

СЛУЖБЕНИ ЛИСТ ГРАДА УЖИЦА

XLVII

10. април 2012. године

Број 5-1/12

26/1. На основу члана 41. тачка 5. Статута града Ужица ("Сл. лист града Ужица", број 11/08), Скупштина града Ужица, на седници одржаној дана 10.04.2012. године, доноси

ОДЛУКУ О УСВАЈАЊУ СТАМБЕНЕ СТРАТЕГИЈЕ ГРАДА УЖИЦА 2012-2021

1. Усваја се Стамбена стратегија града Ужица 2012-2021. године.
2. Одлука о усвајању са Стратегијом објавиће се у "Службеном листу града Ужица".

ГРАД УЖИЦЕ
СКУПШТИНА ГРАДА
I број 360-13/12, 10.04.2012. године

ПРЕДСЕДНИК СКУПШТИНЕ
Радиша Марјановић, с.р.



СТАМБЕНА СТРАТЕГИЈА ГРАДА УЖИЦА

Ужице,

Град :	Град Ужице
Адреса, телефон, факс, е-mail:	Димитрија Туцовића 52 Телефон : +38131 590 142 Факс: +38131 513 499 е-mail: gradonacelnik@uzice.rs web: www.graduzice.org
Назив стратешког документа:	Стамбена стратегија града Ужица
Датум израде	Јануар 2012.
Одговорна особа:	Јован Марковић
Координатор за израду стратегије:	Даница Радојичић
Координациони тим:	Петар Вујадиновић, Светлана Јевђовић Матић, Весна Радивојчевић, Ненад Диковић
Техничка подршка MSP IPA 2007	Др Ђорђе Мојовић Виктор Вељовић
Чланови радне групе:	Бранкица Јеремић, Невенка Петровић, Ружа Пенезић, Јелица Пашић

Овај документ је припремљен уз подршку и помоћ Програма MSP IPA 2007

Овај документ израђен је уз финансијску помоћ Европске уније. Садржај овог документа искључива је одговорност града Ужица и ни на који начин не представља ставове Европске уније

УВОД

Становање спада у једно од основних људских права, а у Србији, као и у већини других земаља, оно је и једно од основних егзистенцијалних питања грађана Србије. Становање је сектор веома важан и за локални развој јер се изградњом и осталим активностима у стамбеном сектору (трговина, одржавање) активирају значајни економски потенцијали различитих привредних грана.

Са бурним променама у Источној Европи, насталим после пада Берлинског зида, привредне политике карактерише прелазак из директивне у тржишну економију, а поље јавне интервенције које се потпуно напушта је стамбена политика. Тако и Србија, у новој стамбеној политици почетком 1990-тих доноси законе који регулишу приватизацију друштвеног стамбеног фонда, а знатно касније, 1995. и 1996., уређује односе и правила организације и управљања у сада приватизованим стамбеним зградама. Комплетан постојећи законски оквир у становању, донешен у периоду од 1992. до 1995. означен је као привремен и прелазан, али до данас није унапређењен или суштински замењен јер власт није налазила политички интерес да се бави стамбеном политиком.

Ипак, данас је већ опште прихваћено да је уређење ове изузетно важне друштвене и привредне области неопходно. Прве системске промене у стамбеној области наговештене су доношењем Закона о социјалном становању 2009., а потом и пратећих подзаконских аката и Националне стратегије социјалног становања, чије је усвајање у току.

На локалном нивоу, иако лишене обавезе у оквиру својих изворних надлежности, изузев када је реч о надзору и организовању одржавања стамбених зграда, јавне управе свих већих градова су се хватале у коштац се проблемима који су се гомилали: све је више домаћинстава без стана и без могућности да на тржишту реши своје потребе, бесправна стамбена изградња је вишедеценијска пракса и представља паралелан градоградитељски процес, а стамбене зграде рапидно пропадају и губе на вредности, не ретко угрожавајући људске животе. Општинске и градске управе траже решења за ове проблеме, покушавајући да дефинишу јавни интерес и на најцелисходнији начин употребе, углавном ограничена, али у великим градовима значајна, средства из локалних буџета. Иако ови процесе није пратила изградња неопходних институција, важно је констатовати да су данас све веће самоуправе, од скоро градови, одлучне да преузму свој део одговорности за унапређење стања у стамбеној области.

Попут Крагујевца, Ниша, Чачка, Смедерева, Новог Сада, Зрењанина, Панчева, Кикинде, Београда и многих других градова, окружних центара и Град Ужице је опредељен за поступно увођење инструмената којим ће омогућити вођење рационалне стамбене политике и примену оптималних јавних интервенција. Циљеви ових настојања су поспешивање обима и квалитета понуде на стамбеном тржишту, унапређење постојећег стамбеног фонда и инфраструктуре, занављање дотрајалог

стамбеног фонда, све у циљу дугорочног обезбеђења одговарајућих стандарда становања за своје житеље, а посебно за социјално угрожене и оне са ниским примањима.

Израду локалних стамбених стратегија предвиђа Закон о социјалном становању, као предуслов за пријем средстава за финансирање програма социјалног становања са републичког нивоа, али град Ужице је овакав документ припремио и мимо тог захтева ради сагледавања проблема овог, генерално запостављеног сектора.

Очекујемо да ће се усвајањем овог документа поставити почетна основа за заједничко, синергичко деловање привреде и јавне управе, а у одређеним сегментима, као што је то одржавање зграда у етажној својини, и активно учешће грађана.

Стамбена стратегија неће дати тренутна решења за кључне проблеме који су у њој препознати (као што су: недостатак доступног стамбеног простора, пропадање постојећег стамбеног фонда, неконтролисана неформална урбанизација и нелегална градња), али се надамо да ће покренути промене и пружити оквир за њихово системско решавање.

Садржај

УВОД.....	4
Садржај.....	6
1. МЕТОДОЛОГИЈА.....	7
1.1 Национални плански оквир.....	7
1.2 Пројект подршке општинама СКГО.....	7
2. СТАМБЕНИ ПРОФИЛ.....	9
2.1 Социоекономска ситуација везана за стамбени сектор.....	9
2.1.1 Становништво.....	9
2.1.2 Домаћинства и станова.....	12
2.1.3 Економска ситуација.....	13
2.1.4 Коришћење земљишта.....	14
2.1.5 Инфраструктура.....	16
2.1.6 Просторни и урбанистички планови и стратегије.....	17
2.2 Стамбена ситуација.....	19
2.2.1 Постојећи стамбени фонд.....	19
2.2.2 Управљање и одржавање стамбеног фонда.....	22
2.3 Стамбена ситуација рањивих група.....	25
2.3.1 Избегла и интерно расељена лица(ИРЛ).....	26
2.3.2 Стамбена ситуација корисника Центра за социјални рад.....	27
2.3.3 Особе са инвалидитетом.....	28
2.3.4 Роми.....	30
2.4 Стамбено тржиште.....	31
2.4.1 Продаја станова.....	32
2.4.2 Закуп станова.....	35
2.4.3 Стамбена изградња.....	36
2.4.4 Непланска и нелегална стамбена изградња.....	38
2.5 Управљање стамбеном политиком.....	40
2.6 Закључак о проблемима.....	40
3. СТРАТЕГИЈА.....	42
3.1 Стратешки приоритети.....	42
1. Стамбено тржиште.....	43
2. Управљање и одржавање стамбеног фонда.....	43
3. Социјално становање.....	43
3.2 SWOT анализа стратешких приоритета.....	45
Приоритет 1: Стамбено тржиште.....	45
Приоритет 2: Управљање и одржавање стамбеног фонда.....	46
Приоритет 3: Социјално становање.....	47
3.3 Визија, приоритети, циљеви.....	48
3.4 Индикатори за праћење имплементације стратегије.....	49
4. АКЦИОНИ ПЛАН 2012 -2016.....	52
5. СПРОВОЂЕЊЕ СТРАТЕГИЈЕ.....	61
5.1 Усаглашеност са просторном и урбанистичком документацијом.....	61
5.2 Имплементација.....	61
5.3. Мониторинг и евалуација.....	63
5.3.1 Мониторинг.....	63
5.3.2 Евалуација.....	63

1. МЕТОДОЛОГИЈА

1.1 Национални плански оквир

Закон о социјалном становању (Сл. гласник РС бр 72/09) предвидео је у члану 4 значајне надлежности локалним самоуправа у области становања, између осталог и доношење локалне стамбене стратегије, у контексту укупне социјалне стамбене политике.

Члан 4.

Општина, град и град Београд (у даљем тексту: јединица локалне самоуправе), ради обезбеђивања услова за развој социјалног становања:

- 1) *доноси локалну стамбену стратегију у складу са Националном стратегијом социјалног становања;*
- 2) *доноси, у складу са локалном стамбеном стратегијом и Националном стратегијом социјалног становања, програме социјалног становања;*
- 3) *планира буџетска средства за спровођење локалне стамбене стратегије;*
- 4) *обезбеђује развој социјалног становања путем одговарајуће земљишне политике и планирања и уређења простора;*
- 5) *води регистар станова;*
- 6) *оснива самостално или заједно са другим заинтересованим јединицама локалне самоуправе непрофитну стамбену организацију (стамбену агенцију) ради спровођења локалне стамбене стратегије, реализације програма социјалног становања и управљања становима за социјално становање датим под закуп, као и ради обављања других активности од јавног интереса у области становања.*

1.2 Програм подршке општинама MSP IPA 2007

Уз подршку Програма за људска насеља Уједињених нација (УН-Хабитат), у оквиру реализације програма Становање и трајна интеграција избеглица, који је, заједно са министарством надлежним за становање и 7 градова и општина реализован у периоду од 2003. до 2008. год, разрађена је методологија за израду локалних стамбених стратегија, која је била стручна основа за израду ове стратегије, уз усаглашавање са СЛОП методологијом, коју препоручује Стална конференција градова и општина, а користи се и у оквиру програма MSP IPA 2007. Специфичности, карактеристичне за секторски приступ у области становања, делимично су адаптирале овај методолошки оквир према конкретним потребама.

Може се закључити да је са СЛОП постигнуто одређено унапређење постојеће методологије и њена рационализација, што ће у наредном периоду бити препоручено надлежном министарству, односно новоформираној Републичкој агенцији за становање за израду будућих смерница.

Методолошки концепт се пре свега базира на кључним принципима СЛОП-а: **одрживости, партиципацији и интеграцији**. Одрживост решења креираних у процесу израде стамбене стратегије подразумева узимање у обзир постулате одрживог развоја, као и одрживост спровођења и управљања развојним процесима у области становања. Партиципација са друге стране, омогућава транспарентност у оквиру целокупног процеса и приближавање решења формулисаних током овог процеса реалним потребама грађана и институција који својим учешћем дају значајан допринос у креирању системских решења у сектору становања. Стамбена стратегија као секторски план је формулисана тако да је у потпуности интегрисана са кровним документом – Стратегијом локалног одрживог развоја, као и са постојећим просторним и урбанистичким плановима.

Процес израде обухвата пре свега сагледавање ситуације у стамбеном сектору на локалном нивоу кроз детаљан приказ стамбене ситуације, структурно диференциран по поглављима, на основу којих се добија јасна слика тренутног стања, дефинишу закључци и одређују приоритетне области у оквиру становања. Процес сагледавања тренутног стања се уз детаљну анализу допуњује SWOT анализом за сваку приоритетну област, где су сагледане опште слабости и потенцијали стамбеног сектора, који се могу искористити за унапређење ситуације у овој области.

Дефинисање стратешких праваца развоја у оквиру приоритетних области одређено је пре свега Визијом коју реализацијом стамбене стратегије треба достићи, а операционализовано структурираним стратешким циљевима помоћу којих ће се остварити жељена Визија. Сваки стратешки циљ је оперативно разрађен кроз конкретне акције са дефинисаним временским оквирима и финансијским ресурсима, а за целокупни систем праћења и спровођења стратегије су дефинисани институционални аранжмани и управљачки механизми помоћу којих ће се осигурати ефикасна имплементација постављених циљева.

2. СТАМБЕНИ ПРОФИЛ

2.1 Социоекономска ситуација везана за стамбени сектор

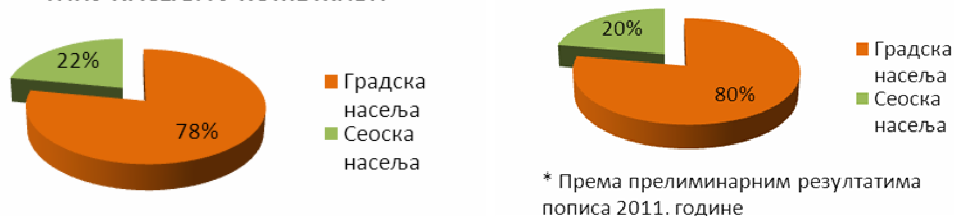
2.1.1 Становништво

Ужице се налази у југозападној Србији и заузима 11% укупне територије Републике Србије. Представља административни, привредни и културни центар Златиборског управног округа у коме према резултатима Пописа из 2002.г. живи 4.5% становника Републике Србије (335 826).

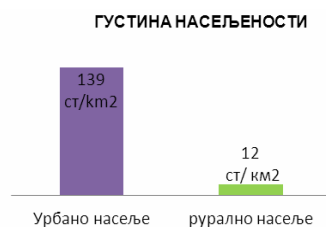
По Попису из 2002. године на површини од 667 км² живи 83 022 становника, док према прелиминарним резултатима Пописа 2011.година у Ужицу живи 78 018 становник; на урбаном подручју живи 64 408 (у границама Генералног урбанистичког плана у даљем тексту ГУП-а), а 18 614 становника на руралном подручју.

За последњих 10 година повећао се однос градског становништва за 2%, али је укупан број становника опао за чак 6,5%.

ОДНОСБРОЈА СТАНОВНИКА ПРЕМА
ТИПУ НАСЕЉА У КОМЕ ЖИВИ



Ужице насељава просечно 126 ст/км², што превазилази просек Републике за 42 ст/км². Густина насељеност руралних насеља (12 ст/км²) изразито је мања од густине насељености урбаних насеља (139 ст/км²). Овај степен насељености последица је, пре свега, добрих економских перформанси које град продукује, као и погодним геостратешким положајем који заузима.

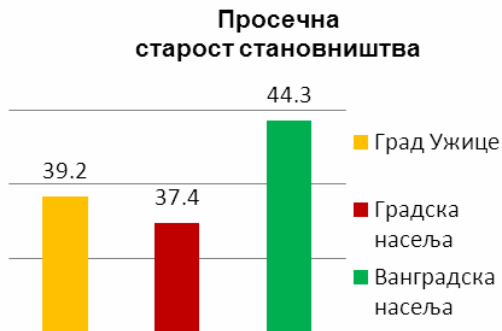


Такође, треба имати у виду да у градском центру који обухвата површину од 0,54 км² живи чак око 10 000 становника (18 518 ст/км²). Последица пренасељености је пре свега неповољна конфигурација терена.

Просечна старост становништва износи 39,2 године. Старосна структура великих старосних група (Попис 2002.год.) указује да деца до 19 година старости

чине 22.6% укупне популације, 27.8% чине млади од 20 до 39 године, највећи

процент становништва чини популација од 40 – 59 година, док становништво старије од 60 година чини 19.7% укупне популације.



Образовна структура становништва преко 15 година старости (близу 70.000 становника) је нешто повољнија од просека Републике Србије, који је иначе изузетно низак. Без школске спреме на подручју града је 4,2% становника (3.536), а у Републици Србији 5,7% (357.552). Међутим, знатно је учешће становништва са вишом 3.682 и високом школском спремом 4.336 што чини укупно 11,5% становника (8.018), док је са средњом спремом 47% становника (32.915). **То упућује на**

добру квалификациону структуру и способан кадровски потенцијал, као битан развојни фактор овог подручја.

Индикатори демографског развоја града Ужица су:

- негативна вредност природног прираштаја
- ниске вредности стопе наталитета
- средње вредности стопе опште смртности
- тренд кретања броја становника у сталном опадању.

Насеља на територији Ужица која имају више мигрантског становништва од аутохтоног, домородног су: Дријетањ (67,7%), Збојштица (65,7%), Лелићи (54,1 %) и Севојно (59,8%), Котроман (50,0%), Буар (49,8%).

Највећи део миграторног становништва у граду Ужицу је са њене територије (17,1%) и са подручја других општина из Републике Србије (21,9%). Прилив лица из бивших република СФРЈ је био релативно умерен (4,1%), док су лица из других привредних и административних центара чинила 6,1% укупно досељеног становништва.

Млади из околних општина гравитирају ка центру округа, али је приметан, али не и званично евидентиран тренд, да млади, најчешће високо образовани Ужичани/ке мигрирају ка већим центрима (Београд, Нови Сад), али и ка другим земљама.

Година	Лица која су имигрирала	Лица која су мигрирала
2005	2399	17
2006	2587	18
2007	2469	11
2008	3114	5
2009	2344	7

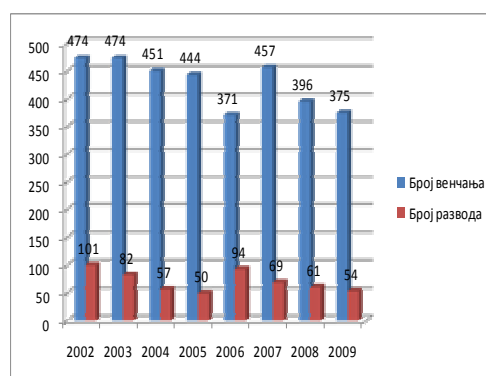
Табела: Стопа миграције на територији града Ужица, 2005-2009.година¹

Тренутно на територији града Ужица, према постојећим подацима, живи укупно 794 избеглих и интерно расељених лица, од тога 322 избегла лица са потврђеним статусом и 472 интерно расељених лица.

У 2009. години склопљено је 375 бракова (100 мање у односу на 2002.год.), док је број развода 54 (56 мање у односу на 2002. годину).

У периоду од 2002 – 2009. године проценат закључених бракова који су завршени разводом осцилирао је од 11% - 25 %, без уоченог тренда раста или опадања процента. **Бракови који се окончају аутоматски стварају додатну тражњу на стамбеном тржишту.**

Закључно са 2002. годином број становника је постепено растао, у градским насељима је достигао број од 64 408 становника, док се у руралним насељима броји 18 614 становника. Касније до 2009. године. наступио је негативан тренд кретања броја становника за чак -4,12%, (односно 3 421 становника од укупног броја становника). На основу тренутних трендова број становника ће се постепено смањивати. Процењује се да ће у периоду од 2002. - 2025.год. доћи до пада укупног броја становника за око 1.142, или просечно годишње мање око 50 становника. Највише ће се смањити број становника у селима и то 3.136 становника мање, тј. просечно за око 136 лица.



Пројекције говоре у прилог процентуалног смањења броја становника са 25% на 19%, и повећање броја становника на урбаном подручју са 75% на преко 81%.

На основу анализе трендова кретања становништва и могућих промена очекује се да ће се становништво града (посебно на подручју ГУП-а) кретати са тенденцијом благог опадања. Бројни су узроци ових тенденција, који нису карактеристика само града Ужица, већ представљају део европског и националног демографског тренда тзв.« беле куге» који је започео 80. година прошлог века тј. континуираног ублажавања раста, па и опадања броја становника.

¹ Извор Министарство унутрашњих послова, Полицијска управа Ужице

Иако је тренд смањења броја становника кроз смањење природног прираштаја настављен и између два последња пописа, стамбена тражња је умерено генерисана кроз закључивање нових и разводе постојећих бракова (око 0,5%), као и значајним миграционим приливом из руралних у урбана подручја (по стопи од 1% годишње). Истовремено, апсолутни број становника у урбаним подручјима ће се смањивати, по основу миграција у веће центре и пада природног прираштаја, али по мањој стопи (0,8%) па у периоду обухваћеном стратегијом не би требало очекивати пад тражње за становима у градским подручјима.

2.1.2 Домаћинства и станови

На подручју града Ужица евидентирано је 27 167 домаћинстава и укупно 27 853 стамбених јединица (Попис 2002. године). Међутим када се упореди број домаћинстава и станова у градским насељима јавља се знатан дефицит од 686 стамбених јединице. Такође, може се приметити и да је 2 722 станова на подручју неградских насеља напуштено.

Просечна величина домаћинства је 3,07 становника, а укупан број станова за стално становање 27 853, од чега је 25 935 настањено, а 1918 ненастањено (привремени и напуштени).

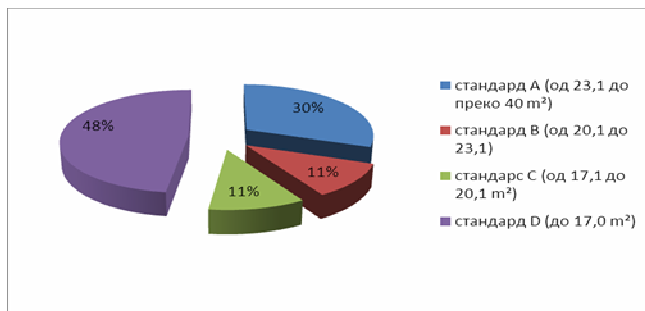
	укупно станова	настањени	ненастањени		Број домаћинства	Број лица	Настањени станови у етажним зградама
			привремено	напуштени			
Укупно							
Попис 2002	27853	25935	1561	357	27167	83022	23980
Попис 2011	33734				27080	78018	
Градска насеља							
Попис 2002	22184	19974	1250	135	20156	64469	
Попис 2011	25063				21347	61906	
Остала насеља							
Попис 2002	7283	6671	367	245	6784	18553	
Попис 2011	8671				5733	16112	

Табела Настањени и ненастањени станови, број домаћинстава и лица²

Просечна корисна површина стана за стално становање износи 55,18 м², а просечна површина стана по члану домаћинства 17,98 м². Анализом структуре домаћинстава и величине станова намењених сталном становању дошло се до минималне, средње и максималне варијанте потребне површине стана по кориснику: најнижим стандардом

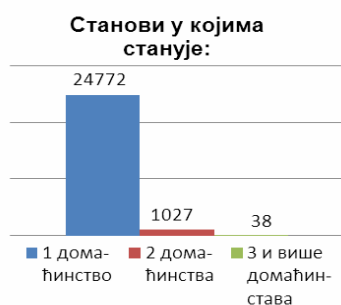
² Извор РСЗ, Попис 2002.године и прелиминарни подаци Попис 2011.године

(С) се сматра 17,11 m² по члану домаћинства, оптималним стандардом (В) 20,24 m² и вишим (А) 23,05 m².



Графикон: Станови према просечној површини по члану домаћинства³

Због неравномерне расподеле стамбеног фонда у 4% станова живи 2 или више домаћинстава, па се може рећи да за стандард један стан - једно домаћинство недостаје око 1 100 станова. Такође, у чак 48% станова, чланови домаћинства живе испод најнижег стандарда од 17,11 m² стана по члану домаћинства.



Циљеви у области становања који су постављени ГУП – ом у планираном периоду (2011. – 2020.) оствариће се вишим нивоом просторне организације и применом нових стандарда:

- свако домаћинство поседује један стан
- просечна величина стамбеног простора по кориснику је 23,47m² што представља просечну величину стана од 70 m².

За садашњих 68 503 становника у оквиру ГУП-а тежиће се достизање садашњег просечног стандарда од 23 m² по становнику, па је по таквој калкулацији потребно обезбедити укупно 1.607.675 m² стамбеног простора, односно увећати постојећи за око 300 000 m², што одговара броју од око 4 200 нових стамбених јединица.

2.1.3 Економска ситуација

На подручју града Ужица, према званичним подацима послује 803 предузећа и преко 3.000 радњи. Највећи број предузећа послује у сектору прерађивачке индустрије (225), трговине (278), грађевинарства (84), пословима са некретнинама и изнајмљивањем (78), саобраћај, складиштење и везе (62). Највећи број радњи послује у трговини и прерађивачкој индустрији. У укупном НД (националном дохотку) региона привреда града Ужица учествује са 70%.

³ Стамбена анализа за потребе израде ГУП-а

У априлу 2010. године стопа незапослености У Републици Србији била је 20.1% и значајно је повећана у односу на октобар 2009. године када је износила 17.4%. Анализа стопе незапослености локалних самоуправа у Златиборском управном округу показује да је скоро алармантно стање у Пријепољу, Прибоји, Ивањици и Новој Вароши. У другим локалним самоуправама изражен је проблем незапослености, али је на далеко бољем нивоу од наведених ЛС и просека Републике.

На основу званичних података Републичког завода за статистику, у петогодишњем периоду од 2005. до 2010. године, на подручју десет локалних самоуправа Златиборског управног округа дошло је до значајног пада запослености. Од 76349 запослених радника у марту 2005.године, у марту 2010.године је евидентирано 63772 запослених, што представља смањење од 16.5%.

Стопа пада броја запослених у граду Ужицу у периоду 2005. – 2010. је 12%, услед затварања или смањења обима производне активности у некада великим привредним друштвима.

Укупан број запослених у марту 2011.год је 21807, од чега у предузећима 17411, а код предузетника 4396. Према подацима НСЗ, филијала Ужице од априла 2011. незапослено је 6351 лица, од чега су 3373 жене.

Ниво просечне зараде исплаћене на подручју Златиборског управног округа у августу 2010.године знатно је нижи од републичког просека. Просечно исплаћена зарада у Округу је 39.832 РСД, што представља 84% просека Републике. Просечна зарада у граду Ужицу у јулу 2011. била 50825 РСД, а без пореза и доприноса она је износила је 36617 дин, што је 94% од републичког просека (39127 дин).

Економска ситуација, велики пад запослености и ниска просечна примања указују да велики део становништва веома тешко може на тржишту да реши своје стамбене потребе. Четворочлано домаћинство са просечним примањима (1,8x36.617=65.910 дин) за трошкове становања не би требало да издваја више од 1/3, односно 22.000 динара, па је закупнина стана које такво домаћинство може да приушти максимум 15.000 динара (150 евра) за одговарајући стан од минимум 60 м2.

2.1.4 Коришћење земљишта

У оквиру површине обухвата Гуп-а укупано грађевинско пордучје чини више од 50% територије плана која износи 4507,06 ха, од чега:

- постојеће грађевинско подручје 1.892 ха
- планирано грађевинско подручје 2.354 ха

У границама Гуп-а обухваћено је предпостављено гравитирајуће становништво ка централним и осталим функцијама у грађевинском подручју.

У оквиру грађевинског подручја, дефинисано је грађевинско земљиште за потребе становања на 918 ха (19% ГУП) и то:

- постојеће грађевинско земљиште намењено становању 599 ha
- планирано грађевинско земљиште намењено становању 918 ha

Табела –Постојећа и планирана намена површина⁴

НАЗИВ НАМЕНЕ	ПОСТОЈЕЋЕ			ПЛАНИРАНО			Повећање површина под датом наменом
	грађ. подручје ha	ван грађ. подручја ha	ГУП %	грађ. подручје ha	ван грађ. подручја ha	ГУП %	
СТАНОВАЊЕ							
Породично	560,45	249,04	17,96	806,97		17,90	-2,52
Вишепородично	38,33		0,85	67,47		1,50	29,15
Мешовито				25,44		0,56	25,44
Викенд				18,24		0,40	18,24
УКУПНО СТАНОВАЊЕ	598,78	249,04	18,81	918,12		20,37	70,31
ЦЕНТРАЛ. САДРЖАЈИ				81,22		1,80	
ПРОДУКЦИЈА	567,24	1.289,04	41,19	236,92	995,71	27,35	
СПОРТС.РЕКРЕАТ. ЦЕНТРИ	18,35	0,00	0,41	85,89		1,91	
ЗЕЛ. РЕК. ПРОСТОРИ	41,39	3,57	1,00	446,28	1.123,27	34,82	
КОМУН. ИНФРАСТРУКТУРА	56,35	3,77	1,33	40,92	1,79	0,95	
САОБ. ИНФРАСТРУКТУРА	106,61	43,74	3,34	183,60	6,75	4,22	

Због неповољне конфигурације терена централна градска котлина са градским језгром, представља најгушће изграђену стамбену зону, у којој су заступљени сви видови становања.

Вишепородично становање је заступљено у централној градској котлини, као и у централним деловима котлина Крчагово и Севојно, док је породично становање присутно у широј контактної и рубној градској зони.

У пољопривредним зонама је заступљено **породично становање у комбинацији са пољопривредним делатностима**, које карактерише недовољна комунална и инфраструктурна опремљеност. Изван компактног градског стамбеног ткива, јављају се као претежне или допунске функције становању производне делатности и сервиси, и то уз путне правце ка изласку из града, на потезу ка Пожеги, Луновом Селу, Јеловој Гори, Бајиној Башти и Златибору.

Породично становање, као вид претежног становања, на овом простору присутно је у широј контактної и рубној градској зони, где су се због недовршене уличне мреже, недовољне комуналне опремљености, непоштовања правила прописане регулације,

⁴ Извор ГУП града Ужица, 2011-2020.године

стамбене зоне развијале неплански, са просечном спратношћу објеката Су+П+1+Пк. У градском центру породично становање је углавном допуњено пословањем (комерцијалне и услужне функције) и заступљено је у објектима спратности П+1+Пк.

Неизграђено градско грађевинско земљиште, као и зоне у којима се планира повећање коефицијената за изградњу, представљају основни потенцијал за будућу градњу објеката становања, као и других јавних и пратећих функција.

2.1.5 Инфраструктура

Стање локалне инфраструктуре генерално се може оценити као делимично задовољавајуће, са приметним предностима, али и значајним недостацима. Генерално гледајући, у предности се убрајају задовољавајућа густина локалне путне мреже, развијена телекомуникациона мрежа и приступ железничком саобраћају. На овом простору укрштају се значајни магистрални путеви и регионални путеви. Оваква заступљеност магистралних и регионалних путева указује на значај града у саобраћајном повезивању Централне Србије са Црном Гором и Босном и Херцеговином. Град Ужице је са железничком мрежом Србије повезан магистралном једноколосечном електрифицираном железничком пругом Београд-Бар за јавни путнички и теретни саобраћај.

Регионална санитарна депонија Дубоко за одлагање комуналног чврстог отпада чији су оснивачи девет локалних самоуправа Златиборског и Моравичког округа почела је са радом у октобру месецу 2011.године. Налази се североисточно од града Ужица и удаљена је 3,8 км од градског центра.

Аеродром Поникве (који је био у власништву војске Србије) пренет је на коришћење граду и у поступку је привођења намени са циљем активирања у цивилне сврхе. Површина комплекса је 550 ха.

Недостатке карактерише:

- Непостојање ауто-пута које онемогућава фреквентнији промет робе и људи и девастира читаво подручје Златиборског округа;
- Неправилна, збијена и скучена основна улична мрежа на подручју ГУП-а; веома изражен проблем паркирања;
- Неодговарајућа ширина коловоза, лоше стање коловозне конструкције, нарочито на улицама секундарне уличне мреже; један од већих проблема су транзитни саобраћајни токови у градском центру;
- Није успостављен систем за одвођење атмосферских вода у насељима Ужице и Севојно. Постојећи систем одвођења атмосферских вода састоји се од већег броја међусобно углавном неповезаних подсистема, којима се евакуишу воде из појединих улица, или зона, и даље испуштају у најближи поток, или у реку

Ђетињу. Оваква ситуација оставља озбиљне последице на одржавање саобраћајница. Ситуација се све више погоршава са даљом изградњом на градским падинама, јер долази до повећања отицаја са ових површина, чиме се стварају услови за бујице и ерозију тла;

- Лоша топлификација града и приградских насеља. Потреба за организованом топлификацијом је нарочито изражена последњих година због све већег аеро загађења које је у највећем обиму, последица лоше топлификације града и приградских насеља. Последњих година уложена су значајна средства за довођење природног гаса за потребе топлификације, међутим неопходно је увести мере подстицаја за становнике града како би извршили своја ложишта на чврсто гориво, са еколошки исправнијим системима грејања.

Основне карактеристике постојеће инфраструктурне опремљености: добра покривеност територије инфраструктурном мрежом; преоптерећеност, истрошеност и неадекватно одржавање инфраструктурних система. Неопходно је завршити изградњу везних коридора (аутопута, магистралних саобраћајних праваца), као и доградња мреже локалних путева. Неопходно је унапређења топлификационе, гасификационе као и канализационе мреже

2.1.6 Просторни и урбанистички планови и стратегије

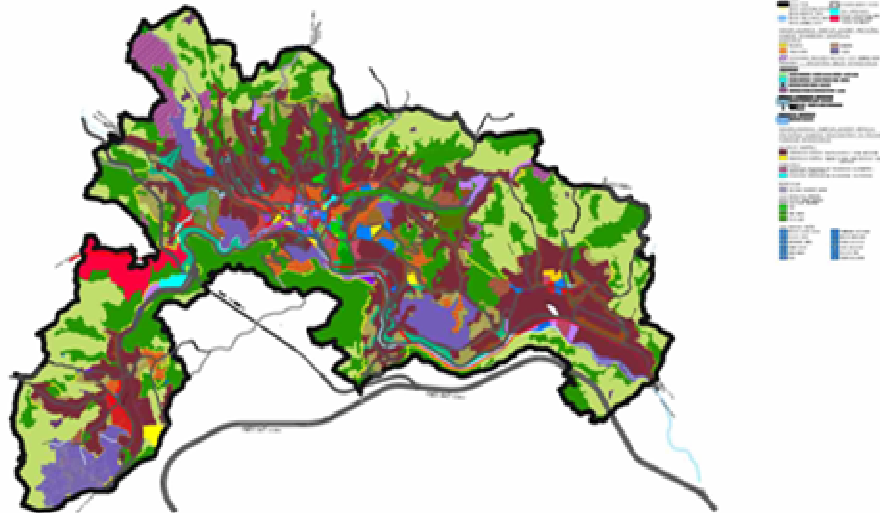
За подручје града Ужица урађен је **Просторни план града Ужица** за период до 2025. године, који је донет на седници Скупштине града Ужица 24. јуна 2010. године. Правила грађења и уређења Просторним планом спроводе се кроз издавање локацијске дозволе. Примењују се на територији плана изван насељених места, као и у насељеним местима за које није прописана израда и доношење урбанистичког плана, а у насељеном месту за које је Просторним планом прописана обавеза доношења урбанистичког плана и другим за које се оваква обавеза укаже, до доношења урбанистичког плана.

Генерални урбанистички план града Ужица, чији је временски хоризонт до 2020. године, усвојен је на седници Скупштине града Ужица у мају 2011. године. Ступио је на снагу 04. октобра 2011. године.

Правилима грађења за изградњу стамбених објеката дефинисани су услови и елементи урбанистичке регулације који представљају планска опредељења у даљој планској разради, и дати су као лимитиране вредности параметара који одређују изградњу и положај објекта на парцели у одређеној зони (подзони).

Постојећи урбанистички планови урађени су претежно седамдесетих, осамдесетих и деведесетих година. То су детаљни урбанистички планови за подручје урбане зоне општине Ужице и има их око 80. У току је израда планова генералне регулације

Просторне целине (у даљем тексту ПЦ) "Крчагово", ПЦ "Царина", ПЦ "Ужице", ПЦ "Бела Земља", ПЦ "Турица" и ПЦ "Севојно".



Карта : План организације становања са просторним уређењем, Генерални урбанистички план града Ужице 2011-2020

Ужице се бави питањима становања у оквиру четири стратешка документа:

1. Локални акциони план за унапређење положаја избеглих и интерно расељених лица 2010-2013;
2. Локални акциони план у области инвалидности 2010-2014;
3. Локални акциони план за младе 2010-2014

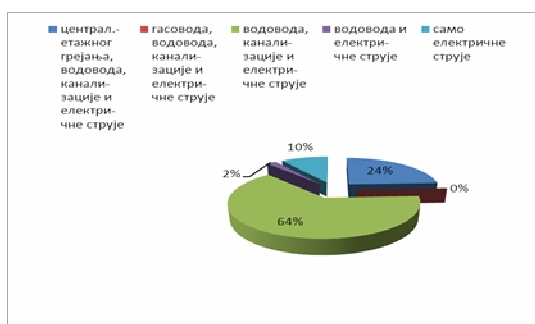
Град је адекватно покривен са урбанистичким плановима вишег реда, а у току је израда планова нижег реда који покривају територију Гуп -а, који ће обезбедити претпоставке за заустављање неформалне урбанизације и даљу планску урбанизацију тих подручја.

Ужице је у протеклом периоду донело и значајане стратешке планове који садрже елементе који се непосредно или посредно односе на становање, па се може закључити да постојећи стратешки оквир и политике града пружају могућност за иницирање и развој стамбене политике.

2.2 СТАМБЕНА СИТУАЦИЈА

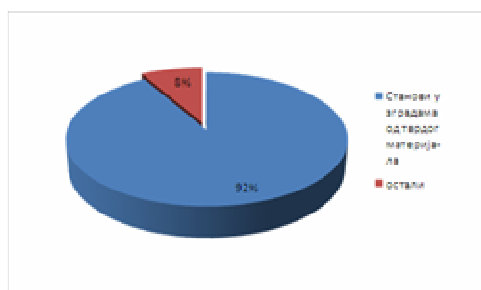
2.2.1 Постојећи стамбени фонд

Због неповољне конфигурације терена централна градска котлина са градским језгром представља најгушће изграђену стамбену зону, у којој су заступљени сви видови становања. На широј територији града и осталим насељима готово искључиво постоје индивидуалне породичне стамбене зграде. Алармантан је податак да на водоводну и канализациону мрежу није прикључено чак 10 % станова, као и да је 77% стамбеног фонда старије од 51 годину. Од укупно 25 935 настањених стамбених јединица 92% је од тврдог материјала.

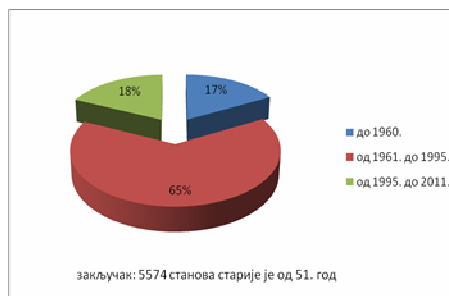


Графикон: Станови за стално становање према опремљености инсталацијама⁵

На основу података из Пописа 2002. године може се изнети закључак да је просечна старост објеката велика, као и да је 5574 стамбених јединица изграђено до 1960. године (17%) као и у периоду најинтезивније изградње од 1961-1970.године (65%), па је неопходно одржавати и унапређивати велики део стамбеног фонда. Око 10% стамбеног фонда је због старости предвиђен за рушење и изградњу нових станова.



Графикон: Станови за стално становање по години изградње⁶



Графикон: Станови за стално становање према врсти материјала

⁵ Извор РЗС, Попис 2002.године

⁶ Извор РЗС, Попис 2002.године

Анализа постојећег стамбеног фонда у оквирима Генералног урбанистичког плана показала је да је стамбени фонд задовољавајућег обима и квалитета, али да се осећа недостатак потребног броја станова који треба повећати и тиме задовољити укупне потребе становништва. Такође анализа постојећег стања је показала нерационално коришћење и прераспodelу стамбеног фонда у односу на постојећу структуру домаћинства.

Табела: Постојећи стамбени фонд према својини⁷

	УКУПНО	Својина	
		физичких лица	остали облици
Ужице			
број	25935	25617	318
м ²	146767,4	1451,690	15984
Градска			
број	19264	19014	250
м ²	110657,7	1093,722	12855
Остала			
број	6671	6603	68
м ²	361097	357968	3129

Структура станова у етажној својини – Почетком 1990.-тих година је приватизовано око 95% стамбеног фонда, што данас представља готово целокупни фонд стамбених зграда у етажној својини. Овај стамбени фонд је просечне старости од 35 година. Највећи број станова изграђен је у периоду од 1961-1980. године. Стање ових зграда је различито, у зависности од броја станова на улазу, спратности, периода градње, система градње, али у целини, све зграде старије од 30 година имају мање или веће недостатке, као последица лошег одржавања и недовољног инвестирања, а посебно у периоду после приватизације. На појединим старијим објектима посебно забрињавајуће је стање лифтова, фасада, а за кровове, поготове равне, може се рећи да су углавном у лошем стању. Ових зграда има око 450 са укупно нешто више од 8.000 станова, што чини око 1/3 укупног броја станова. Ови станови су у целости повезани на комуналну инфраструктуру струје, воде, канализације и даљинског грејања.

Индивидуалне породичне стамбене зграде су просечне величине до 200 м² и старости 40 година. У њима станује врло често једно или два домаћинства. Ове зграде су лошијег квалитета и често имају недовршене фасаде. Углавном су комунало

⁷ Извор РЗС, Попис 2002. године

опремљене када је у питању водовод, струја и приступни пут, док 10% ових зграда није прикључено на градску канализацију (Попис 2002). То је посебно карактеристично за насеље Бела Земља, чија је нагла урбанизација отпочела спонтано и неплански. Значајан део индивидуалних стамбених зграда изграђен је нелегално, па овако изграђени станови учествују скоро са 1/3 укупног броја станова. У наредном поглављу детаљно је дато актуелно стање везано за легализацију.

Стамбени фонд у јавној својини (градском власништву) износи мање од 0,4% од укупног броја станова и он се налази у вишестамбеним зградама изграђеним после другог светског рата и породичним кућама, које датирају још од раније. То је неприватизовани стамбени фонд и његови корисници и носиоци права на закуп су углавном угрожене категорије становништва. Обзиром да ове станове углавном настањују домаћинства са ниским примањима (међу њима примаоци МОП-а) занемарива је наплативост закупнине. Не постоји континуитет у одржавању већине ових станова, па се овај стамбени фонд у добром делу може сматрати безусловним за становање.

У власништву града је и одређен број станова који је изграђен путем донаторских пројеката. Ови станови су дати у закуп без могућности откупа. То су станови за социјално становање у заштићеним условима, којих има 36.

Од осталих станова у јавној својини, град Ужице располаже са студентским домовима, домом за стара лица и специфичним облицима становања која спадају у оквир социјалне заштите, са укупним бројем од 586 лежајева.

У 2010. години средствима Министарства за државну управу и локалну самоуправу у износу од 2.000,000,00 РСД (кофинансирање града за пружање услуга износио је 1.000.000,00 РСД) реализован је Пројекат „Успостављање услуге прихватилишта за различите категорије грађана који се налазе у социјалним ризицима“. Овим пројектом је омогућено да се успоставе инфраструктурни капацитети за реализацију две услуге социјалне заштите: прихватилиште за жртве породичног насиља, прихватилиште за одрасла и стара лица. Тренутно, услугом прихвата за одрасла и стара лица обухваћено је 4 корисника.

Табела: Стамбене јединице у посебним облицима становања⁸

	Број	Смештајни капацитет	Пружаоци услуга
Студентски дом	1	4 павиљона 112 лежајева	Студентски центар у Ужицу
Студентски дом	1	130 лежајева	Дом ученика средњих школа Ужице
Дом за децу и омладину	1	250 лежајева	Дом Петар

⁸ Извор: пружаоци услуга односно релевантне институције

			Радовановић
Услуга становање уз подршку младима	1	1 стан 4 лежајева	Центар за социјални рад
Дом за старе	1	30 соба 80 лежајева	Центар за социјални рад
Прихватилиште за стара и одрасла лица и жртве породичног насеља	1	5 соба 10 лежајева	Центар за социјални рад

Постојећи стамбени фонд у Ужицу чини 2/3 станова у индивидуалним стамбеним зградама (од једног до 4 стана) и 1/3 у вишестамбеним зградама у етажној својини. Значајан део индивидуалних стамбених зграда изграђен је неплански и нелегално (око 50%), а основна карактеристика стамбених зграда у етажној својини је да су готово у целости у приватној својини по основу приватизације, па се за ове објекте везују значајни проблеми управљања и одржавања.

Стамбени фонд у јавној својини је занемарљив по обиму и поред незнатног броја новоизграђених станова из разних донација и станова из система социјалне заштите, њега карактерише дотрајалост, неодржавање и неадекватно коришћење.

2.2.2 Управљање и одржавање стамбеног фонда

У проблематици одржавања стамбених зграда, основна тема су вишестамбене зграде у етажној својини, које су, како је већ речено у претходном поглављу, готово у целини настале после другог светског рата, а прешле у етажну својину, на основу стамбених закона из 1990. и 1992. године.⁹ Ове зграде у Ужицу чине око једну трећину стамбеног фонда.

По приватизацији друштвених станова, која је отпочела 1990.године, па све до 1996.године, заједнички делови зграде третирали су као неприватизовани тј. у друштвеној својини/државној својини. После 1996.године, новим прописима¹⁰ се дефинише да је право коришћења заједничке недељиве својине, а тако и обавеза одржавања заједничких делова зграде на власницима станова.

По актуелним прописима у Србији, власник стана у вишепородичној стамбеној згради има право својине на стану и другом посебном делу зграде (гараже, пословни простор) и право заједничке недељиве својине на заједничким деловима зграде.

⁹ Закон о стамбеним односима (Сл. Гласник СРС 12/90, 47/90, 55/90 и Сл. Гласник РС 3/90 и 7/90) и Закон о становању (Сл. Гласник РС 50/92, 76/92, 84/92, 33/93, 53/93, 67/93, 46/94, 48/94, 44/95, 49/95, 16/97, 46/98, 26/01)

¹⁰ Закон о основама својинско-правних односа (Сл. лист СФРЈ бр 6/80 и 36/90 и Сл. лист СРЈ бр 29/96)

Обавезе које проистичу из ових права само су начелно дефинисане, а не постоји правно лице које би било титулар власништва на заједничким деловима зграде.

Нови пропис који је у припреми (Радна верзија Закона о својини и другим стварним правима, Министарство правде, 2008) требало би ова питања да регулише увођењем ЕТАЖНЕ СВОЈИНЕ, која се заснива стицањем власништва на посебном делу зграде, док је носилац права власништва на заједничким деловима зграде ЕТАЖНА ЗАЈЕДНИЦА, као правно лице које чине сви ЕТАЖНИ ВЛАСНИЦИ.

Управљање и одржавање вишестамбених зграда регулисано је такође, знатно иза приватизације, и то Законом о одржавању стамбених зграда (Сл. гласник РС бр. 44/95, 46/98, 1/01), коме је претходила Уредба о одржавању стамбених зграда и станова (Сл. гласник РС бр. 43/93), која је и данас на снази.

Под управљањем, Закон о одржавању стамбених зграда подразумева старање о одржавању зграде у целини и заједничким деловима зграде, обезбеђивање и коришћење средстава за одржавање, коришћење заједничких делова зграде и другим питањима која се тичу одржавања зграде (члан 10).

Под одржавањем стамбене зграде подразумевају се све активности неопходне да зграда буде безбедна за коришћење и да очува своју функционалну вредност. Према прописима, одржавање стамбених зграда и станова обухвата радове на инвестиционом и текућем одржавању заједничких делова стамбене зграде и радове на инвестиционом одржавању стана.

О пословима одржавања вишепородичних зграда у етажном власништву одлучује Скупштина зграде уговором о поверавању послова јавном предузећу или предузетнику. Основним уговором са правним субјектима регистрованим за обављање те делатности дефинисано је одржавање стамбених зграда које обухвата: хитне интервенције и текуће одржавање заједничких делова стамбене зграде (сервисирање лифтова, степенишних аутомата, други радови одржавања заједничких делова, уређаја, опреме и инсталације зграде).

У Ужицу постоји јавно предузеће „Стан“, које је наследило део делатности јавне институције која се угасила по приватизацији (Самоуправне интересне заједнице становања). ЈП „Стан“ се бави одржавањем вишестамбених зграда и газдовањем градским пословним простором.

Од укупног броја стамбених зграда које су процењене на 450, Јавно предузеће „Стан“ обавља послове одржавања за 400 зграда, са преко 375.000м² стамбеног простора и укупно 7500 станова, односно 90% од укупног броја станова у урбаним зонама града (на подручју ГУПа).

Начин финансирања одржавања се разликује од зграде до зграде. Оне зграде које имају уговоре са Јавним предузећем „Стан“ издвајају 6,79 дин/м² стана за зграде са лифтом и 4,82 дин/м² за зграде без лифта (408 дин, односно 289 дин за стан од 60 м² месечно), што су симболична средства која градска скупштина прописује као накнаду за текуће одржавање и дежурство за хитне интервенције. Ова средства ни изблиза не

могу покрити све реалне трошкове потребног текућег одржавања, тако да је оно на минималном нивоу.

Наплативост услуга одржавања зграда је добра, што није случај у осталим градовима у Србији и она износи 94% . Ипак са тим нивоом издвајања, није могуће обезбедити перманентну функционалност, а камоли одржати вредност стамбеног фонда, па је константно пропадање стамбених зграда евидентан процес.

Од укупног броја објеката са лифтовима, 30% одржава ЈП“Стан“, а остале сервисери. Већина лифтова у стамбеним зградама је стара преко 40 година.

Пословни простори у оквиру стамбене зграде су такође у етажној својини, па су њихови власници обавезни су да учествују у свим активностима зграде. Садашњи прописи предвиђају да власници пословних простора треба да учествују у трошковима у пропорционално већем уделу (до 4 пута) у односу на власнике станова, с тим да се регулише интерним актима. Међутим, власници пословног простора најчешће третирају заједничке делове зграде (фасаде) по свом нахођењу.

У претходном периоду, заједно са представницима Скупштине зграде, на терену је утврђено фактичко стање заједничких делова стамбених зграда у Ужицу и Севојну. Како зграде не располажу потребним средствима за реализацију програма, а сагласно искуствима из претходних година, биће неопходно у наредном периоду преузети одлучне мере да се за обезбеди примарна заштита објеката који представљају опасност за живот и здравље њихових станара и околине (пре свега, кроз ремонт лифтова и обнављање фасада).

Стамбени фонд је руиниран (иако просечне старости од око 35 година) услед недовољног улагања у одржавање и његово коришћење често угрожава сигурност корисника и околине. Недостају средства, подстицаји, али и прописи који би обавезивали етажне власнике да правилно управљају својом имовином и квалитетно одржавају своје зграде.

На националном нивоу је потребно донети адекватне прописе којима се, пре свега, уводи појам етажне својине и регулишу својинско-правни односи у етажној заједници, а затим и регулатива која ће детаљно дефинисати права и обавезе етажних власника у питањима управљања и одржавања и њиховог финансирања.

На локалном нивоу, у Ужицу је потребно извршити евиденцију стања и увести локалне прописе о обавезном нивоу одржавања / стања објеката у односу на градске зоне. За објекте под заштитом или оне на којима се може утврдити и одређени додатни јавни интерес, могуће је, као што је то чињено и у другим градовима, увести и одређене подстицаје или субвенције за инвестиционо одржавање лифтова и фасада.

2.3 Стамбена ситуација рањивих група

Стамбена стратегија града Ужица, узимајући у обзир широки оквир који даје Закон о социјалном становању и елементе које предвиђе будућа Национална стратегија социјалног становања, препознаје следеће рањиве групе за које је непоходно предузети мере афирмативне акције у циљу решавања њихових стамбених потреба: младе, децу без родитељског старања, самохране родитеље, породице са више деце, самачка домаћинства, лица преко 65 година старости, особе са инвалидитетом, личне и породичне војне инвалиде, цивилне инвалиде рата, избеглице и интерно расељена лица, Роме и друге социјално рањиве групе.

2.3.1 Млади

Према резултатима Пописа из 2002.године и званичном извештају Републичког завода за статистику за 2010.годину (подаци Пописа из 2011.године нису били доступни у моменту израде овог стратешког документа), млади старости од 18-30 година чине 14% укупне популације града Ужица. Од укупног броја младих 80% живе у урбаном, а 20% у руралном подручју града Ужица.

Стамбено питање, поред запошљавања, представља један од највећих изазова са којима се велика већина младих људи суочава на почетку свог продуктивног животног пута. Према незваничним подацима којима располажемо, највећи проценат младих брачних парова не поседује сопствени стан или кућу, велика већина живи са родитељима, као власницима истих непокретности, док одређени проценат живи у изнајмљеним становима.

Немогућност решавања стамбеног питања потпуно спречава или значајно успорава младе у доношењу одлуке да заснују породице, што за последицу има смањење стопе наталитета. Посебан проблем представља доминантан тренд негативних вредности природног прираштаја (- 2.3/1000) и ниска стопа наталитета (931/100). Податак да се током 2011.године у Ужицу родило само 680 беба, најбоље илуструје проблем ниског наталитета.

Ниска стопа наталитета и континуиране миграције младих, школованих и радно способних људи главни су узроци поражавајуће демографске слике.

Са аспекта банака, млади представљају најризичнију групу клијената, с обзиром да немају ни кредитну способност, нити кредитну историју, да раде у фирмама са ниским и несигурним примањима, најчешће на одређено време, нити су у могућности да као обезбеђење понуде хипотеку или квалитетне жиранте. Зато код већине зајмодаваца, млади не уживају посебне погодности. Изузетак представљају малобројне банке које излазе у сусрет младима, нудећи нижу каматну стопу и кредитне шеме. Ако се узме у обзир све претходно наведено, јасно је зашто је неопходна интервенција државе у овој области.

2.3.2 Избегла и интерно расељена лица (ИРЛ)

На територији града Ужица, према постојећим евиденцијама, живи укупно 794 избеглих и интерно расељених лица, при чему су 322 избегла лица са потврђеним статусом и 472 интерно расељених лица. Град Ужице је посебну пажњу посветио проблемима избеглих и ИРЛ и у том смислу је у мају 2010.године Скупштина града усвојила Локални план акције за избегла и ИРЛ за период 2011 – 2013. године, који као један од приоритета препознаје – обезбеђивање правних и финансијских услова за решавање њихових стамбених проблема.

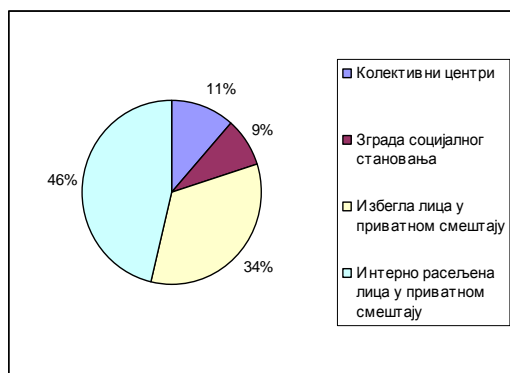
Имајући у виду ситуацију на локалном нивоу, расположиве ресурсе и текуће проблеме препознају се следеће групе проблема:

Економски проблеми - У периоду транзиције после завршених ратова и изолације, у земљи где су економски услови веома неповљни и где је и општа популација материјално угрожена, избегла лица и ИРЛ су посебно рањива популација, (немогућност запошљавања, лоши услови становања, нижи ниво образовања). Запошљавање и обезбеђивање основних услова за становање су најважнији препознати проблеми циљне популације, због чега је за решавање наведених проблема потребан напор шире заједнице, града, државе и међународних организација, како би се проблем што брже и ефикасније решио.

Проблеми правне природе - код избеглих и ИРЛ су бројни, почевши од непотпуне личне документације, немогућности за долазак до документације која се налази у земљи порекла, имовинских права, уништеној или усељеној имовини, немогућности повратка у земљу порекла. Преузимањем држављанства Србије и решавањем правног статуса, социјални и материјални положај се битно не мења. Решавање ових сложених питања превазилази ресурсе на локалном нивоу и због тога је непоходна подршка међународне заједнице.

Социјални проблеми - Нагли прекид социјалног, економског и културног амбијента у коме су раније живеле избеглице и ИРЛ ускратио им је приступ свим врстама ресурса: приходу, имовини, друштвеним мрежама, па тако и емотивној сигурности. Они се осећају као људи који нигде не припадају. Потребна им је боља информисаност о правима из социјалне заштите, психо-социјална помоћ и свака друга врста помоћи,

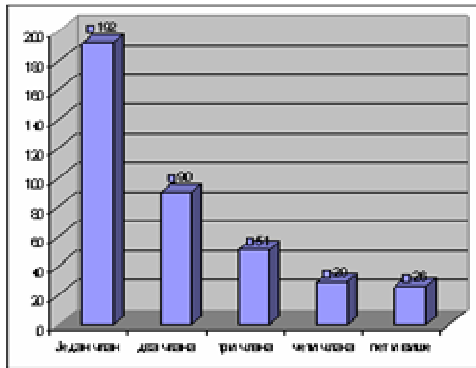
како би повратили достојанство и осећали се као грађани који припадају заједници у којој живе.



Дијаграм: Структура избеглих и интерно расељених лица према смештају¹¹

¹¹ Извор: ЛПА за избегла и ИРЛ

Подаци прикупљени током процеса израде *Локалног плана акције* за избегла и ИРЛ указују да највећи проценат ове популације живи у приватном смештају, али не постоји могућност процене у ком броју/проценту је реч о власницима односно закупцима стамбених јединица. Валидна евиденција ја успостављена од стране ГУ за послове органа града, општу управу и друштвене делатности, која координира закупом станова у новоизграђеним стамбеним зградама у насељу Севојно.



Дијаграм: Анализа величине домаћинства избеглих и интерно расељених лица према броју чланова

Подаци различитих служби које се баве питањима ових лица (Повереник за избеглице, Центар за социјални рад, Градска управа) говоре у прилог тврдњи да се ова лица суочавају са бројним социјално економским проблемима (лоша материјална ситуација, назапосленост неадекватни стамбени услови, велики број лица која се налазе у закупу стамбеног простора) што последично узрокује додатне социјалне ризике). Поред тога, анализа величине домаћинства, указује да највећи проценат (51%) избеглих и ИРЛ представљају самачка домаћинства, док 7% домаћинства броји пет и више чланова.

У складу са *Националном стратегијом за решавање питања избеглица и интерно расељених лица* и настојањима Владе РС да затвори колективне центре и унапреди животне услове избеглица и ИРЛ у Србији, град Ужице је током 2011.године уз подршку Делегације ЕУ, Комесаријата за избеглице и Arbajter-Samaritent – Bund, изградио стамбену зграду у насељу Севојно за 12 социјално угрожених породица, избеглих и интерно расељених лица и 3 породице и социјално угрожена лица и породице из локалне заједнице и успоставио услугу социјалног становања у заштићеним условима. Град Ужице је комунално опремио локацију и издвојио 200 000 € буџетских средстава у 2010. и 2011.години за финансирање пројекта.

Поред тога, Град Ужице је, уз подршку Делегације ЕУ и организације ХЕЛП, током 2007.године, изградио стамбену зграду (23 стана) у насељу Севојно намењену трајном смештају 11 интерно расељена лица са Косова, која су била смештена у колективном смештају, као и 18 лица из приватног смештаја.

2.3.3 Стамбена ситуација корисника Центра за социјални рад

Према евиденцији Центра за социјални рад, 135 породица су корисници материјалног обезбеђења породице, тј. сталне материјалне помоћи. Анализа њихових стамбених услова приказује да су:

- 34 породице власници стана (станови су углавном мање квадратуре, снабдевени водом, струјом, са већим бројем чланова домаћинства)

- 23 породице подстанари (лоши услови становања - једна мања просторија, без мокрог чвора, без грејања)
- 65 породица власници кућа (29 кућа је на сеоском подручју, од којих су 4 у веома лошем стању, док је 25 старије градње и од лоших грађевинских материјала)
- 13 породица је смештено у становима који нису прикључени на основну комуналну инфраструктуру (без воде, грејања, у подрумским просторијама, са лошим инсталацијама).

За остале кориснике услуга Центра за социјални рад (тренутна новчана помоћ, туђа нега и помоћ, помоћ у кући, кухиња, смештај и старатељство), није рађена социјална анамнеза због чега не постоји комплетан увид у њихову стамбену ситуацију.

Поред евиденције Центра за социјални рад, подаци Градске управе за скупштинске послове, општу управу и друштвене делатности – Одељење за имовинске односе, указују на тренд пораста броја захтева грађана за решавање стамбених проблема, било да је реч о додели станова у власништву града, или о потреби да се постојећи простори у власништву грађана санирају и комунално опреме.

Посебан проблем представља недостатак капацитета у оквиру Градске управе, који би преузео управљања стамбеним фондом у власништву града. Постојећи модели доделе станова у власништву града (скупштинска Комисија за расподелу станова у својини града) показала се као недовољно ефикасна, а дугогодишња праксе расподеле станова проузроковала је да се изванредан број станова користи без јасног увида у стварне социјалне потребе њихових корисника.

2.3.4 Особе са инвалидитетом

Не постоји тачан податак о броју особа са инвалидитетом који живи на територији града Ужица. Једину евиденцију о особама са инвалидитетом имају удружења која се баве заштитом права и унапређењем положаја особа са инвалидитетом и Центар за социјални рад. Опште је оцена да се особе са инвалидитетом свакодневно суочавају са низом баријера и предрасуда које им отежавају укључивање у све сфере друштва. Једна од веома битних су и архитектонске баријере, односно приступ објектима, становима, канцеларијама јавних служби, продавницама.

Табела: *Стамбена ситуација особа са инвалидитетом*¹²

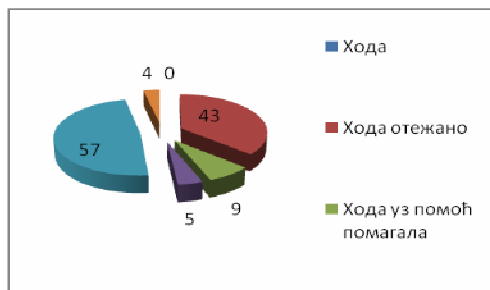
Стамбена ситуација	Број	Покретљивост	Број
Стан/кућа у власништву	98	Хода	0
Закупац стана у државној или друштвеној својини	12	Хода отежано	43

¹² Извор свих података: Тијана Петровић, координаторка Инфо – Центра особа са инвалидитетом град Ужице

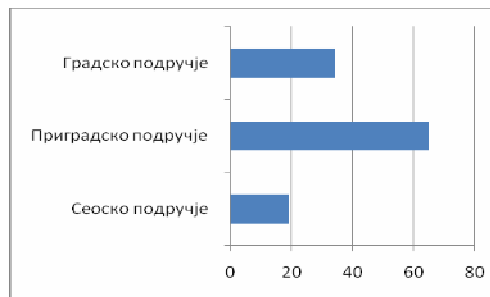
Сустанари	2	Хоџа уз помоћ помагала	9
Подстанари	5	Хоџа уз помоћ другог лица	5
Нешто друго	1	Корисник колиџа	57
Прилагођеност објекта		Потпуно непокретна особа	4
Потпуно прилагођен	18	Особа живи	
Потребне поправке	94	Сама	12
Објекат није могуће прилагодити	6	У својој породици	14
Локација стамбеног објекта		Са оба родитеља	71
Сеоско подручје	19	Са једним родитељем	21
Приградско подручје	65		
Градско подручје	34		

Њиховим лошим стамбеним условима доприноси и конфигурација терена (брдовит предео, уске, стрме улице), а и сами објекти за становање су неприступачни (лоша инфраструктура, лош прилаз улицама, велики број степеница и др.).

На жалост, у већини случајева ови објекти се не могу прилагодити потребама особа са инвалидитетом из архитектонских разлога, као и због непостојања довољно средстава за реконструкцију. Исти проблеми су присутни и у сеоском подручју где живи велики број особа са инвалидитетом.



Графикон: Покретљивост особа са инвалидитетом



Графикон: Локација стамбених објекта особа са инвалидитетом

Подаци приказани у графикону указују да највећи проценат особа са инвалидитетом живи у стану/кући у власништву, али је индикативан податак да су у највећем броју потребне поправке, односно да је потребно извршити прилагођавање простора потребама особа са инвалидитетом.

Са друге стране, све чешћи су захтеви породица особа са инвалидитетом, упућени градској управи, којима се тражи подршка у решавању стамбених проблема (нпр. размена стамбеног простора, уградња лифтова у стамбене зграде, подршка у куповини адекватнијег стамбеног простора и сл).

2.3.5 Роми

За потребе израде Стамбене стратегије града Ужица, уз подршку Удружења Рома Ужице, реализована је анкета међу ромском популацијом, која живи у урбаном и руралном (углавном приградском) делу града.

Подаци добијени анкетом указују на следеће:

- у граду Ужицу живи око 35 ромских домаћинстава са око 100 чланова;
- 22 домаћинства (63% од укупног броја домаћинстава) живи у становима у сопственом власништву, које нису у потпуности комунално опремљене (скоро половина објеката није прикључна на водоводну и канализациону мрежу);
- само једно домаћинство је привремено смештено у стану који се налази у власништву града;
- велика већина радно способних Рома нема никаква примања и живи углавном од једнократних новчаних давања, обезбеђених од стране града Ужица;
- 55% од укупне ромске популације чине лица староти од 30-65 година, који су уједно и носиоци породичних, углавном трочланих домаћинстава.

2.3.6 Ратни војни инвалиди и ратни ветерани

Удружење ратних војних инвалида и ратних ветерана ратова `90-тих броји 180 чланова, који су се Градској управи обраћали са захтевима за подршком у решавању, пре свега, стамбених проблема. Већина чланова удружења располаже сталним приходима, које су спремни да ангажују за потребе куповине станова под субвенционисаним кредитним условима.

Кроз размену имовине са војском Србије и изградњу станова за војна лица обухваћена је и категорија ратних војних инвалида и ратних ветерана.

У читавом низу проблема везаних за стамбену проблематику младих, кључно питање је: како решити стамбени проблем младих са нижим примањима. Одговор није могуће пронаћи у оквиру класичних финансијских и банкарских шема. Чак и када постоје кредитне линије са повољним условима задуживања, оне остају недоступне за све оне који нису кредитно способни, односно чија званична примања не омогућавају сервисирање зајма. Високе цене стамбеног простора највећем броју младих људи, па чак и онима са редовним примањима, чине размишљање о куповини стана немогућом мисијом, па је решавање овог проблема једино могуће наћи кроз јефтинију градњу.

Гашењем колективних центара у граду Ужицу и успостављањем капацитета за адекватан смештај избеглих и расељених лица у изграђеним објектима социјалног становања у заштићеним условима, стамбене потребе најугроженијих

ИРЛ су на адекватан начин решене. Као кључни изазов у наредном периоду представља дефинисање програма којима ће се уз подршку националних и међународних партнера решавати стамбени проблеми избеглих и интерно расељених лица која се налазе у приватном смештају.

Стамбеним проблемима особа са инвалидитетом потребно је приступити на начин који ће осигурати право на живот у природном окружењу, мерама подршке којима ће се осигурати висок ниво стандарда у задовољењу основних животних потреба. Посебна пажња би требала бити посвећена обезбеђивању приступачности не само јавним просторима и услугама, већ и стамбеним просторима.

Подизања нивоа социјалне укључености ромске популације захтева континуирану подршку у унапређењу услова становања, различитим подстицајним мерама, узимајући у обзир тежак социјални положај проузрокован, пре свега, недостатком материјалних средстава.

За потребе решавања стамбених потреба становништва са ниским примањима уопштено неопходно је развити капацитете на нивоу градске управе који ће омогућити заснивање и управљање новим стамбеним фондом за социјално становање и управљање постојећим градским становима на начин, који ће изаћи у сусрет приоритетним потребама грађана којима је услед различитих социјалних ризика, неопходно пружити подршку у адекватном решавању стамбених проблема.

2.4 Стамбено тржиште

Основни тржишни показатељи дати су у следећој табели:

Број изграђених станова за последње 4 године/ просечно годишње	455
Број нових станова на 1000 становника	0.45
Тражња за новим становима (број продатих станова) за последње 4 године	655
Цене станова новоградње за последње 4 године	Гарсоњера периферија 600 – центар 1000 €/m ²
	Једнобан периферија 550 –центар 950 €/m ²
	Двобан периферија 500 – центар 900 €/m ²
	Трособан периферија 450 – центар 850 €/m ²
Цена станова новоградње /прво полугодиште 2011.године	Цена по 1m ² 940 €/m ² Грађ. земљиште 147 €/m ² Цена грађења 552 €/m ² Остали трошкови 240 €/m ²

Цена закупа станова у последње 4 године	2-3€/m ²	
Просечни трошкови изградње (материјални и нематеријални) стамбених зграда (€/m ² бруто површине)	60% материјални	
	40 % нематеријални	
Просечни однос Нето/Бруто површине за стамбене зграде	75%	
Просечно време изградње (просек за објекат од 2.000m ²)	12 месеци	
Време потребно за комплетну продају станова у новоизграђеном стамбеном објекту (објекат од око 2000m ² или 25 станова)	6 месеци	
Постигнуте цене закупа (куповине) градског грађевинског земљишта на аукцијама, за земљиште намењено стамбеној изградњи за последње 4 године	3 000 – 5 000 €/ar	
Тржни центри	Назив	Година изградње
	ТЦ "Драгстор"-	1995.
	ТЦ "Мода"	1996.
	ТЦ "Сквер"	2001.
	ТЦ "Трг"-	2001.
	ТЦ "Биоскоп"	2007.
	ТЦ "Париз"	2006.
ТЦ "Аутобуска станица"	1991.	
Месечна бруто плата / просек	децембар 2011. 50548 РСД	
Месечна нето плата / просек	децембар 2011. 36386 РСД	
Интернационални брендови у граду	Puma, Adidas, Benetton, Bata, Nicolas	
Цена закупа локала у организованом комерцијалном простору (Тржни центри)	5€/m ²	
Цена закупа локала у пешачкој зони и главним трговачким улицама у граду	€1000 - €1500	
Продајна цена локала у организованом комерцијалном простору (Тржни центри)	1000€/m ²	
Продајна цена локала у пешачкој зони и главним трговачким улицама	1000 - 1500€/m ²	
Непопуњених простора у тржним центрима (локали без закупаца)	10% - 13%	
Цена изградње комерцијалних простора (тржни центри)	БП 500€/m ²	

2.4.1 Продаја станова

Понуде и потражња су неусклађене. Оцена је да је потражња станова знатно мања услед неусклађености потреба са могућностима, ниске платежне способности и незапослености, високе цена станова.

Понуду станова на тржишту чине углавном новоизграђени станови као и станови у изградњи. Последњих година се појавио велики број инвеститора, што утиче на

пораст броја стамбених јединица у граду. Потражња је већа у централним градским зонама, у објектима вишепородичног становања.

По грубим проценама, годишње се прода између 150 и 200 станова, што по просечној вредности од $750\text{€} \times 50\text{ м}^2 = 37,500\text{€}$ износи око 6,5 милион € годишње.

Купци

Прву групу купаца чине грађани средње старосне доби кредитно способни који станове купују за своје личне потребе.

Другу групу купаца чине млади брачни парови који имају ограничену кредитну способност и у куповини им помажу родитељи.

Трећу групу чине грађани који своје велике станова продају или мењају прибављајући тако мање станове.

Цена станова

Новоизграђени станови за тржиште су углавном величине од 35 до 55 м². Цене се крећу у зависности од локације и износе од 600 до 950 €/ м² на територији града, а у насељима као што је Севојно, квадрат новог стана износи 650 €/ м². Старији станови, стечени приватизацијом јефтинији су углавном за 30%, а цена изградње породичних зграда се креће од 50 000 до 70 000 € за просечну величину од око 130 м² и парцелу од 6 ари.

Табела: Структура цене по квадрату зависно од зоне и квалитета изграђеног објекта

	Мин €/м ²	Макс €/м ²
1. Локација	60	120
2. Комунално опремање	25	50
3. Прикључци на комуналну инфраструктуру	30	60
4. Пројектна документација са ревизијом и надзором	30	30
5. Грађење	300	450
6. Партерно уређење	15	30
7. Остали	25	25
УКУПНО	485	765
8. Профит инвеститора	115	185
Цене на тржишту	600	950

Услови кредитирања

Станови се купују углавном за готовину, а кредитирање је релативно неповољно. Да би се утицало на смањење високих камата (9,5-12%) држава је 2004. године основала Националну корпорацију за осигурање стамбених кредита, са којом је велики број банака потписало уговоре. За кратко време колико постоји, Корпорација је успела

својим деловањем, али пре свега уз значајне државне субвенције за кредитне депозите да значајно побољша услове који владају на тржишту стамбених кредита и тиме омогући да се повећа број оних који на овај начин могу да реше своје стамбено питање. Последица тога је смањење ризика банака да поврати новац, па самим тим и пад каматне стопе за стамбене кредите на 5-6% годишње, уз услов да се на некретнину стави хипотека. По Закону о хипотеци (Сл. Гласник РС бр. 115/2005) могуће је применити вансудско извршење, чиме је овај инструмент постао веома ефикасан за повериоца, а тиме је индиректно смањена и каматна стопа. Овако осигурани кредити, па и уз субвенције за кредитни депозит за куповину првог стана и даље нису пријемчиви већини становништва, већ само онима са примањима знатно изнад просечних.

Табела: Издати стамбени кредити у периоду од 2005-2009.год.¹³

	Број захтева	Укупан кредит банке
Календар 2005	19	360.258,14 €
Календар 2006	114	2.576.740,26 €
Календар 2007	216	5.836.550,55 €
Календар 2008	222	7.319.353,78 €
Календар 2009	117	2.974.362,87 €
Календар 2010	95	2.386.492,50 €
Календар 2011	43	1.114.969,26 €
Тотал	826	22.568.727,35 €

Према подацима Националне корпорације за осигурање стамбених кредита (НКОСК) у периоду од 2005 - 2011.године у Ужицу је издато 826 стамбених кредита, у укупној вредности од око 22.568.727,35 €. Међутим 50% кредита је искориштно за куповину станова у Београду.

Табела: Пример отплате стамбеног кредита осигураног код НКОСК¹⁴

Износ кредита (€)	Рок отплате и рата кредита (€)		
	120 месеци	240 месеци	360 месеци
20 000	219	140	116
30 000	329	210	174
50 000	545	486	287
70 000	763	347	402

Множењем просечне нето зараде од 330 € (октобра 2011.године) са коефициентом 2,2 за четворочлано домаћинство, по тзв. Оксфорд скали добијен је приход домаћинства од 726 €/месец. Стан за четворочлано домаћинство (65м²) кошта ≈ 55250 €, па рата кредита за овакву стамбену јединицу у новоградњи износи око 440 € месечно, односно 60% прихода домаћинства, што је потпуно неприхватљиво. По устаљеним социјалним нормама, сва давања за становање, што укључује и комуналне услуге, не би требало да прелазе једну трећину примања домаћинства, јер је у

¹³ Извор Национална корпорација за осигурање стамбених кредита

¹⁴ Извор информација ProCredit Banka, филијала Ужице

супротно, домаћинство ускраћено за друге потребе (храна, хигијена, образовање и др.).

2.4.2 Закуп станова

Понуда станова за издавање представља око 15 % стамбеног фонда у граду. Траже се мањи и средњи станови. Просечна месечна закупнина износи од 150 - 200€/м². Најчешћи закупци су студенти и млади брачни парови и може се рећи да је тражња за становима просечна. Процена је да је 15% станова понуђено на тржишту, док је у закупу око 10%. У укупним бројевима, око 2.600 домаћинстава закупљује стан у Ужицу, што представља тржиште од око 6,2 милион € на годишњем нивоу.

Појам закупа као област није уређена. После масовне приватизације друштвеног стамбеног фонда током прве половине 1990-их, у Србији је решавање стамбених потреба потпуно препуштено тржишту, а као пожељни вид становања у новом друштвено-економском систему, сматра се искључиво становање у сопственом стану. Истовремено, куповина стана на тржишту је недоступна највећем делу стамбено угроженог становништва, па је велики број тих домаћинстава принуђен да стан изнајмљује на тржишту. Иако актуелна политика последње деценије подстиче власништво значајним државним субвенцијама на стамбеном тржишту, а јавно мњење фаворизује поседовање стана у коме се живи, многи грађани, па и они са просечним примањима, увиђају да вероватно никада неће бити у могућности да купе стан, него да ће заувек остати закупци. Тако је наметнута нужност да се област становања под закуп регулише и тако омогући пристојно и сигурно становање и домаћинствима са најнижим примањима.¹⁵

У развијеним земљама станодавци и закупци увек закључују стандардни писани уговор који испуњава правила, прописана законима о становању. Овај уговор се оверава код надлежних институција и њиме се заштићују обе стране, што им даје право да траже правну заштиту ако друга страна не поштује уговор. У Србији је ова ситуација неоупоредиво лошија, јер су уговори и када постоје, недовољно дефинисани, а по правилу се не оверавају. Поред тога, јасно је да држава не убира никакав приход, на тржишту које је, барем када је реч о Ужицу, подједнако велико, као и тржиште продаје станова (6-6,5 милиона евра).

Стамбено тржиште у Ужицу је релативно скромно, и у продаји станова карактеришу га цене у новоградњи са мањим маргинама, очигледно због мање тражње у односу на понуду у моменту писања стратегије, док је у сектору закупа однос понуде и тражње квантитативно уједначен (понуда је за 10% већа од тражње). Разлике у доступности између куповине на кредит и закупа су веома велике (1:2 до 1:4) па се може грубо извести рачуница да не постоје адекватна решења за домаћинства: а) са примањима од 500 до 700 €, којих је 30% и б) са примањима испод 400 €, којих је

¹⁵ Мојовић, Ђ. *Становање под закуп: одговарајуће стамбено решење за домаћинства с а ниским примањима*. Програм за урбани развој. Београд 2011.

40% (према одацима РЗС о децилној подели по приходима домаћинствима из 2009.). Очигледно је да су они из прве групе примања принуђени или да живе у постојећим генерацијски пренасељеним становима или да закупљују стан који њих не задовољава, а да за другу, већу групу оних са ниским примањима, постоји општи проблем недостатка ценовно доступног станомбеног простора. Сумарно, најмање 40%, а реално 70% домаћинстава у стамбеној потреби не може на адекватан начин да реши свој стамбени проблем.

Иако је регулативом домен делатности локалних самоуправа сведен на старање о одржавању стамбених зграда и исељавање лица бесправно усељених у стамбене зграде¹⁶, у управним структурама на локалном нивоу постоји јасно изграђена свест о нужности да се локална власт бави стамбеном политиком и посебно решавањем потреба популације са нижим примањима, за које је једино рационално решење закуп стана. Закон о социјалном становању из 2009. експлицитно даје оквир локалним самоуправама да се баве овим проблемом. Интерес локалне власти у сваком случају треба да буде у правцу да што више поспеши тржишне механизме, потпуно равноправно и у сектору продаје и у сектору закупа и да омогући проширивање тржишне понуде, како би се удео оних који не могу без јавне интервенције решити своје стамбене потребе, свео на најмању меру.

2.4.3 Стамбена изградња

У Ужицу се стамбеном изградњом баве инвеститори који су подељени у неколико група:

Прву групу инвеститора чине:

1. Појединци који су капитал из неког другог бизниса уложили у изградњу станова и пословног простора, због профитабилности у претходном периоду. Карактеристика овог типа инвеститора је недовољно знање и искуство у вођењу послова на грађевинским инвестицијама. Као резултат имамо подређивање квалитета профиту.
2. Суинвеститори – претходно наведени инвеститори, који граде заједно са власником парцеле и у том партнерству власници добијају одређени проценат површине будућег објекта.
3. Трговачке фирме које кроз ланац компензација уместо новца, за своју продату робу добијају станове, које касније продају и на тај начин долазе до новца. Њихов мотив за грађевинску инвестицију је пре свега повећање пласмана робе којом иначе тргују.
4. Суинвеститори – грађевинске фирме и власници грађевинских парцела, који за инвестирано земљиште добијају одређени проценат површине будућег објекта. Мотив грађевинске фирме за суинвеститорство је упошљавање својих производних

¹⁶ Закон о локалној самоуправи Сл.гласник 129/07

капацитета. Квалитет изграђених објекта је на вишем нивоу, јер се у улози инвеститора појављују фирме са стручним кадровима.

5. Било који од претходно наведених облика инвестирања уз додатну подршку банке, кроз пројектно финансирање (заједничко конзорцијумско предузеће) или уз класичан кредит. Ово је један од најквалитетнијих видова инвестирања, јер је финансирање градње обезбеђено, што осигурава добру динамику и сигурно привођење инвестиције завршетку. Овај вид инвестирања је тренутно у великом паду, јер су банке због смањења потражње оцениле грађевинске инвестиције за високо ризичне, па су смањиле пласман кредита у њих.

Другу групу инвеститора чине државне и градске институције код којих можемо препознати три облика инвестирања:

1. Решавање потреба одређених социјалних групација као и обезбеђивање нових локација кроз расељавање
2. Партнерство јавног и приватног сектора
3. Градска стамбена агенције

Из буџетских извора, у непрофитно социјално становања до сада је инвестирано кроз Фонд солидарне стамбене изградње (ФССИ). Локална самоуправа је од процента повраћаја републичког пореза издвајала одеређена средства за ФССИ. Обавеза издвајања дориноса из фонда зарада је укинута 2005.године, чиме је Фонд остао без извора прихода, сем анuitета од раније продатих станова.

Табела: Активности Фонда за солидарну стамбену изградњу је у периоду од 1996 - 2011.године¹⁷

Изграђени станови/ Изграђени локали	131/19
Прибављени станови	16
Прибављене локације	2
Извршена улагања у локације града Ужица на основу споразума	4

Град Ужице је у децембру 2010. год. са надлежним Министарством потписало прелиминарни споразум о реализацији програма изградње станова за социјално становање који се највећим делом финансира из „меког“ кредита Развојне банке Савета Европе. По том споразуму, Ужице би требало да у периоду од 2012. до 2013. год изгради 80 станова, од чега 20 за издавање, а 60 за продају под непрофитним условима.

Трећа групу инвеститора чине индивидуални инвеститори који граде породичне објекте за сопствене потребе.

¹⁷ Извор информација ЈП“Стан“

Табела: Преглед стамбене изградње у периоду 2006-2009.године¹⁸

Година	Укупан број завршених стамбених јединица	Број незавршених стамбених јединица	Број завршених станова у приватној својини	Број незавршених станова у приватној својини
2006	59	77	45	46
2007	132	166	102	91
2008	136	184	109	131
2009	135	195	135	129

Најчешће заступљене величине станова су :35-55м² (60%), 55-80м² (30%) и 80м² (10%).

Већи инвеститори годишње граде око 2000м², а остали око 1000м². Према грубим проценама индивидуална градња је заступљена са око 1500м² годишње.

Стамбене објекте у новоградњи изводе, углавном мањи инвеститори, на уситњеним парцелама и капацитета 1000-1500м². Због већег профита, као и брже продаје станова, конценрација захтева на изградњи у централним градским зонама, усложњава проблеме у већ пренасељеним блоковима у центру града. Цена градње је висока, због расељавања и инфраструктурних прикључака, који морају да се мењају на дужим трасама, како би одговорили захтевима новоизграђених садржаја. Квалитет становања се смањује због уских регулација, непостојања простора за паркирање, недостатка зелених површина и мањка пратећих и централних садржаја.

Оваква градња, наравно, није доступна већем броју становника, који трајно решење види у куповини стана, имајући у виду да рентирање код нас није поуздана, заштићена и друштвено афирмисан облик становања. Стога, Град чини напоре да станоградњу усмери ка новим центрима, које додатно инфраструктурно опрема, како би куповину, учинио ценовно доступном. Такође, изградња станова у области социјалног становања, под управом Града, представљала би одличан алат за усмеравање новоградње, али и решење за многе грађане, који немају другог начина да реше свој стамбени проблем.

2.4.4 Непланска и нелегална стамбена изградња

Непланска – нелегална стамбена изградња представља значајан проблем града. Процењује се да на широј територији града и на рубним зонама урбанизованих насеља постоје спонтано формирана неформална насеља за које се процењује да обухватају више од 30% стамбеног фонда града.

¹⁸ Извор информација РЗС -Општине у бројакама

Велики број нелегално изграђених објеката за становање је изграђен на недовољно инфраструктурно опремљеном терену. То је нарочито карактеристично за насеља Бела Земља, Турица и Дубоко.

Узроци овакве ситуације су: делимично непостојање планске документације за поједина подручја, недоследност локалне самоуправе у реализацији и спровођењу урбанистичко-планских докумената и неусклађеност законске регулативе у области управљања грађевинским земљиштем, урбанистичком планирању, пројектовању и грађењу објеката као и неспровођење потребних мера за спречавање нелегалне стамбене градње. Мотиви инвеститора за улазак у нелегалну стамбену градњу су, поред претходно поменутих, и знатно скупља цена грађења и веома компликован поступак прибављања одобрења за градњу, када се поштују законом предвиђене процедуре и обавезе.

Закон о планирању и изградњи из 2009. има дефинисане процедуре за легализацију бесправно изграђених објеката и могућности за општине и градове да уведу значајне подстицаје за легализацију бесправне градње на основу социјалних критеријума. Од укупно 9818 захтева за легализацију бесправно изграђених објеката поднетих Градској управи за урбанизам, 4727 је поднето пре доношења новог Закона (2009.), а 5091 је поднето по доношењу новог Закона о планирању и изградњи 2009.године. Од тога, за две године, укупно је решено само 145 предмета (потписан је уговор са ЈП "Дирекција за изградњу" и издате су грађевинске и употребне дозволе), што указује да је процедура легализације потпуно неефикасна.

Велики проблеми у поступку легализације су још увек компликована процедура и тешко решавање имовинско-правних односа.

Нелегална стамбена изградња у Ужицу износи чак једну трећину стамбеног фонда. Као последица непланске и нелегалне стамбене изградње јављају се велики проблеми у преоптерећењу инфраструктуре, угрожавању животне средине, због компликованих имовинско-правних односа, као и великом броју објеката за које је врло тешко, а понекад и немогуће утврдити неопходну стабилност и безбедност у експлоатацији.

Процедура легализације је врло неефикасна (решено је 1,5% предмета за две године), па је нужно убрзати поступак. Једнако важно је расположивим мерама одлучно спречити покушаје нове бесправне градње, али и отклонити најважније узроке бесправне градње (непостојање планских и инфраструктурних могућности за индивидуалну изградњу, претерано компликована и скупа процедура за издавање дозволе за градњу за једноставне објекте). Узроци нове бесправне градње свакако леже и у самом концепту легализације, која је у суштини аболиција за прекршај и одређена награда, а посебно у односу на све оне који су градили своје објекте у складу са Законом.

Такође је важно и константно превентивно и едукативно информисати грађане по питању њихових права и обавеза приликом изградње објекта.

2.5 Управљање стамбеном политиком

Прегледом надлежности појединих актера у процесу доношења одлука од утицаја на област становања може се уочити да нема организованих и кадровских капацитета у оквиру Градских управа за формулисање и управљање стамбеном политиком и примену мера јавне интервенције.

Сагледавајући проблеме, посебно проблеме у погледу планирања, организацији управа, људских ресурса, Градска скупштина је 22. децембра 2011. донела Одлуку о формирању **Градске стамбене агенције** (у даљем тексту ГСА), чиме је градска власт препознала улогу ове агенције која ће омогућити системски приступ у планирању и спровођењу стамбене политике.

Поред недостатка институционалне подршке, који ће бити отклоњена заживљавањем рада Градске стамбене агенције, постоји и низ других проблема, чије решавање зависи од организације и унапређења рада локалне управе, у овој области.

Имајући све ово у виду Град Ужице је основао Управу за урбанизам која располаже свим потребним капацитетима за рад ГИС-система. Локална јавно - комунална предузећа, такође имају сав потребан технички и кадровски потенцијал да одговоре виђини захтева инвеститора и града.

Да би се проблеми, у наредном периоду, активно решавали и област становања постала сфера управња Града, потребно је уложити додатни напор и новоосновану Агенцију за станоградњу организационо и кадровски оспособити да преузме област управљања постојећим стамбеним фондом у власништву града и изградње нових станова у области социјалног становања.

Такође, Управа за урбанизам треба максимално да поједностави и убраза процедуре за добијање дозвола, као и да начин комуникације са грађанима унапреди на начин прилагођен потребама. То подразумева и предузимање свих корака за електронски начин комуникације.

У функцији доступности информација везаних за област становања потребно је активирати капацитете ГИС-а који треба да постане једствена централна база података, доступна свим грађанима и умрежена са службама јавног сектора ради редовног ажурирања података (планови свих нивоа, катастарске подлоге, снимљени инфраструктурни системи, преглед потенцијалних парцела за градњу).

Као битан елемент подстицају стаоградње неопходно је да Град Ужице у сарадњи са ГСА успостави активну улогу у дефинисању модела подршке, како за изградњу станова социјалног становања, тако и за њихову куповину.

2.6 Закључак о проблемима

Пад природног прираштаја присутан је на територији града Ужица као и у целој Србији, а тренд који је константан задњих деценија је да је све већи удео градског становништва. У урбаним подручјима је такође присутан и апсолутни дефицит станова у односу на број домаћинства.

Стамбени дефицит у урбаним подручјима се посебно огледа кроз неодговарајућу структуру (мањи станови са више-генерацијским породицама) и низак квалитет станова.

Иако не постоје званичне статистике, опште је познато да млади, најчешће високо образовани мигрирају у веће центре или иностранство, а кључни разлози односе се на проблеме налажења радног места и доступног стамбеног простора.

Економска ситуација, велики пад запослености и ниска просечна примања указују да велики део стамбено угроженог становништва не може на тржишту да реши своје стамбене потребе, мада је тржиште закупа делимично томе прилагођено, али са неквалитетном понудом и правном несигурношћу. Процена је да између 40% и 70% стамбено угрожене популације није у могућности да на адекватан начин (пре свега ценовно доступан) реши своју стамбену потребу.

Инфраструктура стамбених насеља је на релативно задовољавајућем нивоу, али на неким подручјима постоје још увек нерешене примарне мреже, пре свега канализационе.

Значајан део индивидуалних стамбених зграда изграђен је неплански и нелегално (око једне трећине укупног броја станова), док је основна карактеристика стамбених зграда у етажној својини је да су готово у целости у приватној својини по основу приватизације, па се за њих везују значајни проблеми управљања и одржавања. За вишестамбене зграде (у којима је једна трећина укупног броја станова), основни проблеми леже у недостатку одговарајућих закона који би регулисали етажну својину и њено управљање и одржавање, али и у култури становања, наслеђеној из периода пре приватизације друштвених станова.

У том смислу, етажни власници не познају своје обавезе и права, а локална самоуправа и поред своје номиналне надлежности, не располаже инструментима којима би могла да обезбеди минимум заштите јавног интереса у овој области.

Стамбени фонд у јавној својини је занемарљив по обиму и поред незнатног броја новоизграђених станова из разних донација и станова из система социјалне заштите, њега карактерише дотрајалост, неодржавање и неадекватно коришћење.

Код рањивих група, проблем становања је веома изражен и обзиром да ова домаћинства најчешће закупљују стан на тржишту, учешће трошкова становања у њиховом буџету је веома велико, а услови становања врло често изузетно лоши. Ове групе су, поред највеће изложености осталим ризицима, у сталном ризику од бескућништва. Ужице на жалост, располаже са занемарљиво малим бројем станова у градској својини који би се издавали под субвенционисаним условима. Услови приступачности за особе са инвалидитетом, како унутар станова, тако и ван њих, укључујући и све врсте објеката, су генерално на веома ниском нивоу.

Стамбено тржиште није довољно развијено, пре свега због ограничене понуде нових станова, која је узрокована непостојањем довољно опремљеног земљишта за градњу, али тренутно и због финансијске кризе. Становање под закуп је опште прихваћено као непожељни облик становања, а да је истовремено куповина стана за већину закупаца станова потпуно недостижна.

Нелегална стамбена изградња у Ужицу износи чак једну трећину стамбеног фонда. Као последица непланске и нелегалне стамбене изградње јављају се велики проблеми у преоптерећењу инфраструктуре, угрожавању животне средине, због компликованих имовинско-правних односа, као и великом броју објеката за које је врло тешко, а понекад и немогуће утврдити неопходну стабилност и безбедност у експлоатацији.

Процедура легализације је врло неефикасна па је нужно убрзати поступак. Директно повезани проблем је спречавање нове бесправне градње, а пре свега, отклањање узрока бесправне градње (непостојање планских и инфраструктурних могућности за индивидуалну изградњу, претерано компликована и скупа процедура за издавање дозволе за градњу за једноставне објекте).

Како је до доношења Закона о социјалном становању 2009., надлежност локалне самоуправе у области становања била сведена само на бригу о одржавању стамбених зграда, градска управа нема развијене институционалне и кадровске капацитете за формулисање и вођење стамбене политике, а посебно за реализацију програма социјалног становања.

3. СТРАТЕГИЈА

3.1 Стратешки приоритети

На основу постојећих проблема у стамбеној области и другим областима од значаја за развој града, одређени су стратешки приоритети са задатком да уваже социјални и развојни аспект локалне стамбене политике. Свака стамбена политика заправо увек балансира у дуализмима као што су:

- подршка становању под закуп или становању у личној својини?
- субвенционисати понуду или тражњу?
- подржати најугроженије или оне којима мало треба помоћи да на тржишту реше своје стамбене потребе?
- повећањем понуде непрофитних станова умањити профитне маргине на станоградњим, али не угрозити интерес инвеститора да улажу у станоградњу?

То су дилеме са којима се суочавају креатори стамбених политика и зато се у земљама Европске уније, стамбене политике драстично разликују, од готово 100% доминације

власништва на становима (Грчка, Шпанија) до становања под закуп више од половине становништва (Швајцарска, Холандија). Исте варијације важе и за обим субвенционисања. Сигурно је да стамбена политика зависи од мноштва фактора, као што су традиција, култура, економски потенцијал, оријентација економије, однос према социјалној заштити, па не постоје рецепти који су свуда примењиви. Обзиром на велику инерцију стамбене политике, где се ефекти мера виде тек у деценијским периодима, стамбена политика се води на стабилним институционалним и законским основама и углавном у политичком консензусу.

Стога и ова стамбена стратегија кроз дефинисање приоритета по први пут тражи мете јавне интервенције у стамбеној области и извесно је да би по истеку периода акционог плана требало проверити и исправност стратешких циљева и могућно кориговати их у складу са јавним интересом.

Приоритетне области у којима ће ова стратегија интервенисати су:

1. Стамбено тржиште

Развој стамбеног тржишта је свакако приоритет сваке стамбене политике, јер само добро развијено тржиште привлачи инвестиције са једне стране, а са друге стране побољшава понуду кроз диверзификацију, повећање обима и квалитета и смањење цена. Улога локалне самоуправе је кључна у омогућавању овог развоја, кроз обезбеђење земљишта, поједностављивање процедура и партнерски однос са приватним инвеститорима. Побољшањем стамбеног тржишта смањује се број домаћинстава којима је потреба додатна подршка.

2. Управљање и одржавање стамбеног фонда

Ова тема је посебно издвојена јер је проблем пропадања стамбених зграда прогресиван и не постоје знаци да ће се он временом решити сам по себи, јер је утврђено да он само малим делом зависи од укупне економске ситуације, односно материјалног стања етажних власника. Проблем одржавања стамбених зграда у етажној својини присутан је у свим државама у пост-социјалистичкој трансформацији, а Србија је вероватно последња земља у Источној Европи која својим прописима није регулисала овај специфични облик својине и јасно одредила права и обавезе етажних власника по питању управљања и одржавања зграда и станова, већ се привремено законски оквир одржава више од две деценије.

Иако је мало вероватно да се већи помаци могу очекивати само интервенцијама на локалном нивоу, због њеног значаја (1/3 стамбеног фонда чине стамбене зграде у етажној својини и оне су формирале градско језгро) ова тема је издвојена као приоритет.

3. Социјално становање

Као и готово сви градови (окружни центри) и град Ужице се поступно оријентише ка укључењу у стамбене реформе које су инициране средином 2000-тих, а од 2009. и утврђене доношењем Закона о социјалном становању, формирањем Републичке агенције за становање у 2011., скором усвајању Националне стратегије социјалног становања и разради мноштва подзаконских прописа. Поред тога, 2010. град Ужице је закључио прелиминарни споразум са надлежним министарством о учешћу у програму изградње станова за социјално становање (укупне вредности 60 милиона €, уз субвенционисано кредитно финансирање у висини 30 милиона € од стране Развојне банке Савета Европе). Ова стратегија је директно повезана и условљена свим наведеним процесима, а Градско веће је у том смислу и 22. Децембра 2011. донео и одлуку о формирању Градске стамбене агенције..

3.2 SWOT анализа стратешких приоритета

Приоритет 1: Стамбено тржиште

СНАГЕ	СЛАБОСТИ
<ul style="list-style-type: none"> ▶ Постојећа планска документација (Генерални урбанистички план, Просторни план и остали планови нижег реда) ▶ Постојање иницијативе за успостављање приватно – јавних партнерства у области станоградње ▶ Квалитетна покривеност инфраструктуром урбаних зона града ▶ Очувани привредни и индустријски субјекти као корисници ▶ Постојање великог броја инвеститора, што утиче на пораст броја стамбених јединица у граду; ▶ Постојање потражње за новим стамбеним јединицама у урбаном делу града; ▶ Неизграђене површине у зонама започетог стамбеног ткива, погодне за нове стамбене садржаје 	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Неповољна конфигурација терена и мале парцеле ▶ Преизграђеност и загушеност градског центра-приликом градње не води се рачуна о осталим потребама постојећих и будућих станара (слаба приступност стамбеним објектима, недостатак игралишта, паркинг простора, недовољно зелених површина) ▶ Неусклађеност понуде и потражње ▶ Висока цена комуналног опремања због конфигурације терена ▶ Лоша постојећа саобраћајна и комунална инфраструктура ▶ Непостојање релевантних катастара (подземних инсталација, зелених површина, локација у јавном и приватном власништву...) ▶ Већина породичних и вишепородичних стамбених објеката није легализовано ▶ Власници не поседују доказе о власништву што им онемогућава кредитне аранжмане; ▶ Висока цена а низак квалитет изграђених станова ▶ Дестимулативне административне процедуре за изградњу и легализацију; ▶ Непоштовање законских обавеза закуподаваца у погледу обавезе закључивања уговора о закупу;
МОГУЋНОСТИ	ПРЕТЊЕ
<ul style="list-style-type: none"> ▶ Национални програми подршке унапређењу грађевинске индустрије на локалном нивоу; ▶ Релевантни закони стимулишу развој стамбеног тржишта (нпр. нацрт Закона о приватно-јавним партнерствима) ▶ Повољније кредитне линије банка за станоградњу ▶ Подршка унапређењу процедура за изградњу објеката у приватној својини 	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Светска економска криза ▶ Пореска управа недовољно развила критеријуме за књиговодствене и тржишне вредности непокретности ▶ Недовољна контрола Министарстава, инжењерске коморе на преузимању мера и отклањању неправилности везаних за уређење простора на нивоу локалних самоуправа

Приоритет 2: Управљање и одржавање стамбеног фонда

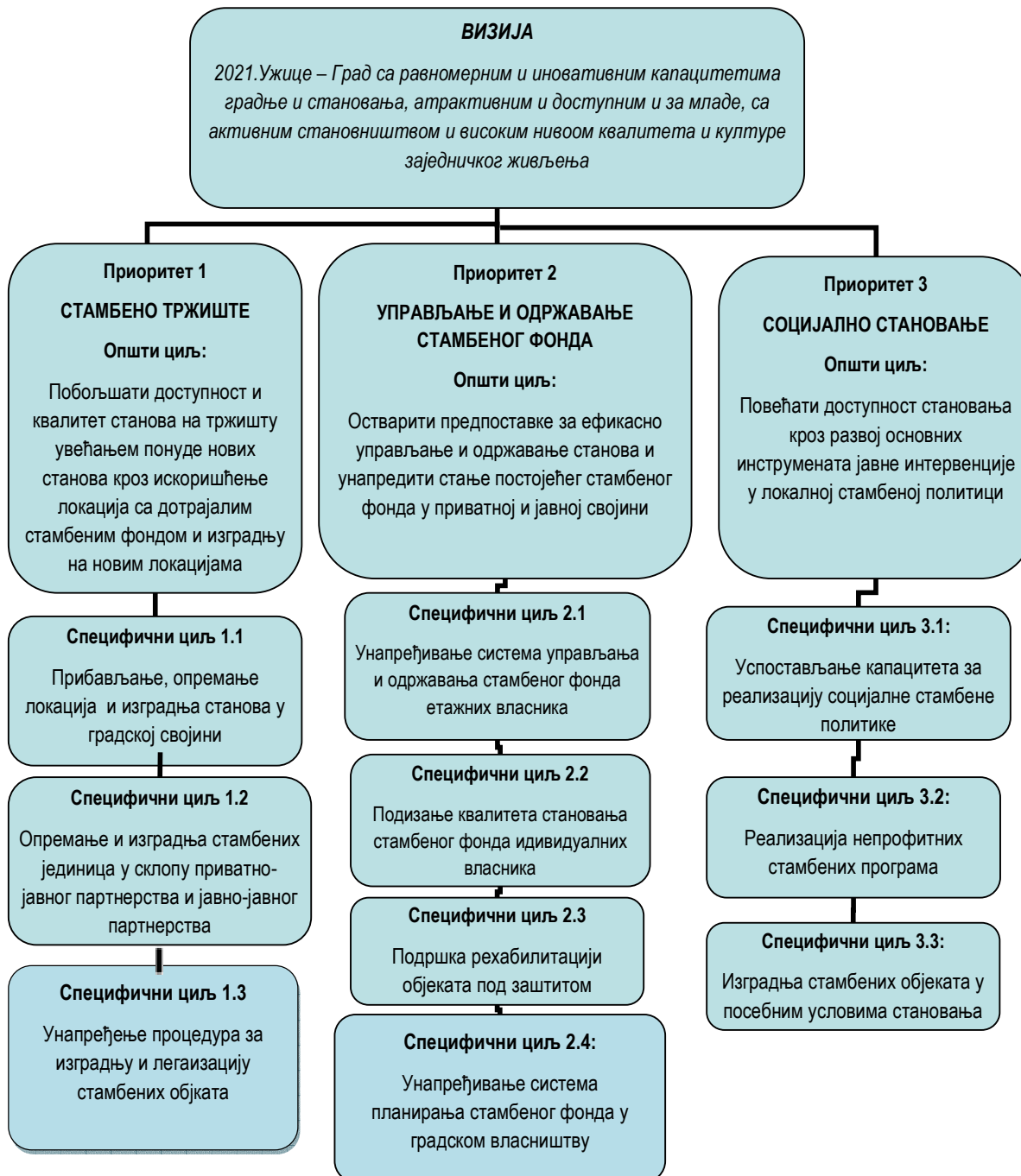
СНАГЕ	СЛАБОСТИ
<ul style="list-style-type: none"> ▶ Постојање мреже јавних и приватних субјеката који су регистровани за одржавање постојећег стамбеног (ЈП «Стан») ▶ Управа за комуналну полицију и инспекцијске послове ▶ Одлука о комуналном уређењу ▶ Скупштине станара вишепородичних стамбених објеката ▶ Иницијативе представника скупштина зграда да узму учешће у управним одборима ЈП ▶ Ниво свести грађана о значају подизања нивоа енергетске ефикасности 	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Непостојање јединственог система управљања и одржавања стамбених објеката; ▶ Постојећи локални правни оквир не излази у сусрет стварним потребама за квалитетно управљање и одржавање стамбеног фонда; ▶ ЈП «Стан» функционише по систему јавне набавке ▶ Скупо одржавање објеката високе спратности ▶ Пропадање стамбених зграда у етажном власништву услед неспремности и/или немогућности власника да финансирају инвестиционе радове
МОГУЋНОСТИ	ПРЕТЊЕ
<ul style="list-style-type: none"> ▶ Предлози нових законских решења у области управљања и одржавања стварају могућност за подизање квалитета ових процеса ▶ Агенција за енергетску ефикасност ▶ Донације у оквиру пројеката енергетске ефикасности ▶ Постојање законске регулативе у области доступности особа са инвалидитетом 	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Неадекватна законска регулатива (Закон о одржавању стамбених зграда, Закон о становању, подзаконски акти)

Приоритет 3: Социјално становање

СНАГЕ	СЛАБОСТИ
<ul style="list-style-type: none"> ▶ Донета одлука о оснивању Градске стамбене агенције ▶ Планска документација, каталог локација у складу са ГУПОМ; ▶ Опредељење локације и капацитети за изградњу социјалног становања ▶ Извршен попис имовине у својини града (у сусрет новом закону) ▶ Људски ресурси и институционални капацитети: Повереник за избеглице, Центар за социјални рад, Градске управе - Одељење за управљање имовином ▶ Квалитетна покривеност инфраструктуром урбаних зона града ▶ Локални план акције за избегла и интерно расељена лица, Локални акциони план за особе са инвалидитетом, Стратегија за младе; ▶ Изграђене две стамбене зграде у насељу Севојно за потребе решавања стамбених проблема избеглих и интерно расељених лица; ▶ Заинтересованост грађана за учешће у програмима социјалног становања 	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Недовољно развијени капацитети у оквиру Градске управе за скупштинске послове, општу управу и друштвене делатности да одговоре на обавезе локалних самоуправа дефинисане Законом о социјалном становању; ▶ Недостатак афирмативних мера којима би се омогућило адекватно становање ризичних група (посебно особа са инвалидитетом по питању приступачности, комунална опремљеност стамбених објеката у којима живе Роми, решавање стамбених проблема избеглих и ИРЛ који живе у приватном смештају) ▶ Висока цена комуналног опремања због конфигурације терена ▶ Непостојање системског приступа у задовољавању стамбених потреба грађана (посебно младих) који нису у могућности да обезбеде стан по тржишним условима; ▶ Анализа потребе становања на нивоу града није у довољној мери обухватила све индикаторе који би омогућили квалитетно планирање стамбене изградње
МОГУЋНОСТИ	ПРЕТЊЕ
<ul style="list-style-type: none"> ▶ Закон о социјалном становању ▶ Национална стратегија социјалног становања, Национална стратегија одрживог развоја, Национална стратегија за младе, Национална стратегија за особе са инвалидитетом ▶ Основана Републичка агенција за становање ▶ Асоцијација стамбених агенција је формирана и активна ▶ СЕВ кредит ▶ Програми подршке националних и међународних партнера за примену концепта социјалног становања на локалном нивоу ▶ Субвенционисани стамбени кредити за младе брачне парове 	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Светска економска криза; ▶ Нестабилна политичка ситуација на међународном, националном и локалном нивоу; ▶ Нестабилно финансијско тржиште ▶ Рестриктивна стамбена политика

3.3 Визија, приоритети, циљеви

Стратегија се руководи визијом по којој ће Ужице на крају планског периода, 2021. решити велики део кључних проблема стамбене области, али пре свега ће бити пружена могућност свим домаћинствима да дођу до адекватног стамбеног простора под условима које они могу да поднесу са својим примањима. Ово је иначе уобичајени циљ сваке стамбене политике, али још један битан елемент визије је да функционише и стамбена индустрија и стамбено тржиште, пре свега кроз изградњу новог и реконструкцију постојећег стамбеног фонда.



3.4 Индикатори за праћење имплементације стратегије

	Извор верификације	Почетна година подаци 2009-2011		Циљ 2016
		2009	2010	
ПРИОРИТЕТ 1: Стамбено тржиште				
Индикатори		2009	2010	
Број новоизграђених станова за тржиште (на годишњем нивоу)	Општине у бројкама	135		300
	Градска управа за изградњу, урбанизам и имовинско правне послове		33	
Број новоизграђених станова у личној својини (на годишњем нивоу)	Општине у бројкама	135		300
	Градска управа за изградњу, урбанизам и имовинско правне послове		44	
Број реконструисаних станова у личној својини (на годишњем нивоу)	Градска управа за изградњу, урбанизам и имовинско правне послове		7	50
Број адаптација и санација станова у личној својини (на годишњем нивоу)	Градска управа за изградњу, урбанизам и имовинско правне послове		13	50
Однос између броја изграђених и броја продатих нових станова				90%
Учешће броја новоизграђених станова у укупном броју продатих станова				75%
Однос тржишне цене стана према приходу домаћинства	Пореска управа Просечан лични доходак (четворочланог домаћинства) за стан од 60м2 x2,2 x 12 месеци		5.3	4
Однос висине рате за отплату стана на тржишту и прихода домаћинства	Пореска управа Просечан лични доходак (четворочланог домаћинства) за стан од 60м2 x2,2		0.6	0.4
Однос тржишне цене закупа стана према приходу домаћинства			0.2	0.15
Број домаћинстава прикључених на	Служба обједињене наплате (СОН)	95%	95%	97%

градски водовод				
Број домаћинстава прикључених на градску канализацију	Служба обједињене наплате (СОН)	82%	83%	90%
Број домаћинстава прикључених на градски топловод	Служба обједињене наплате (СОН)	26%		35%
Број домаћинстава прикључених на градски гасовод	Служба обједињене наплате (СОН)	7%		23%
ПРИОРИТЕТ 2: Управљање и одржавање стамбеног фонда				
Индикатори		2010	2011	2016
Учешће броја стамбених зграда у етажној својини (СЗЕС) који имају оформљене скупштине у укупном броју СЗЕС	ЈП“Стан“		389	
Учешће броја СЗЕС које имају закључене уговоре о одржавању у укупном броју СЗЕС	ЈП“Стан“		352	500
Учешће броја СЗЕС изграђених пре 1990, које су реконструисале своја лифтовска постројења у укупном броју СЗЕС изграђених пре 1990.	ЈП“Стан“		2	
Учешће броја СЗЕС која су реконструисале своје фасаде према новим стандардима енергетске ефикасности који важе за нову стамбену изградњу у укупном броју СЗЕС				
Учешће броја СЗЕС изграђених пре 1990, које су реконструисале фасаде и кровове у укупном СЗЕС изграђених пре 1990.				
ПРИОРИТЕТ 3: Социјално становање				
Индикатори		2010	2011	Циљ 2016
Број новоизграђених општинских станова за давање у закуп под непрофитним условима	Грдаска управа Ужице ГСА		0	20

Број обновљених општинских станова за давање у закуп под непрофитним условима			0	10
Број домаћинстава који закупљују општински стан уз субјектну субвенцију (стамбени додатак)	Грдаска управа Ужице ГСА			20
Укупан број корисника у општинским становима под закуп			Неоткупљени станови 92 (општински укупно 32)	
Број станова изграђених за непрофитну продају	Грдаска управа Ужице ГСА		0	80
Број домаћинстава која су решила своје стамбене потребе кроз непрофитну куповину стана	Грдаска управа Ужице ГСА		0	80
Број домаћинстава која су решила стамбену потребу на тржишту уз помоћ субвенција за учешће у стамбеном кредиту				
Укупно издвајање из локалног буџета (процент) за инвестиције у изградњу или реконструкцију социјалних станова		1 730 000 дин	1 730 000 дин	
Однос непрофитне цене стана према приходу домаћинства	ЦЕБ кредит			
Однос висине рате за отплату стана под непрофитним условима и прихода домаћинства	ЦЕБ кредит			0.33
Однос непрофитне цене закупа стана према приходу домаћинства	ЦЕБ кредит			0.15

4. АКЦИОНИ ПЛАН 2012 -2016.

Приоритет 1 : Стамбено тржиште

Општи циљ - Побољшати доступност и квалитет станова на тржишту увећањем понуде нових станова кроз искоришћење локација са дотрајалим стамбеним фондом и изградњу на новим локацијама

Специфични циљеви	Активности	Носиоци реализације	Временски оквир	Укупан износ	извори финансирања	Индикатори
1.1 Прибављање, опремање локација и изградња станова у градској својини	1.1.1. Прибављање и опремање локације (I фаза) за стамбену изградњу 78 стамбених јединица на локацији бивше војне касарне у насељу Крчагово	Град Ужице Дирекција за изградњу Извођач радова изабран у поступку јавних набавки ГСА	2012	520 000€	Градски буџет	Уговор са војском о прибављању локације План детаљне регулације(снимање топографског плана и геомеханичка анализа терена) Идејно решење Главни пројеката Унапређење комуналне инфраструктуре за 60% ☐
	1.1.2. Изградња 32 стамбене јединице за потребе војске (по Уговору) на локацији бивше касарне у насељу Крчагово	Град Ужице Дирекција за изградњу Извођач радова изабран у поступку јавних набавки ГСА	2012 - 2013	1 040 000 €	Међународни и национални партнери Банке, Приватна лица Градски буџет	Реализоване уговорне обавеза са МИО – 40% од укупне количине станова Изграђено 2055м ²

	1.1.3Изградња 23 стамбене јединице за потребе војске (по Уговору) на локацији бивше касарне у насељу Крчагово	Град Ужице Дирекција за изградњу Извођач радова изабран у поступку јавних набавки ГСА	2014-2105	747 500€	Међународни и национални партнери Банке,Приватна лица Градски буџет	Реализоване уговорне обавеза са МИО – 30% од укупне количине станова Изграђено 1541м2
	1.1.4Изградња 23 стамбене јединице за потребе војске (по Уговору) на локацији бивше касарне у насељу Крчагово	Град Ужице Дирекција за изградњу Извођач радова изабран у поступку јавних набавки ГСА	2015-2106	747 500€	Међународни и национални партнери Банке,Приватна лица Градски буџет	Реализоване уговорне обавеза са МИО – 30% од укупне количине станова Изграђено 1541м2
	1.1.5. Прибављање и опремање локације за стамбену изградњу 20 стамбених јединица у насељу Турица – Улица Бачка	Град Ужице ГСА	2012	2 150 000€	Градски буџет	Изградња трафостанице , прикључци воде,гаса
	1.1.6 Изградња 20 стамбених јединица за потребе војске (по Уговору) на локацији у насељу Турица –Улица Бачка	Град Ужице ГСА	2012 - 2013	1 350 000€	Међународни и национални партнери	Изграђено 20 стамбених јединица
1.2. Опремање и изградња стамбених јединица у склопу приватно-јавног партнерства и јавно-јавног партнерства	1.2.1 Анализа и јавна промоција локација за изградњу стамбених јединица у јавно-приватном и јавно-јавном партнерству	Град Ужице ГСА	2012-2017	/	/	Број дефинисаних локација за изградњу станова

	1.2.2. Опремање локације код Медицинске школе и изградња стамбеног објекта у приватно –јавном партнерству	Град Ужице (локација и опремање) привредни субјекат (изградња)	2013-2014	975 000 €	Град Ужице (локација и опремање) 225 000 € привредни субјекат (изградња) 750 000 €	Обезбеђено 6 стамбених јединица у власништву града Ужица
	1.2.3 Опремање локације Ко8 у насељу Крчагово и изградња вишепородичног стамбеног објекта у приватно-јавном партнерству	Град Ужице (локација и опремање) привредни субјекат (изградња)	2014-2015	767 000€	Град Ужице (локација и опремање) 177 000 € Привредни субјекат (изградња) 590 000 €	Обезбеђено 5 стамбених јединица у власништву града Ужица
	1.2.4 Изградња стамбеног објекта за вишепородично становање на локацији бивше Касарне у насељу Крчагово	Град Ужице (локација и опремање) привредни субјекат (изградња)	2015-2016	1 534 000€	Град Ужице (локација и опремање) 354 000€ Привредни субјекат (изградња) 1 180 000 €	Обезбеђено 10 стамбених јединица у власништву града Ужица
1.3 Унапређење процедура за изградњу и легаизацију стамбених објеката	1.3.1 Унапређење рада Управе за урбанизам и успостављање квалитетнијег нивоа организационих и људских ресурса	Град Ужице ИТ,ЛЕР	2012-2016	100 000€	Градски буџет Међународни и национални партнери	Повећана транспарентност процедура, Број процедура смањен за... Бр. Едукација Јасно дефинисање процедура за добијање

						локацијске дозволе Успостављање Е-управе ГИС - географски информациони систем градски сајт Умрежавање јавних институција
--	--	--	--	--	--	--

Приоритет 2 - Управљање и одржавање стамбеног фонда

Општи циљ: Остварити предпоставке за ефикасно управљање и одржавање станова и унапредити стање стамбеног фонда у приватној и јавној својини

Специфични циљеви	Активности	Носиоци реализације	Временски оквир	УКУПАН Износ	извори финансирања	Индикатори
2.1. Унапређење система управљања и одржавања стамбеног фонда етажних власника	2.1.1. Унапређење градских прописа (правила и процедура) од значаја за управљање стамбеним фондом у етажној својини	Град Ужице	2012	10 000€	Градски буџет	Број ,садржина одлука и правилника Повећање прихода града, смањење трошкова
	2.1.2. Успостављање и континуирано јачање људских ресурса од значаја за унапређење система управљања и одржавања стамбеног фонда у етажном власништву и промоција програма унапређења управљања и одржавања стамбеног фонда	Град Ужице Јавна предузећа предузетници привредна друштва	2012-2016	20 000€	Национални међународни партнери Градски буџет	Број извршилаца (посленици), Број програма и промоције Повећан ниво информисаности грађана Унапређена ефикасност управљања и одржавања стамбених зграда за 30%
	2.1.3 Реализација програма кредитирања за подизање енергетске ефикасности (увођење калориметара, термоизолација фасада, столарија) као и заштита животне средине (прикљичења на толповодну	Скупштине зграда, грађани, етажни власници, Град Ужице, Јавна предузећа и установе, предузетници, привредна друштва	2013 - 2016	500 000€	Скупштине зграда, грађани, етажни власници, Град Ужице, Јавна предузећа и	Градске одлуке, Правилници

	и гасну мрежу)				установе предузетници, привредна друштва, банке	
	2.1.4 Реализација програма одржавања лифтова-кредитна подршка	Скупштине зграда, грађани, етажни власници, Јавна предузећа, предузетници, привредна друштва	2012-2016		Скупштине зграда, грађани, етажни и власници, Јавна предузећа, предузетници, привредна друштва, Банке	Број поправљених лифтова, бр. нових лифтова Повећана инвестициона улагања
2.2. Подизање квалитета становања стамбеног фонда индивидуалних власника	2.2.1. Евидентирање постојећег стамбеног фонда који је девастиран због утицаја спољних фактора	Градска управа за комуналну полицију и инспекцијске послове	2012-2016	/		Број развијених индикатора у бази, број евидентираних објеката и потреба за њиховом санацијом/реконструкцијом
	2.2.2. Подстицајни модели кредитирања за подизање енергетске ефикасности (столарија, фасада,...) као и заштита животне средине, квалитетније ефикасније модели грејања (прикљичци на гас,...)	Јавна предузећа, грађани	2012-2016	500 000€	Кредити, Национални међународни партнери	Бр. градских одлука, Број правилника Повећана енергетска ефикасност зграда за 30%
2.3. Подршка рехабилитацији објеката под заштитом	2.3.1. Успостављање модела подршке града у одржавању стамбеног фонда под режимом заштите	Град Ужице ГСА	2012-2016	300 000 €	Градски буџет	Број евидентираних заштићених објеката (елаборат), број Одлука

2.4. Унапређивање система планирања стамбеног фонда у градском власништву	2.4.1. Успостављање капацитета за управљање стамбеним фондом у градској својини преко ГСА	Град Ужице Градска стамбена агенција	2012	50 000€	Градски буџет	Доношење аката за редовно функционисање ГСА
	2.4.2. Евидентирање и управљање и одржавање постојећим стамбеним фондом у градском власништву	Град Ужице ГСА	2012-2013	250 000 €	Градски буџет (приходи од анuitета, закупи)	Број квалитативних и квантитативних индикатора у оквиру базе података, бр. стамбених јединица, бр. програма подршке који су реализовани, Унапређена ефикасност управљања и одржавања стамбеног фонда за 30%
	2.4.3. Програм подизања квалитета становања у складу са стандардима и подстицајни модели кредитирања за подизање енергетске ефикасности (сталарија, фасада,...) као и заштита животне средине (прикљичци на гас,...)	Град Ужице Јавна предузећа ГСА	2012-2016	250 000€	Буџет, кредити, Међународни и национални партнери, банке, привредни субјекти	Број станова којима је подигнута енергетска ефикасност Број прикључака на гас повећан за 50%

Приоритет 3 : Социјално становање

Општи циљ - Повећати доступност становања кроз развој основних инструмената јавне интервенције у локалној стамбеној политици

Активности	Носиоци реализације	Временски оквир	Укупан износ	Извори финансирања	Индикатори
3.1.1. Успостављање капацитета Градске стамбене агенције	Град Ужице ГСА	2012	50 000€	20% Субвенција државе 42% Кредит од Републичке агенције за становање Почетно учешће купца у кредиту 10%	Одлука, акти, правилници, идр., формирање органа
3.1.2. Доношење локалних прописа и правилника везаних за реализације пројеката социјалног становања	Градска скупштина	2012 - 2013	/	Град Ужице	Одлуке, правилници
3.1.3. Афирмисање социјалне стамбене политике као изворне надлежности локалне самоуправе и развој капацитета градске управе и скупштине да вођање локалне стамбене политике	Градска стамбена агенција (ГСА)	2013	10 000 €	28% Град Ужице/ГСА 20% Субвенција државе	Изграђено 40 стамбених јединица за предјачу и приватних власника у области социјалног становања
3.2.1. Изградња стамбеног објекта за станоградњу под неprofitним условима на локацији ужице	Град Ужице ГСА	2012-2015	1.558.000€	42% Кредит од Републичке агенције за становање	Број индикатора развијених у бази података са бази података
3.2.1. Афирмирање потенцијалних локација за социјално становање (у оквиру катастра локација за станоградњу)	Град Ужице ГСА	2012-2016	50 000 €	Почетно учешће купца у кредиту	Број локација са бази података
3.2.2. Изградња стамбеног објекта за станоградњу	Град Ужице	2012-2015		Почетно учешће купца у кредиту	нивоа 100% Изграђено 20

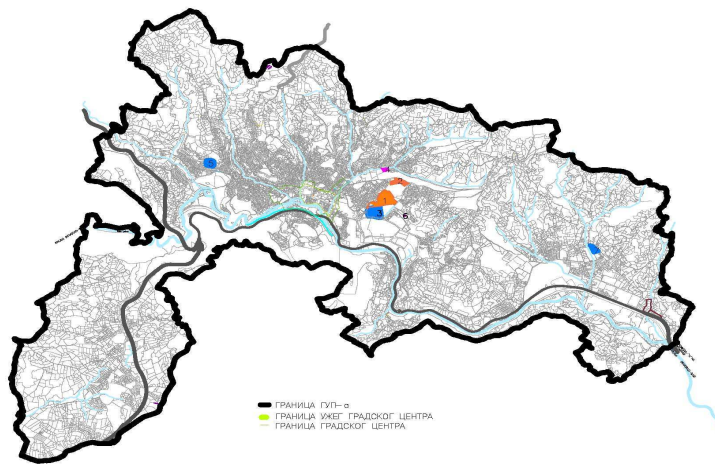
	3.2.4Изградња стамбеног објекта за рентирање у насељу Крчагово	Град Ужице ГСА	2012-2016	767.000€	33% Град Ужице/ГСА	Изграђено 20 стамбених јединица за рентирање Увећан број корисника социјалног становања за 20 домаћинстава са примањима до нивоа 70% просечних примања
	3.2.5Набавка контејнера за привремени смештај(клизишта,поплаве,земљотреси)	Град Ужице	2012-2016	78 000 €	Град Ужице	Обезбеђено 10 контејнера за привремени смештај
3.3 Изградња стамбених објекта у посебним условима становања	3.2.6 Изградња студентског дома на локацији бивше касарне у Крчагову	Град Ужице Министарство просвете	2013-2014	2 500 000€ +	Кредит Европске инвестиционе банке Министарство Град Ужице просвете	Изграђен студентски дом капацитета 250 места Затворен постојећи студентски центар у насељу Турица Повећан капацитет студентског центра за 130 места

5. СПРОВОЂЕЊЕ СТРАТЕГИЈЕ

5.1 Усаглашеност са просторном и урбанистичком документацијом

Стратегија становања се директно ослања на постојећу урбанистичко-планску документацију, а неким случајевима она и иницира израду, углавном планова детаљне ретулације и урбанистичких пројеката.

Као што је наведено у Акционом плану, за потребе нове стамбене изградње биће израђени урбанистички планови на локацији бивше касарне у Крчагову и значајан број регулативних планова на подручјима на којима се спроводи легализација неплански грађених објеката.



Просторна димензија стратегије –просторна дистрибуција битних пројеката

5.2 Имплементација

За потребе имплементације стамбене стратегије биће ангажовани следећи капацитети градске управе:

Координациони тим за имплементацију стратешких докумената града Ужица састављен од изабраних чланова Градског већа, помоћника градоначеника и начелника градских управа, задужен је за:

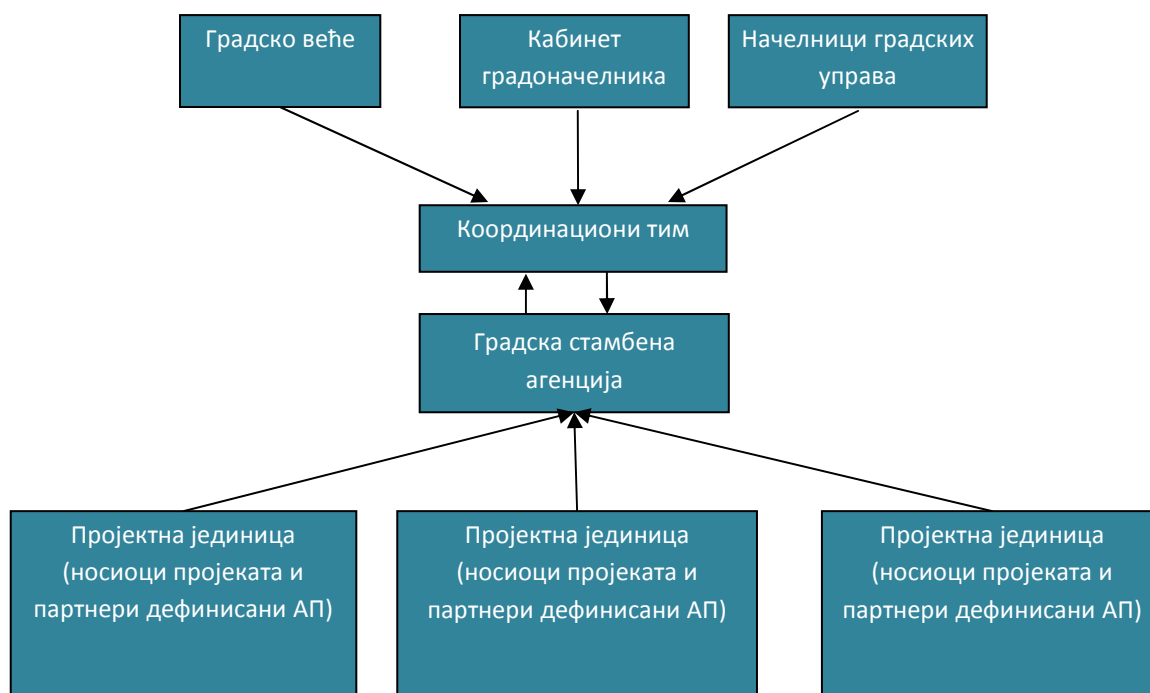
- ▶ Дефинисање пројектних задатака, који су усклађени са Стамбеном стратегијом;
- ▶ Обезбеђивање буџетских средстава на име доприноса пројекту;
- ▶ Доношење предлога решења о именовану Носиоца сваког појединачног пројекта, које у крајњој инстанци доноси градоначелник;

- ▶ Пружање подршке носиоцима пројеката у реализацији активности: обезбеђивање неопходних дозвола, усвајање релевантних одлука, обезбеђивање логистичке подршке, спровођење поступка јавних набавки у складу са Законом о јавним набавкама у случају када је носилац пројекта град Ужице, успостављањем одрживих институционалних механизма сарадње између носиоца и партнера, медијацију евентуалних спорних ситуација и сл.)
- ▶ Координациони тим је задужен да подржи и пројекте који нису дефинисани у стамбеној стратегији, а за чију реализацију постоји реална потреба и могућност привлачења значајног обима финансијских средстава, под условом да је усклађен са циљевима стратегије.
- ▶ У случајевима када је град Ужице водећа организација дефинисана Стамбеном стратегијом, Координациони тим је овлашћен да формира пројектне тимове од стране релевантних представника институција/организација, дефинисаних Акционим планом;

За потребе дефинисања процесно правних и материјално правних питања од значаја за рад Координационог тима, Градско веће ће усвојити Правилник о раду.

Извршну функцију у имплементацији Стамбене стратегије има Градска стамбена агенција, која је овлашћена да:

- ▶ Иницира дефинисање пројектних задатака у складу са доступним изворима финансирања на националном и међународном нивоу;
- ▶ Израђују предлоге пројеката и исте реализују у складу са пројектним задатком дефинисаним од стране Координационог тима;
- ▶ Формира пројектне тимове од стране релевантних представника институција/организација, дефинисаних у Акционом плану;
- ▶ Поштује правила и процедуре дефинисане Програмом у оквиру кога је пројекат одобрен и послују у складу са принципима доброг управљање и добре праксе;
- ▶ Иницира пројекте који нису дефинисани Акционим планом, а за чију реализацију постоји реална потреба и могућност привлачења значајног обима финансијских средстава, под условом да су усклађени са циљевима Стамбене стратегије.



Одељење за локални економски развој је задужено, додатно за:

- ▶ подршку Градској стамбеној агенцији
- ▶ праћење позива и финансијских линија за спровођење Стамбене стратегије
- ▶ промоцију пројеката из Акционог плана у стамбеној стратегији у циљу привлачења донатора
- ▶ пружање техничке подршке Координационом тиму и Градској стамбеној агенцији

Акциони план се финансијски реализује кроз годишњи буџет града Ужица.

5.3. Мониторинг и евалуација

5.3.1 Мониторинг

За потребе интерног праћења (мониторинга) спровођења Стамбене стратегије задужен је Координациони тим, коме ће логистичку подршку пружати Градска стамбена агенција.

Носиоци пројекта су у обавези да на полугодишњем нивоу достављају извештаје Градској стамбеној агенцији, која у складу са припремљеним матрицама за мониторинг, израђује интегрисани извештај и доставља га Координационом тиму на даљу анализу.

5.3.2 Евалуација

За потребу оцене успешности спровођења Стамбене стратегије, предлаже се спровођење екстерне евалуације од стране независне консултантске куће која ће бити реализована:

- ▶ на крају 2014. године (прелазна евалуација са предлозима за побољшање);
- ▶ током 2017. године (завршна евалуација са предлозима за нов акциони план).

САДРЖАЈ БРОЈ 5-1/12

Ред. број		Страна
26/1.	Одлука о усвајању Стамбене стратегије града Ужица 2012-2021.....	48/1