

Inicijalni komentari u procesu izrade nacrtu Stambene politike Crne Gore 2021-2030.

Poštovani/a,

Prije svega želimo da izrazimo zadovoljstvo otpočinjanjem rada na novom dokumnetu koji će pružiti okvir za razvoj stambene politike u Crnoj Gori. Ovo je tema koja u velikoj mjeri može uticati na više segmenata našeg društva, od izgleda naših gradova, ekonomskog razvoja, migracionih trendova i socijalne nejednakosti, pa se nadamo da će biti pripremljena u skladu sa najboljim praksama, a posebno na osnovu detaljnih istraživanja i analiza postojećeg stanja.

Mreža za otvoreni dijalog ovom prilikom upućuje listu sugestija za koje smatramo da bi trebalo da budu uzete u obzir u kreiranju stambene politike. Neke od oblasti koje bi trebalo da budu obuhvaćene dokumentom su:

1. **Dostupnost stambenih jedinica socijalno ugroženim kategorijama:** Budući da je pravo na stanovanje jedno od osnovnih ljudskih prava, a da je veliki broj građana/ki Crne Gore lišen ovog prava, potrebno je kreirati mjere socijalnog stanovanja koje bi omogućile socijalno ugroženim kategorijama sticanje prava na stanovanje po povlašćenim uslovima. Tu se osim osoba u riziku od siromaštva misli i na posebno ranjive kategorije – osobe sa invaliditetom, samohrane roditelje, bivše zatvorenike, bivše korisnike JU Doma "Mladost", žene sa iskustvom nasilja u porodici.
Ovdje je potrebno definisati, između ostalog i stambene subvencije kojima se postiže pristupačnost socijalnog i/ili drugih tipova stanovanja, ciljne grupe za određeni tip socijalnog stanovanja (kriterijumi sticanja i gubitka prava pristupa), minimalni i maksimalni standardi u domenu socijalnog stanovanja (kako gradnje tako i nastanjenosti), maksimalni udio stambenih troškova u ukupnim troškovima domaćinstva iznad kojeg se stiče pravo na stambeni dodatak, mehanizmi kontrole primjenjivosti različitih tipova državnih subvencija, itd.)
2. **Poreska politika:** Budući da se u Crnoj Gori dešava da je nečije ljudsko pravo postalo nečiji biznis, trebalo bi adekvatnom poreskom politikom uticati na smanjenje broja stambenih jedinica koje se kupuju radi izdavanja i time postaju nedostupne onima kojima su potrebne radi obezbjeđivanja prava na stanovanje. Ili je potrebno uvećana sredstva od poreskih prihoda preusmjeriti u fondove za socijalnu izgradnju. Adekvatan način rješavanja ovog problema zavisiće naravno od podataka i analize stanja, ali je važno prilikom izrade dokumenta razumjeti u kojoj mjeri je došlo do komodifikacije stambenih jedinica i kako to negativno utiče na obične građane/ke.
3. **Potrebno je okončati segregaciju određenih grupa stanovništva** kroz izgradnju stambenih jedinica u izdvojenim blokovima na periferijama grada. Do sada smo imali pogrešnu praksu izgradnje čitavih naselja namijenjenih romskom stanovništvu na periferijama gradova što nije doprinijelo njihovoj integraciji u društvo, već samo dodatnoj getoizaciji.

4. **Stambena politika u kontekstu regionalnih migracija:** Činjenica je da se Crna Gora suočava sa velikim problemom regionalnih migracija. I dok iz pojedinih opština imamo velika iseljavanja, druge opštine postaju prenaseljene i nemaju potrebnu infrastrukturu za zadovoljavanje svih potreba rastućeg stanovništva. Potrebno je definisati posebne mjere stambene politike na lokalnom nivou u cilju privlačenja novih stanovnika ili zaustavljanja trendova dolaznih migracija za one opštine koje su pod pritiskom od intenzivnog doseljavanja, a time i intenzivne, često neplanske gradnje.

Potrebno je definisati mjere u koordinaciji sa drugim sektorima (prije svega rad, ekonomski razvoj, obrazovanje), kako bi se povećale šanse za uspjeh mjera stambene politike koje imaju za cilj zaustavljanje migracija ili privlačenje novih stanovnika. Na primjer, ukoliko se na teritoriji neke opštine definišu mjere stambene politike koje bi trebalo da motivišu stanovnike da ostanu u tom gradu, to mora biti koordinisano sa drugim mjerama u domenu zapošljavanja prije svega, kako bi tim stanovnicima bile dostupne dodatne prilike u slučaju ostanka. U protivnom, imaćemo neuspješne mjere stambene politike.

Potrebno je da stambene politike budu u saglasnosti sa politikama regionalnog razvoja.

5. **Politika prema podstanarima:** Kao što smo u prethodnom periodu mogli da vidimo, podstanari su posebno ranjiva kategorija. Zbog toga je potrebno stambenom politikom definisati mjere zaštite prema ovoj kategoriji. Jedna od mogućih mjera je uvođenje maksimalnog iznosa za koji se stanarina jednom korisniku može povećati tokom jedne kalendarske godine, tzv rent control mjere.
6. **Mjere suzbijanja ilegalne gradnje:** Potrebno je definisati mjere koje će djelovati preventivno na ilegalnu gradnju, a ne samo reaktivno kao što je do sada bio slučaj. U ovom procesu je posebno važno osnažiti lokalne organe.
7. **Potrebno je imati u vidu prijetnju od procesa džentrifikacije** koji je posebno prisutan u razvijenim kapitalističkim društvima, ali je sve više prisutan i u onim sredinama koje se brzo razvijaju i privlače strane investiture. Iako je proces modernizacije i razvoja potreban, neophodno je voditi računa o potrebama lokalnog stanovništva i o tome da sadržaji, uključujući i stambene jedinice ostanu dostupni.
8. **Povećanje kvaliteta gradnje:** Potrebno je uvesti mjere koje bi garantovale poštovanje standarda kvaliteta i poboljšale kvalitet gradnje, budući da to nije uvijek slučaj u Crnoj Gori. Ekspanzija gradje dovela je do snižavanja kvaliteta i potrebno je pojačati minimalne standarde gradnje i obezbijediti egikasne mjere nadzora i kontrole.

9. **Usaglasiti politike sa zelenom agendom** i kroz mjere stambene politike podsticati održivost i zaštitu životne sredine. Do sada smo često imali situacije da se gradnja odvija na štetu zelenih površina i da se ne vodi računa o tome kako gradnja može negativno uticati na životnu sredinu. Kao država koja je deklarativno ekološka, moramo voditi računa da naše razvojne politike nijesu protivne zelenim principima. Takođe, potrebno je različitim mjerama podsticati zelenu gradnju i eko prakse.
10. **Aдекватna primjena principa humane gradnje:** Na kraju, potrebno je buduću gradnju planirati na principima humane gradnje i spovati mjere kako bi se postojeća naselja koja nijesu bazirana na ovom principu u mogućoj mjeri sanirala. Neophodno je gradnju u razvijajućim urbanim sredinama razvijati tako da su u skladu sa potrebama čovjeka, sa kvalitetnim, multifunkcionalnim javnim prostorima i u harmoniji sa okolinom.

Ovo su samo neki od principa za koje smatramo da je važno da budu osnova buduće stambene politike u Crnoj Gori. Detaljnija razrada principa I predlaganje konkretnih mjera zavisiće naravno od preciznih podataka koji će, vjerujemo, biti prikupljeni tokom procesa izrade plana. Takođe, razumijemo da su neke od navedenih stavki možda bitne I za neke druge politike, ali smatramo stambenu politiku horizontalnim pitanjem, te smo mišljenja da je važno da postoji koordinacija među različitim politikama ukoliko se želi postići njihov puni efekat.

Unaprijed zahvaljujemo na razmatranju ovih komenatara i stojimo Vam na raspolaganju za dodatnu saradnju.

Radujemo se nacrtu dokumenta I prilici da damo naše komentare I sugestije I u toj fazi.