda u roku od 30 dana od dana donošenja odluke o prodaji poslovnog prostora.

Članom 19 definiše se način i uslovi za zakup poslovnog prostora. Poslovni prostor koji je izgrađen u stambenim zgradama u skladu sa ovim zakonom daje se u zakup po tržišnim uslovima. Ugovor zaključuje direktor Fonda u roku od 30 dana od dana donošenja odluke o zakupu poslovnog prostora.

III. FOND STAN ZA SVE

Članom 20 utvrđuju se poslovi koje obavlja Fond, i to: investira i vodi proces izgradnje stanova i poslovnih prostora na državnom ili opštinskom zemljištu u Crnoj Gori, vodi postupak prodaje stanova i donosi odluku o prodaji stanova građanima koji ispunjavaju uslove definisane zakonom za kupovinu prvog stana, vodi postupak prodaje poslovnih prostora i donosi odluku o prodaji poslovnih prostora, u skladu sa ovim zakonom, vodi postupak zakupa poslovnih prostora i donosi odluku o zakupu poslovnih prostora, u skladu sa ovim zakonom, upravlja sredstvima obezbijedenim za namjenu utvrđenu ovim zakonom i sredstvima dobijenim od prodaje stanova i prodaje i zakupa poslovnih prostora, pruža stručnu pomoć građanima koji, u skladu sa zakonom, ispunjavaju uslove za kupovinu prvog stana, donosi godišnji program rada koji sadrži podatke o ciljevima, indikatorima uspjehnosti, aktivnostima koje su potrebne za realizaciju ciljeva i licima odgovornim za realizaciju, 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 unaprijeđenje stanja i finansijski izvještaj, obavlja druge poslove u vezi sa sprovođenjem i ostvarivanjem prava u skladu sa zakonom i statutom.

Članom 21 propisuju se organi Fonda, i to: Upravni odbor i direktor.

Članom 22 definiše se da Fondom upravlja Upravni odbor, Takođe, utvrđuje se da Upravni odbor ima pet članova i to: dva predstavnika Vlade koje predlaže starješina organa državne uprave nadležnog za poslove 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.

Članom 23 utvrđuje se da članovi Upravnog odbora imaju pravo na naknade za rad.

Članom 24 uređuje se nadležnost Upravnog odbora. Utvrđuje se da Upravni odbor donosi odluke većinom glasova ukupnog broja svojih članova ako statutom Fonda za odlučivanje o pojedinim pitanjima nije predviđena druga kvalifikovana većina.

Članom 25 uređuje se prestanak članstva u Upravnom odboru. Mandat člana Upravnog odbora prestaje: istekom perioda na koji je imenovan, podnošenjem ostavke, razrješenjem od strane Vlade.

Članom 26 se definiše da direktora imenuje Upravni odbor na period od četiri godine, na osnovu javnog konkursa. Takođe, direktor ne može biti član Upravnog odbora.

Članom 27 definiše nadležnosti direktora Fonda.

Članom 28 uređuje prestanak mandata direktora, čiji mandat prestaje istekom perioda na koji je imenovan, u skladu sa ugovorom zaključenim sa predsjednikom Upravnog odbora, mandat mu prestaje i u slučaju prestanka ispunjavanja uslova za imenovanje utvrđenih ovim zakonom. Takođe, Upravni odbor može razriješiti direktora prije isteka mandata u određenim slučajevima.

Članom 29 precizira se obavljanje stručnih poslova kroz organizovanje sektora u okviru Fonda. Takođe, definiše se primjena propisa o državnim službenicima i namještenicima na zaposlene Fonda.

Članom 30 propisuje se da Statut donosi Upravni odbor Fonda a da Vlada daje saglasnost na isti. Statutom se uređuje organizacija Fonda, prava, obaveze i odgovornost organa upravljanja kao i druga pitanja od značaja za rad Fonda.

IV. FINANSIRANJE

Članom 31 propisuju se izvori finansiranja Fonda, i to iz: budžeta Crne Gore, prodaje stanova licima koja su ostvarila pravo na kupovinu prvog stana, prodaje poslovnih prostora, zakupa poslovnih prostora, donacije, poklona, i drugih izvora u skladu sa zakonom.

V. NADZOR

Članom 32 propisuje nadzor nad zakonitošću rada Fonda koje vrši Ministarstvo, dok inspekcijski nadzor nad sprovođenjem ovog zakona vrši inspektor za stanovanje.

VI. KAZNENE ODREDBE

Članom 33 propisuje se kaznena odredba za kršenje odredbe ovog zakona.

Članom 34 propisuje se kaznena odredba za kršenje odredbe ovog zakona.

VII. PRELAZNE I ZAVRŠNA ODREDBA

Članom 35 propisuje vremenski rok u kome će se, po stupanju na snagu ovog zakona, imenovati Upravni odbor Fonda i to u roku od tri mjeseca od dana stupanja na snagu ovog zakona, dok će se imenovanje direktora Fonda izvršiti u roku od tri mjeseca od dana imenovanja Upravnog odbora,

Članom 36 precizira se rok od šest mjeseci od stupanja na snagu ovog zakona za donošenje podzakonskih akata.

Članom 37 definiše se vrijeme i način stupanja na snagu ovog zakona.

V PROCJENA FINANSIJSKIH SREDSTAVA ZA SPROVOĐENJE ZAKONA

Za sprovođenje ovog Predloga zakona potrebno je obezbijediti sredstva u Budžetu, za potrebe osnivačkog kapitala Fonda.