



Strateški
planski
dokument

danas planiramo,
sjutra koristimo.



PA09

Stanovanje
i infrastruktura

1 Uvod i važnost

Situaciona analiza predstavlja analitičku osnovu za pripremu Strateškog planskog dokumenta Crne Gore za potrebe korišćenja fondova Evropske unije u okviru budućeg Nacionalnog i regionalnog partnerskog plana. Njena svrha je da, na sistematičan i na dokazima zasnovan način, identifikuje glavne razvojne izazove, potrebe, ciljne grupe, razvojne nejednakosti i investiciona uska grla u okviru predmetne oblasti politike, uzimajući u obzir ekonomske, socijalne, teritorijalne i, gdje je relevantno, ekološke dimenzije razvoja.

Značaj situacione analize dodatno proizlazi iz činjenice da je Strateški planski dokument prepoznat od strane Evropske komisije kao jedan od ključnih elemenata za ispunjenje mjerila za zatvaranje Poglavlja 22 – Regionalna politika i koordinacija strukturnih instrumenata, konkretno mjerila 2. Evropska komisija očekuje dostavljanje sveobuhvatnog, sažetog i kvalitetnog nacrtu strateškog planskog dokumenta, koji u kontekstu finansijske perspektive 2021–2027 odgovara logici „Partnership Agreement“, a koji treba da obuhvati stratešku analizu, uključujući izazove, potrebe i ciljne grupe, odabrane prioritete i ciljeve, glavne očekivane rezultate, planirane tematske cjeline i izvore finansiranja, mehanizme za obezbjeđivanje usklađenosti sa relevantnim prioritetima i strategijama Evropske unije, kao i okvir upravljanja u skladu sa Evropskim kodeksom ponašanja o partnerstvu.

U tom smislu, situaciona analiza ne služi samo kao opis postojećeg stanja, već kao polazna tačka za definisanje prioritetnih pravaca djelovanja, očekivanih rezultata i budućih reformskih i investicionih intervencija. U skladu sa metodološkim pristupom za izradu Strateškog planskog dokumenta, razvojni izazovi se posmatraju kao problemi koji zahtijevaju javnopolitički odgovor, a ne kao unaprijed definisane mjere ili rješenja. Zbog toga analiza mora da poveže raspoložive statističke i administrativne podatke, nalaze nacionalnih strateških dokumenata, relevantne međunarodne i EU izvore, kao i uvide ključnih institucija i partnera.

Situaciona analiza istovremeno ima i važnu funkciju u obezbjeđivanju usklađenosti budućeg strateškog dokumenta sa prioritetima Evropske unije, pravnom tekovinom EU i programskim okvirom za period nakon 2027. godine. Kroz pregled međunarodnog i nacionalnog strateškog i pravnog okvira, planiranih reformi i ključnih pokazatelja, analiza omogućava da se predmetna oblast politike sagleda u širem razvojnom i pristupnom kontekstu, uključujući doprinos pametnom, održivom i inkluzivnom rastu, ekonomskoj, socijalnoj i teritorijalnoj koheziji, kao i smanjenju razvojnih dispariteta.

Pored toga, situaciona analiza je važan alat za strukturiranje dijaloga unutar radnih grupa i sa širim krugom partnera. Njome se obezbjeđuje zajednička analitička osnova za SWOT razmatranje, validaciju nalaza i identifikaciju dugog spiska razvojnih izazova, koji će u narednim koracima biti prioritizovani. Na taj način, situaciona analiza doprinosi transparentnom, participativnom i metodološki utemeljenom procesu planiranja, u skladu sa principom partnerstva i upravljanja na više nivoa.

2 Opis prioritetnih područja unutar RG

Kod područja nivo 1	Prioritetnog	Naziv Prioritetnog područja nivo 1	Kod područja nivo 2	Prioritetnog	Naziv Prioritetnog područja nivo 2
9		Stanovanje i infrastruktura	9.42		Izgradnja
			9.43		Rušenje (demolicija)
			9.05		Reforme
			9.44		Socijalno i pristupačno stanovanje

3 Situaciona analiza

3.1 Prioritetno područje nivo 1

Prioritetno područje **Stanovanje i infrastruktura** odnosi se na aktivnosti usmjerene na izgradnju, rehabilitaciju, obezbjeđivanje, prenamjenu i uklanjanje objekata, kao i na unapređenje politika i regulatornog okvira u ovom području. Razvoj ovog područja usmjeren je na stvaranje održivog, funkcionalnog i inkluzivnog prostora, kroz izgradnju novih stambenih, javnih i nestambenih objekata koji ispunjavaju standarde energetske efikasnosti i niskih ili nultih emisija, uz istovremeno prilagođavanje postojećih objekata savremenim potrebama i standardima. U skladu sa pristupom Evropske unije, razvoj ovog područja posmatra se kroz međusobno povezane dimenzije održive izgradnje, unapređenja kvaliteta i funkcionalnosti prostora, dostupnosti stanovanja i jačanja institucionalnog okvira.

U okviru razvoja stanovanja i infrastrukture, fokus je na realizaciji novih stambenih, javnih i nestambenih objekata, kao i na uklanjanju neadekvatnih i nefunkcionalnih struktura kada je to dio planskog upravljanja prostorom. Pored nove izgradnje, obuhvaćene su i aktivnosti rehabilitacije i obezbjeđivanja objekata, uključujući mjere energetske efikasnosti kao sastavni dio modernizacije. Prenamjena nestambenih i industrijskih objekata u stambene svrhe predstavlja važan instrument efikasnijeg korišćenja prostora i odgovora na promijenjene razvojne potrebe.

Poseban dio prioritetnog područja odnosi se na socijalno i pristupačno stanovanje. U tom kontekstu, aktivnosti su usmjerene na izgradnju novih stambenih objekata za socijalno i pristupačno stanovanje, rehabilitaciju i obezbjeđivanje takvih objekata, kao i prenamjenu nestambenih i industrijskih objekata u stambene svrhe. Područje uključuje i izgradnju, rehabilitaciju i obezbjeđivanje objekata za studentski smještaj, kao i izgradnju, rehabilitaciju i obezbjeđivanje objekata namijenjenih borbi protiv beskućništva.

Uz akcije usmjerene na izgradnju i rehabilitaciju stambenih kapaciteta, prioritetno područje uključuje i nestambene objekte povezane sa socijalnim i pristupačnim stanovanjem, kako kroz novu izgradnju tako i kroz rehabilitaciju postojećih objekata, čime se obezbjeđuje funkcionalna povezanost stambenih i pratećih sadržaja.

Pored investicionih intervencija, područje uključuje i reformske aktivnosti usmjerene na razvoj i unapređenje politika i regulatornog okvira. To podrazumijeva razvoj i usklađivanje zakonodavstva, strateških i planskih dokumenata, kao i jačanje institucionalnih kapaciteta za planiranje, pripremu i sprovođenje intervencija u sektoru stanovanja i infrastrukture. Usklađivanje sa pravnom tekovinom Evropske unije predstavlja važan element za efikasno upravljanje i dalji razvoj ovog sektora.

U cjelini, stanovanje i infrastruktura predstavljaju ključni segment održivog urbanog i društvenog razvoja, koji povezuje fizičku izgradnju prostora sa socijalnim, ekonomskim i ekološkim aspektima razvoja. Dalji napredak u ovoj oblasti zahtijeva integrisan pristup koji objedinjuje infrastrukturne i reformske dimenzije, uz dosljednu primjenu principa održivosti, energetske efikasnosti, pristupačnosti i nediskriminacije.

3.1.1 Međunarodni i EU Strateški i pravni okvir

Međunarodni i EU strateški i pravni okvir za prioritetno područje stanovanja i infrastrukture zasniva se na principima održivog razvoja, energetske efikasnosti, dekarbonizacije, socijalne uključenosti i teritorijalne kohezije. Na međunarodnom nivou, Agenda 2030 i Ciljevi održivog razvoja postavljaju osnovu za razvoj inkluzivnih, sigurnih i održivih stambenih rješenja, uz poseban fokus na održive gradove i naselja. Nova urbana agenda (Habitat III, 2016) predstavlja ključni globalni okvir za održivi urbani razvoj, sa naglaskom na integrisano planiranje prostora i unapređenje izgrađenog okruženja.

Dodatno, Nova Lajpciška povelja (The New Leipzig Charter, 2020) promoviše integrisani pristup urbanom razvoju zasnovan na principima održivosti, inkluzivnosti i teritorijalne kohezije, uz naglašenu ulogu lokalnih zajednica u planiranju i upravljanju razvojem prostora.

Na nivou Evropske unije, Evropski zeleni plan (European Green Deal, 2019) definiše strateški pravac transformacije ka klimatski neutralnoj ekonomiji, pri čemu sektor zgrada ima ključnu ulogu u smanjenju emisija i unapređenju energetske efikasnosti. Ovaj okvir dodatno je pravno utemeljen kroz EU Zakon o klimi (Regulation (EU) 2021/1119), kojim se uspostavlja cilj klimatske neutralnosti do 2050. godine. Renovation Wave for Europe (2020) dodatno razrađuje ovaj pristup kroz povećanje obima i kvaliteta obnove i unapređenje energetske efikasnosti postojećeg fonda zgrada, uz doprinos smanjenju energetskog siromaštva. Socijalna dimenzija sektora stanovanja definisana je kroz Evropski stub socijalnih prava i Akcioni plan (2021), koji postavljaju okvir za unapređenje socijalne uključenosti, smanjenje siromaštva i rješavanje pitanja beskućništva.

Dodatno, Evropska unija razvija niz inicijativa koje doprinose implementaciji ovih politika. U tom kontekstu, značajne su Evropska platforma za borbu protiv beskućništva (2021) i Novi evropski Bauhaus (2021), koje predstavljaju inicijative usmjerene na koordinaciju politika, razmjenu dobrih praksi i povezivanje održivosti, inkluzije i kvaliteta izgrađenog prostora. Ove inicijative nemaju karakter pravno obavezujućih akata, ali predstavljaju važan okvir za razvoj politika i projekata u sektoru.

Pravni okvir Evropske unije za ovo područje definisan je kroz Direktivu (EU) 2024/1275 o energetske svojstvima zgrada (EPBD) i Direktivu (EU) 2023/1791 o energetske efikasnosti (EED), koje postavljaju okvir za unapređenje energetske karakteristika objekata i smanjenje potrošnje energije. Dodatno, Direktiva (EU) 2018/2001 o promovisanju korišćenja energije iz obnovljivih izvora (RED II), izmijenjena Direktivom (EU) 2023/2413 (RED III), uspostavlja okvir za razvoj energetske zajednice, građana-proizvođača energije (prosumers), povećanje korišćenja obnovljivih izvora energije u domaćinstvima i zgradarstvu, kao i za jačanje lokalne energetske otpornosti i dekarbonizaciju sektora stanovanja. Socijalna dimenzija energetske i klimatske tranzicije dodatno je ojačana kroz Socijalni klimatski fond (Regulation (EU) 2023/955), koji je usmjeren na ublažavanje uticaja energetske i klimatske politika na ranjiva domaćinstva, uključujući mjere povezane sa stanovanjem, energetske efikasnošću i energetske siromaštvom. Za zemlje Zapadnog Balkana posebno je relevantan i Ugovor o osnivanju Energetske zajednice, kroz koji se postepeno preuzimaju i sprovode obaveze iz oblasti energetske efikasnosti, energetske svojstava zgrada i korišćenja obnovljivih izvora energije.

Horizontalno, Povelja Evropske unije o temeljnim pravima obavezuje na poštovanje principa jednakosti i nediskriminacije, dok Preporuka Vijeća (EU) 2021/1004 o uspostavljanju Evropske garancije za djecu i Preporuka Vijeća o adekvatnom minimalnom dohotku kojim se obezbjeđuje aktivna uključenost (2023) doprinose jačanju socijalne dimenzije politika, uključujući pristup stanovanju, osnovnim uslugama i podršku ranjivim grupama.

Dodatno, u okviru EU programskog i investicionog okvira za ovu oblast posebno su relevantni principi partnerstva, nediskriminacije, pristupačnosti i teritorijalne kohezije, kao i konkretna usmjerenost intervencija na reformski okvir, socijalno i priuštivo stanovanje, studentski smještaj, prenamjenu objekata u stambene svrhe, energetske obnovu postojećeg fonda zgrada i mjere za borbu protiv beskućništva.

3.1.2 Crnogorski strateški i pravni okvir

Strateški i pravni okvir Crne Gore u oblasti stanovanja i infrastrukture obuhvata skup međusobno povezanih strateških, planskih i zakonskih akata koji uređuju prostorno planiranje, izgradnju, rehabilitaciju, prenamjenu i uklanjanje objekata, socijalno i pristupačno stanovanje, upravljanje infrastrukturom, kao i

energetsku efikasnost i održivo korišćenje prostora. Ovaj okvir je u značajnoj mjeri usklađen sa principima održivog razvoja i zelene tranzicije, ali i dalje postoje izazovi u njegovoj koordinaciji i implementaciji, posebno na lokalnom nivou.

Na planskom nivou, ključni dokument predstavlja Prostorni plan Crne Gore do 2040, koji definiše dugoročne pravce razvoja prostora, organizaciju naselja i infrastrukturne prioritete, stvarajući osnov za planiranje stambenog razvoja, korišćenja zemljišta i infrastrukturnih sistema. Njegova implementacija u velikoj mjeri zavisi od nižih planskih dokumenata i kapaciteta lokalnih samouprava za sprovođenje planskih rješenja.

U oblasti prostornog planiranja, normativni okvir zasniva se na Zakonu o uređenju prostora, koji uređuje sistem planiranja, vrste planskih dokumenata i postupke njihove izrade i donošenja, čime se obezbjeđuje osnov za planiranje izgradnje i korišćenja prostora. U oblasti izgradnje, centralni zakon predstavlja Zakon o izgradnji objekata, kojim se uređuju uslovi građenja, tehnička dokumentacija, izvođenje radova, nadzor i uklanjanje objekata. Važan segment zakonodavnog okvira predstavlja i Zakon o legalizaciji bespravnih objekata, koji uređuje postupak ozakonjenja objekata izgrađenih bez građevinske dozvole, kao i uklanjanje objekata koji ne ispunjavaju propisane uslove, pri čemu se uklanjanje definiše kao krajnja mjera u upravljanju prostorom.

Bespravna gradnja predstavlja jedan od dugoročnih izazova upravljanja prostorom i razvoja stanovanja u Crnoj Gori. Značajan broj stambenih objekata izgrađen je bez odgovarajućih odobrenja, dok dio objekata i dalje nije u potpunosti evidentiran u katastarskim evidencijama zbog složenih imovinsko-pravnih odnosa i dugotrajnih administrativnih procedura. Takvo stanje otežava proces legalizacije bespravnih objekata, smanjuje efikasnost prostornog planiranja i upravljanja zemljištem, te ukazuje na potrebu daljeg jačanja institucionalnih kapaciteta, unapređenja evidencija i dosljednije primjene propisa.

U užem stambenom segmentu, ključni strateški dokument predstavlja Strategija stambene politike Crne Gore do 2034. godine, kojom su definisana četiri strateška cilja: unapređenje regulatornog okvira u oblasti stanovanja, unapređenje kvaliteta stanovanja, povećanje dostupnosti pristupačnog stanovanja i unapređenje rentalne politike. Strategija prepoznaje potrebu unapređenja energetske efikasnosti postojećeg i novog stambenog fonda, razvoja održivih modela socijalnog i pristupačnog stanovanja, unapređenja upravljanja i održavanja stambenih zgrada, kao i jačanja institucionalnih i finansijskih kapaciteta za sprovođenje stambene politike na nacionalnom i lokalnom nivou. Strategija posebno ukazuje na izazove povezane sa održavanjem postojećeg stambenog fonda, energetske siromaštvom, priuštivošću stanovanja i nedovoljno razvijenim sistemom socijalnog i pristupačnog stanovanja. Istovremeno, oslanja se na principe sadržane u Evropskom stubu socijalnih prava, Evropskoj socijalnoj povelji, Povelji o temeljnim pravima Evropske unije, Agendi 2030 i drugim međunarodnim okvirima koji stanovanje posmatraju kao važnu socijalnu, razvojnu i teritorijalnu komponentu održivog razvoja.

Stambeni sektor u Crnoj Gori karakteriše izrazita dominacija privatnog vlasništva nad stambenim fondom, uz ograničeno učešće javnog i rentalnog stanovanja. Ovakva struktura u velikoj mjeri rezultat je privatizacije stambenog fonda tokom 1990-ih godina i dugogodišnjeg usmjeravanja stambenih politika ka modelu vlasništva nad nekretninama. Međutim, visoka stopa vlasništva ne znači nužno i odgovarajući kvalitet stanovanja, budući da značajan dio domaćinstava živi u starijem, energetske neefikasnom ili nedovoljno održavanom stambenom fondu, dok domaćinstva sa nižim prihodima često nemaju dovoljno sredstava za njegovo unapređenje. Istovremeno, priuštivost stanovanja predstavlja poseban izazov, naročito u urbanim i primorskim područjima, gdje rast cijena nekretnina i troškova stanovanja otežava pristup stanovanju za značajan dio stanovništva. Strategija dodatno ukazuje da su posebno pogođene mlade osobe, porodice sa nižim prihodima, starija lica, osobe sa invaliditetom i druge ranjive grupe, zbog čega se pitanje stanovanja sve više povezuje sa socijalnom uključenošću, kvalitetom života i regionalnim razvojem. Posebni izazovi

prisutni su i u oblasti studentskog smještaja, naročito u univerzitetskim centrima, gdje postojeći kapaciteti ne prate rastuće potrebe studenata. Trend rasta cijena nekretnina i zakupa prisutan je i na evropskom nivou, pri čemu međunarodne analize ukazuju da pitanje priuštivog stanovanja postaje jedno od ključnih socio-ekonomskih pitanja u Evropi, posebno u urbanim područjima.

Zakon o održavanju stambenih zgrada uređuje upravljanje i održavanje zajedničkih djelova zgrada, dok Zakon o socijalnom stanovanju definiše osnov za razvoj socijalnog i pristupačnog stanovanja, uključujući ciljne grupe i modele podrške. Zakon o stambenim zadrugama omogućava organizovanje stanovanja kroz alternativne modele, dok Zakon o socijalnoj i dječijoj zaštiti indirektno utiče na planiranje i sprovođenje mjera u oblasti socijalnog i pristupačnog stanovanja, posebno u dijelu podrške ranjivim kategorijama i borbe protiv beskućništva.

Socijalno stanovanje i dalje predstavlja ograničen dio ukupnog stambenog fonda, uz izražene teritorijalne razlike u raspoloživim kapacitetima. Dosadašnji programi dominantno su bili usmjereni na model vlasništva, dok je razvoj socijalnog stanovanja u zakupu i dalje ograničen. Istovremeno, nedostatak pouzdanih i usklađenih podataka između državnog i lokalnog nivoa otežava planiranje, praćenje i teritorijalno usmjeravanje stambenih politika. Dodatni izazov predstavlja fragmentisan institucionalni okvir u oblasti stanovanja, uz podijeljene nadležnosti između više institucija i ograničene kapacitete lokalnih samouprava za planiranje, finansiranje i sprovođenje stambenih politika. Strategija dodatno naglašava potrebu razvoja kvalitetnijih evidencija i statističkih podataka o stambenom fondu, podstanarskim domaćinstvima i ranjivim grupama, radi kvalitetnijeg planiranja i praćenja stambenih politika na nacionalnom i lokalnom nivou.

Dodatno, Strategija deinstitutionalizacije za period 2025–2028 definiše razvoj stanovanja uz podršku i usluga u zajednici kao važan dio procesa deinstitutionalizacije i socijalne inkluzije osoba sa invaliditetom, starijih lica, korisnika sistema socijalne i dječje zaštite i drugih ranjivih grupa. Strategija istovremeno prepoznaje ograničenu dostupnost i održivost usluga u zajednici, posebno na lokalnom nivou, kao jedan od ključnih izazova za sprovođenje procesa deinstitutionalizacije. Time se dodatno potvrđuje značaj stanovanja kao instrumenta socijalne inkluzije, nezavisnog života i integracije ranjivih grupa u lokalne zajednice.

U dijelu infrastrukture i javnih usluga, značajnu ulogu imaju Zakon o komunalnim djelatnostima i Zakon o lokalnoj samoupravi, koji uređuju organizaciju komunalnih usluga, upravljanje lokalnom infrastrukturom i nadležnosti lokalnih organa u planiranju i upravljanju prostorom. Horizontalnu dimenziju ovog okvira čine zakoni koji integrišu principe održivosti i energetske efikasnosti. Zakon o energetske efikasnosti uređuje mjere za smanjenje potrošnje energije, posebno u zgradarstvu, dok Zakon o energetici i Zakon o korišćenju energije iz obnovljivih izvora uređuju proizvodnju, distribuciju i korišćenje energije, uključujući integraciju obnovljivih izvora u objekte i infrastrukturu. Zakon o zaštiti životne sredine obezbjeđuje okvir za primjenu ekoloških standarda u planiranju i realizaciji projekata.

Dodatni strateški i operativni okvir za razvoj održivog i energetske efikasnog stanovanja predstavljaju Nacionalni energetske i klimatski plan Crne Gore (NEKP), Strategija niskouglednog razvoja Crne Gore sa Akcionim planom 2026–2030, Studija za unapređenje energetske efikasnosti u zgradama u Crnoj Gori, kao i Uredba o rekonstrukciji službenih zgrada i Plan rekonstrukcije službenih zgrada. Ovi dokumenti definišu pravce dekarbonizacije sektora zgradarstva, povećanja energetske efikasnosti, razvoja energetske zajednice, korišćenja obnovljivih izvora energije, smanjenja energetske siromaštva i obnove postojećeg fonda zgrada, uz postepeno povećanje stope energetske obnove javnih zgrada u skladu sa obavezama preuzetim prema Energetskoj zajednici i ciljevima zelene tranzicije i klimatske neutralnosti.

Važan horizontalni element zakonodavnog okvira predstavlja i Zakon o državnoj imovini, koji uređuje upravljanje, korišćenje i raspolaganje državnom imovinom, uključujući zemljište i objekte, čime direktno utiče na realizaciju projekata izgradnje, prenamjene i korišćenja objekata, naročito u kontekstu javnih investicija i razvoja socijalnog i pristupačnog stanovanja. Ovaj zakonodavni okvir dodatno je razrađen kroz podzakonske akte (uredbe i pravilnike), kojima se detaljnije uređuju tehnički zahtjevi, procedure i standardi za planiranje, izgradnju, korišćenje i energetske efikasnost objekata.

Važnu dimenziju razvoja stanovanja i infrastrukture predstavljaju i izražene teritorijalne razlike. Dok su u razvijenijim urbanim i primorskim sredinama dominantni izazovi povezani sa priuštivošću stanovanja i pritiskom na tržište nekretnina, manje razvijene i ruralne opštine, posebno na sjeveru zemlje, suočavaju se sa depopulacijom, ograničenim lokalnim kapacitetima, slabijom komunalnom opremljenošću, nedostatkom raspoloživog zemljišta za javne projekte, kao i ograničenom dostupnošću osnovnih usluga i infrastrukture. Poseban izazov u manjim i manje razvijenim opštinama predstavlja ograničena sposobnost pripreme i realizacije stambenih projekata, usljed nedostatka tehničkih kapaciteta, raspoloživog zemljišta i održivih modela finansiranja. U tom kontekstu, na nivou lokalne samouprave izražena je potreba za fleksibilnijim pristupima koji bi, pored nove izgradnje, obuhvatili rehabilitaciju, prenamjenu i energetske obnovu postojećeg stambenog i javnog fonda, kao i mogućnost razvoja projekata kroz javno-privatna partnerstva i aktiviranje neiskorišćenih objekata i lokacija. Ovakav pristup u skladu je sa principima Nove urbane agende i Nove Lajpciške povelje, koje naglašavaju značaj integrisanog teritorijalnog razvoja, lokalnog upravljanja i prilagođavanja razvojnih politika specifičnostima različitih područja. Time pitanje stanovanja prevazilazi isključivo socijalnu dimenziju i postaje značajno pitanje teritorijalnog razvoja i regionalnih nejednakosti.

Ukupno posmatrano, strateški i pravni okvir Crne Gore u ovoj oblasti obuhvata ključne dimenzije razvoja prostora, stanovanja i infrastrukture i formalno pruža osnovu za integrisan i održiv razvoj. Međutim, okvir je djelimično fragmentiran, sa ograničenim stepenom koordinacije između sektorskih politika i izraženim izazovima u implementaciji, posebno na lokalnom nivou. Dodatno, dio zakonodavstva i strateških dokumenata je relativno nov i još uvijek nije u potpunosti operativno primijenjen, dok se dio normativnog i strateškog razvoja i dalje odvija u okviru procesa daljeg usklađivanja sa pravnom tekovinom Evropske unije, ciljevima zelene tranzicije i obavezama preuzetim kroz proces evropskih integracija.

3.1.3 Planirane i trenutne reforme i investicije

U okviru Programa ekonomskih reformi i Reformske agende, Crna Gora sprovodi ograničen broj reformi koje su direktno relevantne za sektor stanovanja i infrastrukture, uz mjere koje stvaraju širi okvir za realizaciju investicionih intervencija u oblasti izgradnje, upravljanja prostorom i socijalnog stanovanja.

Najvažnija sektorska reforma je Reforma 1.1.4 - Poboljšanje elektronskog katastra i prostornog planiranja, u okviru koje je sproveden ključni korak usvajanjem Prostornog plana Crne Gore, čime se uspostavlja strateški okvir za planiranje prostora, razvoj infrastrukture i realizaciju projekata izgradnje. Istovremeno, kroz reformu se sprovodi digitalizacija katastarskih evidencija i unapređenje funkcionalnosti elektronskog katastra, što doprinosi većoj pravnoj sigurnosti, efikasnijem upravljanju zemljištem i ubrzanju procedura relevantnih za razvoj stambenih i infrastrukturnih projekata.

U oblasti energetske i klimatske politike, relevantne su Reforma 2.2.1 - Implementacija mjera iz Nacionalnog energetskog i klimatskog plana (NEKP) i Reforma 2.2.2 - Unapređenje sistema za trgovinu emisijama, koje doprinose razvoju objekata sa niskim ili nultim emisijama i unapređenju energetske efikasnosti u sektoru zgradarstva.

Posebno je značajna Reforma 2.3.4 - Sprovođenje zakonske regulative o energetskej efikasnosti i zagađenju vazduha, u okviru koje je usvojena Strategija dugoročnog renoviranja zgrada, povećan godišnji cilj obnove javnih zgrada sa 1% na 3% i usvojen Plan rekonstrukcije službenih zgrada za period 2024–2026. godine. Ove aktivnosti predstavljaju prvi sistemski okvir za dugoročnu obnovu postojećeg fonda zgrada i unapređenje energetske efikasnosti u sektoru stanovanja, uz podršku međunarodnih finansijskih institucija i usklađivanje sa obavezama prema Energetskoj zajednici.

Pored toga, Reforma 2.3.2 – Povećanje udjela obnovljivih izvora energije, kroz razvoj energetske zajednice, regulatorni okvir za prozjume i pojednostavljenje procedura za korišćenje obnovljivih izvora energije, doprinosi dekarbonizaciji sektora zgradarstva, povećanju energetske samodovoljnosti domaćinstava i većoj primjeni obnovljivih izvora energije u stambenim objektima.

U dijelu socijalne politike, relevantna je Reforma 3.1.3 - Reformisanje sistema socijalne i dječije zaštite, koja je usmjerena na unapređenje podrške ranjivim grupama i indirektno doprinosi mjerama u oblasti socijalnog i pristupačnog stanovanja.

U okviru Programa ekonomskih reformi dodatno su obuhvaćene mjere koje se odnose na unapređenje planiranja i realizacije kapitalnih projekata, što predstavlja važan okvir za sprovođenje investicija u sektoru stanovanja i infrastrukture.

Pored reformskih aktivnosti, u toku su i pripreme investicionih inicijativa usmjerenih na povećanje dostupnosti stanovanja i razvoj novih stambenih kapaciteta. U tom kontekstu, Vlada Crne Gore pokrenula je aktivnosti na planiranju i realizaciji novog stambenog naselja na području Podgorice, koje obuhvata izgradnju stambenih objekata sa pratećom komunalnom, saobraćajnom i društvenom infrastrukturom. Ova inicijativa dio je šireg pristupa usmjerenog na razvoj novih stambenih zona i naselja na nacionalnom nivou, sa ciljem povećanja ponude stanova, unapređenja dostupnosti stanovanja i stvaranja uslova za održivi urbani razvoj. Iako se ove aktivnosti nalaze u različitim fazama pripreme i realizacije, one ukazuju na rastući značaj stambene politike kao razvojnog i teritorijalnog pitanja, posebno u uslovima rasta cijena nekretnina i povećane potražnje za stanovanjem u urbanim centrima.

3.2 Ključni indikatori

Indikator	CG vrijednost	EU-27 vrijednost	Godina (CG / EU)	Izvor
Stopa prenaseljenosti stanova (% stanovništva)	61,6	16,9	2022 / 2024	Eurostat – https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/view/ilc_lvho05a/default/table
Stopa preopterećenosti troškovima stanovanja (% stanovništva)	5,8	8,2	2022 / 2024	Eurostat – https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/view/ilc_lvho07a/default/table
Stopa vlasništva nad stanovima (%) stanovništva)	91,0	69,0	2022 / 2023	Eurostat – https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/view/ilc_lvho02/default/table
Stopa stambene deprivacije (%) stanovništva)	17,0	6,7	2022 / 2023	Eurostat – https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/view/ilc_mdho06a/default/table
Stanovništvo u riziku od siromaštva ili socijalne isključenosti – AROPE (%)	21,3	21,6	2022 / 2023	Eurostat – https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/view/ilc_peps01n/default/table
Udio obnovljivih izvora u finalnoj potrošnji energije (%)	40,9	24,5	2023 / 2023	Eurostat – https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/view/nrg_ind_ren/default/table
Medijan udjela troškova stanovanja u	16,0	19,2	2023 / 2024	Eurostat – https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/view/ilc_md01/default/table

raspoloživom dohotku (%)				
Stopa ¹ ozbiljne stambene deprivacije (% stanovništva)	18.2	4,0	2020/ 2023	Eurostat https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/view/ilc_mdho06a/default/table

3.3 Tematske cjeline

Kod tematske cjeline	Naziv tematske cjeline
[PA2]-9.1	Izgradnja novih objekata sa niskim ili nultim emisijama (stambeni, javni i nestambeni objekti)
[PA2]-9.2	Uklanjanje objekata i upravljanje nelegalnom i neodrživom gradnjom
[PA2]-9.3	Socijalno i pristupačno stanovanje sa pratećom infrastrukturom
[PA2]-9.4	Reformski i regulatorni okvir

[PA2]9.1 Izgradnja novih objekata sa niskim ili nultim emisijama (stambeni, javni i nestambeni objekti)

Ova tematska cjelina obuhvata intervencije koje se odnose na razvoj i izgradnju novih objekata sa niskim ili nultim emisijama, uključujući stambene, javne i nestambene objekte. Fokus je na kapacitetima građevinskog sektora, dostupnosti investicija i primjeni standarda održive gradnje.

[PA2] 9.2 Uklanjanje objekata i upravljanje nelegalnom gradnjom Ova tematska cjelina obuhvata intervencije koje se odnose na rušenje i uklanjanje objekata, uključujući upravljanje nelegalnom gradnjom i prostornu racionalizaciju. Fokus je na pravnom okviru, institucionalnim kapacitetima i implikacijama uklanjanja objekata.

[PA2]9.3 Socijalno i pristupačno stanovanje sa pratećom infrastrukturom Ova tematska cjelina obuhvata sve intervencije usmjerene na razvoj socijalnog i pristupačnog stanovanja, uključujući izgradnju novih objekata, rehabilitaciju postojećih i prenamjenu objekata u stambene svrhe. U okviru ove cjeline obuhvaćeni su i posebni segmenti kao što su studentski smještaj i intervencije usmjerene na borbu protiv beskućništva, kao i razvoj pratećih nestambenih objekata i infrastrukture povezanih sa stanovanjem. Fokus je na dostupnosti stanovanja, ciljanim grupama, modelima finansiranja i integrisanom pristupu pružanju usluga.

[PA2]9.4 Reformski i regulatorni okvir Ova tematska cjelina obuhvata reformske intervencije koje se odnose na unapređenje zakonodavnog, strateškog i institucionalnog okvira u sektoru stanovanja i infrastrukture. Fokus je na usklađivanju sa EU standardima, jačanju kapaciteta i unapređenju planiranja i sprovođenja politika.

3.4 Indikativna lista razvojnih izazova

Broj	Kod	Naziv razvojnog izazova	Obrazloženje
01	PA09-01	Ograničena primjena standarda nZEB i energetske efikasnosti u novoj gradnji	Iako zakonodavni okvir prepoznaje energetske efikasnosti, primjena standarda zgrada sa gotovo nultom emisijom ostaje ograničena zbog nedostatka tehničkih kapaciteta, finansijskih instrumenata i efikasnog nadzora nad izgradnjom.
02	PA09-02	Nedovoljna primjena principa dekarbonizacije, energetske efikasnosti i korišćenja obnovljivih izvora energije u sektoru zgradarstva	Iako je uspostavljen regulatorni okvir za energetske efikasnosti, obnovljive izvore energije i smanjenje emisija, njihova primjena u sektoru zgradarstva i dalje je ograničena, posebno u dijelu integracije obnovljivih izvora energije, energetskih zajednica i standarda za zgrade sa gotovo nultom emisijom.



03	PA09-03	Složene i dugotrajne procedure u procesu izgradnje	Proces izgradnje obuhvata veliki broj administrativnih koraka (dozvole, saglasnosti, revizije), što produžava trajanje projekata i povećava troškove, smanjujući atraktivnost investicija.
04	PA09-04	Dugotrajna prisutnost i rasprostranjenost bespravne gradnje	Veliki broj nelegalno izgrađenih objekata ukazuje na sistemske slabosti u kontroli prostora, planiranju i sprovođenju propisa, što negativno utiče na kvalitet izgrađenog okruženja.
05	PA09-05	Nedovoljno razvijeni mehanizmi za prevenciju i upravljanje nelegalnom gradnjom	Regulatorni okvir je dominantno usmjeren na naknadnu legalizaciju, dok preventivni mehanizmi, nadzor i prostorno planiranje nisu dovoljno efikasni.
06	PA09-06	Ograničeni finansijski kapaciteti za uklanjanje i sanaciju objekata	Ograničena finansijska sredstva i mehanizmi za uklanjanje, sanaciju i prenamjenu objekata
07	PA09-07	Nedovoljna dostupnost socijalnog, pristupačnog i priuštivog stanovanja	Postoji izražen jaz između potreba stanovništva i dostupnih stambenih kapaciteta, posebno za ranjive grupe, što se reflektuje kroz visoku prenaseljenost i stambenu deprivaciju. Dodatni problem predstavlja ograničen razvoj javnog i rentalnog stanovanja, kao i dominantna usmjerenost ranijih programa ka modelu vlasništva, što smanjuje dostupnost dugoročno održivih rješenja za domaćinstva sa nižim i srednjim prihodima. Poseban izazov predstavlja nedostatak pristupačnog stanovanja za deficitarne kadrove u manje razvijenim opštinama, što otežava privlačenje i zadržavanje zaposlenih u javnim službama, obrazovanju, zdravstvu i lokalnoj upravi, obrazovanju, zdravstvu i lokalnoj upravi.
08	PA09-08	Nedovoljno razvijeni modeli finansiranja i korišćenja postojećeg stambenog fonda	Postojeći modeli ne podstiču dovoljno rehabilitaciju, prenamjenu i aktivaciju postojećih objekata za potrebe socijalnog i pristupačnog stanovanja. Poseban izazov predstavlja nedovoljno razvijen sektor zakupa i ograničeno korišćenje postojećeg stambenog fonda za potrebe javnih i socijalnih stambenih politika. Dodatno, nedostatak pouzdanih podataka o podstanarskim domaćinstvima i nepostojanje registra podstanara otežavaju kreiranje politika zasnovanih na stvarnim potrebama tržišta stanovanja.
09	PA09-09	Fragmentiran pristup razvoju socijalnog, pristupačnog i priuštivog stanovanja i prateće infrastrukture	Intervencije nisu dovoljno integrisane sa socijalnim uslugama, infrastrukturom i urbanim planiranjem, što ograničava dugoročnu održivost rješenja.
10	PA09-10	Nedovoljna podrška specifičnim ciljnim grupama	Sistem ne obezbjeđuje adekvatna rješenja za pojedine kategorije korisnika definisane Zakonom o socijalnom stanovanju, uključujući mlade, studente, starija lica, osobe sa invaliditetom, korisnike socijalne zaštite i lica u riziku od beskućništva, uprkos rastućim potrebama i EU prioritetima u ovoj oblasti. Posebni izazovi prisutni su u oblasti studentskog smještaja, stanovanja uz podršku i rješavanja stambenih potreba ranjivih grupa.
11	PA09-11	Nedovoljno adresirano energetska siromaštvo	Značajan broj domaćinstava suočava se sa poteškoćama u obezbjeđivanju adekvatnog grijanja i pokrivanju troškova energije, što ukazuje na prisustvo energetske siromaštva. Postojeće politike još uvijek ne obezbjeđuju sistemski pristup ovom pitanju, posebno u kontekstu energetske efikasnosti i stanovanja. Izazov je dodatno izražen u ruralnim i planinskim područjima sa nepovoljnijim klimatskim uslovima, gdje visoki troškovi grijanja i slabiji kvalitet stambenog fonda povećavaju rizik od energetske siromaštva i depopulacije.
12	PA09-12	Nedovoljna infrastrukturna opremljenost i teritorijalne nejednakosti u razvoju stanovanja	Razvoj stanovanja usko je povezan sa dostupnošću osnovne komunalne, vodne i saobraćajne infrastrukture, uključujući vodosnabdijevanje, kanalizaciju, lokalne puteve, zaštitu od poplava i javnu rasvjetu. U dijelu ruralnih i manje razvijenih područja nedovoljna infrastrukturna opremljenost ograničava razvoj pristupačnog i održivog stanovanja, kvalitet života i teritorijalnu povezanost.
13	PA09-13	Nedovoljna energetska efikasnost i klimatska otpornost postojećeg stambenog fonda	Značajan dio postojećeg stambenog fonda karakteriše niži nivo energetske efikasnosti, zastarjeli sistemi grijanja i nedovoljna otpornost na klimatske promjene. Uprkos uspostavljenom regulatornom okviru, obim ulaganja u obnovu i energetske modernizacije objekata i dalje je ograničen.
14	PA09-14	Nedovoljno korišćenje potencijala prenamjene postojećih objekata za potrebe stanovanja uključujući objekte u državnom i lokalnom vlasništvu	Prazni, napušteni i nedovoljno iskorišćeni objekti uključujući objekte u državnom i lokalnom vlasništvu, nisu u dovoljnoj mjeri uključeni u politike socijalnog i pristupačnog stanovanja, što ograničava efikasnije korišćenje postojećih prostornih resursa.
15	PA09-15	Ograničena implementacija postojećeg zakonodavnog okvira	Iako zakonodavni okvir pokriva ključne oblasti (izgradnja, energetika, planiranje), njegova primjena je neujednačena i često ograničena institucionalnim kapacitetima.



16	PA09-16	Fragmentiran institucionalni okvir i nedovoljna koordinacija	Nadležnosti su podijeljene između više institucija bez dovoljno koordinacije, što otežava planiranje i sprovođenje integriranih politika.
17	PA09-17	Nedovoljno razvijeni, nepovezani i neažurni informacijski sistemi i baze podataka	Postojeći sistemi evidencije i upravljanja podacima nisu u potpunosti integrirani, što ograničava planiranje zasnovano na podacima i donošenje odluka, posebno u oblasti socijalnog i priuštivog stanovanja i teritorijalne raspodjele stambenih kapaciteta.
18	PA09-18	Nedovoljna integracija energetske i stambene politike	Politike energetske efikasnosti, klimatske tranzicije i stanovanja razvijaju se kroz različite sektorske okvire, bez dovoljno operativne povezanosti u planiranju i sprovođenju programa i investicija
19	PA09-19	Nedovoljno razvijene lokalne stambene politike i njihova integracija u lokalno plansko planiranje	Većina lokalnih samouprava nema razvijene stambene politike i operativne instrumente za planiranje stambenog razvoja, što ograničava prilagođavanje mjera lokalnim potrebama i teritorijalnim specifičnostima.

3.5 SWOT

S-W-O-T	IZJAVA	Povezani izazovi
SNAGE	Geografski i klimatski potencijal za primjenu obnovljivih izvora energije u sektoru stanovanja	PA09-02, PA09-13
	Postepena usklađenost strateškog i regulatornog okvira sa prioritetima Evropske unije u oblasti zelene tranzicije, energetske efikasnosti i socijalne uključenosti	PA09-02, PA09-13
	Postignut napredak u digitalizaciji katastra, prostornog planiranja i upravljanja podacima o prostoru	PA09-04
	Postojanje državnih inicijativa za povećanje stambenih kapaciteta kroz planski razvoj novih stambenih naselja sa pratećom komunalnom, saobraćajnom i društvenom infrastrukturom	PA09-18
	Postojanje institucionalnog sistema nadležnog za planiranje, izgradnju, energetiku i socijalnu zaštitu	PA09-16, PA09-15
	Postojanje iskustva u sprovođenju projekata finansiranih iz EU i međunarodnih fondova	PA09-18
	Postojanje planskih dokumenata za upravljanje prostorom koji definišu dugoročne pravce razvoja	PA09-05
	Postojanje potencijala za razvoj integriranih modela stanovanja koji povezuju socijalne usluge, energetske efikasnosti i lokalni razvoj	PA09-09
	Postojanje pravnog osnova za socijalno i pristupačno stanovanje, uključujući definisane ciljne grupe	PA09-10
	Postojanje strateškog opredjeljenja za razvoj neprofitne stanogradnje, unapređenje upravljanja postojećim stambenim fondom i razvoj modela javno-privatnog partnerstva u stanovanju	PA09-07
	Postojanje zakonodavnog i strateškog okvira koji pokriva prostorno planiranje, izgradnju objekata, energetske efikasnosti i socijalno stanovanje	PA09-15
	Postojanje zakonskih mehanizama za legalizaciju i uklanjanje objekata	PA09-06
	Potencijal za razvoj javno-privatnih partnerstava u oblasti stanovanja	PA09-12
	Prepoznavanje značaja integriranog pristupa stanovanju, energetske efikasnosti i lokalnoj infrastrukturi u strateškim dokumentima	PA09-09
	Rast svijesti o značaju održive i zelene gradnje	PA09-05
	Sprovođenje reformskih mjera u oblastima prostornog planiranja, energetske efikasnosti i socijalne politike	PA09-02, PA09-13
	Uspostavljen normativni okvir za energetske efikasnosti i korišćenje obnovljivih izvora energije u zgradarstvu	PA09-02, PA09-13
	Usvajana Strategija stambene politike Crne Gore do 2034. godine, koja identifikuje ključne izazove u oblasti pristupačnog stanovanja, energetske efikasnosti, legalizacije i upravljanja stambenim fondom	PA09-02, PA09-13
SLABOSTI	Fragmentiran institucionalni okvir i nedovoljna međusektorska koordinacija u planiranju i sprovođenju stambenih politika	PA09-16
	Kulturološki obrasci o posjedovanju stana kao prepreka drugim modelima adekvatnog stanovanja sponzorisanim od strane države	PA09-14
	Nedostatak detaljnih i ažurnih statističkih podataka o stanovanju, podstanarskim domaćinstvima i regionalnim razlikama, što otežava precizno planiranje politika	PA09-08
	Nedostatak lokalnih stambenih politika i njihova nedovoljna integracija u lokalnu plansku dokumentaciju	PA09-19
	Nedovoljan broj stanova u vlasništvu države i lokalne samouprave koji bi se davali u zakup po povoljnijim uslovima	PA09-14
	Nedovoljna integracija stanovanja sa socijalnim, zdravstvenim i drugim uslugama u zajednici	PA09-18
	Nedovoljna otpornost postojećeg stambenog fonda na klimatske rizike i ekstremne vremenske uslove	PA09-08, PA09-14



	Nedovoljna ponuda socijalnog i pristupačnog stanovanja	PA09-07, PA09-09
	Nedovoljna pristupačnost stanovanja za mlade, mlade porodice i osobe sa prosječnim prihodima	PA09-10
	Nedovoljna svijest o koršćenju i brizi zajedničkih djelova stambenih zgrada	PA09-18
	Nedovoljna valorizacija i prenamjena praznih, napuštenih i nedovoljno iskorišćenih objekata, uključujući objekte u javnom vlasništvu, za potrebe socijalnog i pristupačnog stanovanja	PA09-07, PA09-09
	Nedovoljna zastupljenost standarda pristupačnosti za OSI i starije osobe	PA09-10
	Nedovoljno atraktivan javni sektor za za zapošljavanje i zadržavanje usko stručne poslove iz oblasti nadzora, planiranja, izgradnje.	PA09-03
	Nedovoljno korišćenje postojećeg stambenog fonda, uključujući rehabilitaciju i prenamjenu objekata	PA09-08, PA09-14
	Nedovoljno razvijena komunalna i lokalna infrastruktura u pojedinim područjima ograničava održivi razvoj stanovanja i teritorijalnu povezanost	PA09-12
	Nedovoljno razvijena rješenja za specifične ciljne grupe definisane Zakonom o socijalnom stanovanju (samohrani roditelji/staratelji, lica preko 67 godina života, mladi koji su bili djeca bez roditeljskog staranja, porodice sa djecom sa smetnjama u razvoju, pripadnici Roma i Egipćana (RE populacija), OSI i dr.) kao i lica u procesu rehabilitacije i resocijalizacije	PA09-10
	Nedovoljno razvijeni finansijski mehanizmi za obnovu objekata i razvoj socijalnog stanovanja	PA09-07, PA09-09
	Nedovoljno razvijeni modeli javnog, neprofitnog i rentalnog stanovanja	PA09-07
	Nedovoljno razvijeni, nepovezani i neažurni informacioni sistemi i baze podataka za planiranje i upravljanje sektorom stanovanja	PA09-17
	Nedovoljno uređen i transparentan sektor zakupa stanova	PA09-08
	Nepostojanje lokacije za odlaganje građevinskog otpada	PA09-08
	Neujednačena primjena zakonodavnog okvira i ograničeni kapaciteti za nadzor i sprovođenje propisa	PA09-15
	Ograničena finansijska sredstva za uklanjanje i sanaciju objekata	PA09-06
	Ograničena primjena standarda energetske efikasnosti u praksi, posebno u novoj gradnji	PA09-02, PA09-13
	Nedostatak radne snage u građevinskom i tehničkom sektoru	PA09-02
	Ograničeni administrativni, stručni i tehnički kapaciteti za pripremu, sprovođenje i nadzor nad realizacijom projekata, planskih dokumenata i zakonskih rješenja	PA09-05
	Rasprostranjena bespravna gradnja i nedovoljno razvijeni preventivni mehanizmi	
	Odliv stručnog kadra i ograničeni administrativni kapaciteti na nacionalnom i lokalnom nivou	PA09-19
	Prisustvo energetske siromaštva	PA09-11
	Složene i dugotrajne administrativne procedure u procesu planiranja i izgradnje	PA09-03
	Stambena deprivacija	PA09-18, PA09-19
	Velika zavisnost sektora stanovanja od uvoza građevinskog materijala i energenata	PA09-12
PRILIKE	Dalji razvoj digitalizacije u prostornom planiranju, katastru i izdavanju dozvola	PA09-04
	Dostupnost EU fondova i finansijskih instrumenata za: energetske efikasnost i obnovu zgrada; razvoj socijalnog i pristupačnog stanovanja; unapređenje institucionalnih kapaciteta	PA09-07, PA09-09
	Dostupnost EU fondova, Plana rasta, budućeg NRPP-a i međunarodnih finansijskih instrumenata za podršku reformama i investicijama u sektoru stanovanja i infrastrukture	PA09-07
	EU i međunarodni fokus na: borbu protiv beskućništva; smanjenje energetske siromaštva; unapređenje dostupnosti stanovanja	PA09-18
	EU politike i inicijative (Evropski zeleni plan, Renovation Wave, EPBD, Socijalni klimatski fond, Novi evropski Bauhaus) koje podstiču energetske efikasnost, dekarbonizaciju i unapređenje kvaliteta stanovanja	PA09-13
	Jačanje koncepta pametnih, održivih i inkluzivnih zajednica	PA09-02
	Mogućnost korišćenja javne imovine i zemljišta za razvoj stambenih projekata	PA09-08
	Mogućnost prenamjene postojećih nestambenih i industrijskih objekata u stambene svrhe	PA09-08, PA09-14
	Mogućnost razvoja finansijskih instrumenata (subvencije, kreditne linije, garancije) za sektor stanovanja	PA09-12
	Mogućnost razvoja integrisanih pristupa koji povezuju stanovanje, infrastrukturu, energetske efikasnost, socijalne usluge i teritorijalni razvoj	PA09-09
	Mogućnost usklađivanja sa inicijativama Novog evropskog Bauhauusa, posebno u oblastima održivosti, inkluzivnosti i kvaliteta života	PA09-12
	Mogućnost većeg usmjeravanja evropskih i međunarodnih sredstava na rehabilitaciju, energetske obnove i prenamjenu postojećeg stambenog fonda	PA09-08, PA09-14



	Primjena principa kružne ekonomije u obnovi, rekonstrukciji i izgradnji objekata	PA09-02
	Razvoj javno-privatnih i neprofitno-javno-privatnih partnerstava za finansiranje i realizaciju stambenih projekata	PA09-18
	Razvoj lokalnih energetske zajednice i korišćenja obnovljivih izvora energije u stambenom sektoru	PA09-02, PA09-13
	Razvoj modela pristupačnog i neprofitnog stanovanja (affordable housing) u skladu sa evropskim praksama	PA09-07, PA09-09
	Razvoj modela stanovanja uz podršku za starije osobe, osobe sa invaliditetom i druge ranjive grupe	PA09-10
	Razvoj novih tehnologija u građevinarstvu (energetski efikasna gradnja, prefabrikacija, digitalno projektovanje)	PA09-01
	Razvoj programa stanovanja kao instrumenta za zadržavanje stanovništva i ublažavanje regionalnih demografskih dispariteta	PA09-07
	Razvoj projekata „zelenog socijalnog stanovanja“ (green social housing) i objekata sa gotovo nultom emisijom (nZEB)	PA09-01
PRIJETNJE	Geopolitičke nestabilnosti i oružani sukobi koji utiču na lance snabdijevanja i cijene resursa	PA09-14
	Inflacija i rast troškova života, koji smanjuju pristupačnost stanovanja	PA09-12
	Klimatski rizici (poplave, požari, ekstremne temperature, seizmički rizici) koji povećavaju troškove gradnje i održavanja	PA09-05
	Klimatski rizici i ekstremni vremenski događaji mogu povećati troškove održavanja i otpornosti stambene i komunalne infrastrukture	PA09-13
	Nastavak depopulacije i migracije stanovništva iz ruralnih i sjevernih područja može dodatno smanjiti održivost lokalnih zajednica i povećati neiskorišćenost postojećeg stambenog fonda	PA09-08, PA09-14
	Povećanje kamatnih stopa i stroži uslovi finansiranja, što utiče na investicije u sektor stanovanja	PA09-08, PA09-14
	Pritisak na tržište nekretnina (rast cijena i potražnje u urbanim i turističkim zonama)	PA09-09
	Promjenjive i povećane cijene energije i goriva, koje utiču na troškove izgradnje i održavanja objekata	PA09-03
	Rast cijena građevinskih materijala i radova na međunarodnom tržištu	PA09-08
	Rast cijena građevinskog materijala, energenata i nekretnina može dodatno ograničiti dostupnost pristupačnog stanovanja	PA09-07, PA09-09
	Rizik da primjena EU standarda povećá troškove izgradnje bez proporcionalnog povećanja dostupnosti stanovanja	PA09-03
	Rizik od daljeg rasta socijalnih i teritorijalnih nejednakosti usljed rasta cijena stanovanja, gentrifikacije urbanih područja i migracije lokalnog stanovništva	PA09-12
	Rizik od formalnog usklađivanja sa EU politikama bez pune implementacije u praksi	PA09-15
	Rizik od nedovoljne apsorpcije EU sredstava zbog ograničenih administrativnih kapaciteta	PA09-06
	Rizik od nedovoljne koordinacije između nacionalnog i lokalnog nivoa upravljanja u planiranju i sprovođenju politika stanovanja i teritorijalnog razvoja	PA09-18, PA09-12
	Rizik od povećanja energetske siromaštva usljed klimatske i energetske krize	PA09-18, PA09-13



4 Lista referenci

- Prostorni plan Crne Gore do 2040. godine <https://www.gov.me/dokumenta/2356a8c8-9d4e-4748-adda-7b72655bbe7f>
- Nacionalni energetske i klimatski plan (NEKP) <https://www.gov.me/clanak/nacionalni-energetski-i-klimatski-plan-crne-gore>
- Strategija stambene politike Crne Gore do 2034. godine <https://www.gov.me/clanak/strategija-stambene-politike-crne-gore-do-2034-godine>
- Strategija niskouglednog razvoja Crne Gore, Akcioni plan 2026–2030 (2026) <https://www.gov.me/dokumenta/6d8ce82a-c32d-4ade-ac9e-9c38b490fba1>
- Strategija deinstitucionalizacije za period 2025-2028 <https://www.gov.me/dokumenta/ae125913-ef38-4dd2-bc90-3e8d38a18a62>
- Studija za unapređenje energetske efikasnosti u zgradama u Crnoj Gori <https://www.gov.me/dokumenta/c83aabcc-ae2b-41ca-8d8f-9195980a5d74>
- Zakon o uređenju prostora („Službeni list Crne Gore“, br. 19/25 28/25, 49/25)
- Zakon o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“, br. 19/25, 92/25 i 160/25)
- Zakon o legalizaciji bespravnih objekata („Službeni list Crne Gore“, br. 25/19, 76/20, 11/24 i 91/25 i 18/26)
- Zakon o održavanju stambenih zgrada („Službeni list Crne Gore“, br. 41/16, 84/18, 111/22, 140/22 i 84/24)
- Zakon o socijalnom stanovanju („Službeni list Crne Gore“, br. 35/13, 84/24, 121/25, 12/26 i 33/26)
- Zakon o stambenim zadrugama („Službeni list Crne Gore“, br. 73/10 i 40/11)
- Zakon o socijalnoj i dječijoj zaštiti („Službeni list Crne Gore“, br. 27/13, 01/15, 42/15, 47/15, 56/16, 66/16, 01/17, 31/17, 42/17, 50/17, 59/21, 145/21, 03/23, 48/24, 84/24, 33/25, 122/25, 160/25, 33/26 i 55/26)
- Zakon o komunalnim djelatnostima („Službeni list Crne Gore“, br. 55/16, 74/16, 02/18, 66/19, 140/22 i 84/24)
- Zakon o lokalnoj samoupravi („Službeni list Crne Gore“, br. 02/18, 34/19, 38/20, 50/22, 84/22, 81/25 i 98/25)
- Zakon o efikasnom korišćenju energije („Službeni list Crne Gore“, br. 25/19, 140/22, 84/24 i 165/25)
- Zakon o energetici („Službeni list Crne Gore“, br. 028/25 i 003/26)
- Zakon o korišćenju energije iz obnovljivih izvora („Službeni list Crne Gore“, br. 82/24)
- Zakon o životnoj sredini („Službeni list Crne Gore“, br. 52/16, 73/19 i 84/24)
- Zakon o državnoj imovini („Službeni list Crne Gore“, br. 21/09, 40/11, 23/25 i 160/25)
- Profil države Crne Gore u oblasti urbanog razvoja, stanovanja i upravljanja zemljištem (2026 UNECE)
- Reformska agenda Crne Gore za Instrument EU za reforme i rast 2024–2027 chrome-extension://efaidnbmnnnibpcajpcgltclefindmckaj/file:///C:/Users/Korisnik/Downloads/Reformska-agenda-Crne-Gore-2024-2027%20(2).pdf
- Agenda 2030 za održivi razvoj (2015) <https://sdgs.un.org/2030agenda>
- Ciljevi održivog razvoja (SDGs, 2015) <https://sdgs.un.org/goals>
- Nova urbana agenda (Habitat III, 2016) <https://habitat3.org/the-new-urban-agenda/>
- Nova Lajpciška povelja – Transformativna moć gradova za opšte dobro (2020) https://ec.europa.eu/regional_policy/en/information/publications/brochures/2020/new-leipzig-charter-the-transformative-power-of-cities-for-the-common-good



- Evropski zeleni plan (European Green Deal, 2019) https://commission.europa.eu/strategy-and-policy/priorities-2019-2024/european-green-deal_en
- Uredba (EU) 2021/1119 <https://eur-lex.europa.eu/eli/reg/2021/1119/oj>
- Talas obnove za Evropu (Renovation Wave for Europe, 2020) https://energy.ec.europa.eu/topics/energy-efficiency/energy-efficient-buildings/renovation-wave_en
- Evropski stub socijalnih prava (2017) <https://ec.europa.eu/social/main.jsp?catId=1226&langId=en>
- Akcioni plan za Evropski stub socijalnih prava (2021) <https://ec.europa.eu/social/main.jsp?catId=1487&langId=en>
- Evropska platforma za borbu protiv beskućništva (2021) <https://ec.europa.eu/social/main.jsp?catId=1550&langId=en>
- Novi evropski Bauhaus (2021) <https://new-european-bauhaus.europa.eu>
- Direktiva (EU) 2024/1275 o energetske svojstvima zgrada (EPBD) <https://eur-lex.europa.eu/eli/dir/2024/1275/oj>
- Direktiva (EU) 2023/1791 o energetskej efikasnosti (EED) <https://eur-lex.europa.eu/eli/dir/2023/1791/oj>
- Direktiva (EU) 2018/2001 o promovisanju korišćenja energije iz obnovljivih izvora (RED II) <https://eur-lex.europa.eu/eli/dir/2018/2001/oj>
- Direktiva (EU) 2023/2413 o izmjeni Direktive (EU) 2018/2001, Uredbe (EU) 2018/1999 i Direktive 98/70/EZ u pogledu promovisanja energije iz obnovljivih izvora (RED III) <https://eur-lex.europa.eu/eli/dir/2023/2413/oj>
- Socijalni klimatski fond – Uredba (EU) 2023/955 <https://eur-lex.europa.eu/eli/reg/2023/955/oj>
- Povelja Evropske unije o osnovnim pravima (2000, prilagođena 2007) <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/EN/TXT/?uri=CELEX:12012P/TXT>
- Preporuka Vijeća (EU) 2021/1004 o uspostavljanju Evropske garancije za djecu <https://eur-lex.europa.eu/eli/reco/2021/1004/oj>
- Preporuka Vijeća o adekvatnom minimalnom dohotku kojim se obezbjeđuje aktivna uključenost (2023/C 41/01) [https://eur-lex.europa.eu/legal-content/EN/TXT/?uri=CELEX:32023H0203\(01\)](https://eur-lex.europa.eu/legal-content/EN/TXT/?uri=CELEX:32023H0203(01))
- Ugovor o osnivanju Energetske zajednice (2005) <https://www.energy-community.org/legal/treaty.html>