



РЕПУБЛИКА СРПСКА
ГРАД ГРАДИШКА
ГРАДОНАЧЕЛНИК

ОБРАЋИВАЧ:

Одјељење за комуналне и стамбене послове

И Н Ф О Р М А Ц И Ј А

о стању у стамбеној области за 2018. годину

Градишка, јули 2019. године

Стање стамбеног фонда града Градишка

На евиденцији стамбеног фонда града евидентирано је 1739 стамбених јединица које су распоређене у 107 стамбених објеката. У току рата порушене су двије бараке са по три стамбене јединице, са површином од 264,00 m², а оштећене су три стамбене јединице (неупотребљиве) .

Стамбени фонд је већ дужи период у доста лошем стању, што је последица како протеклог ратног периода, тако и процеса приватизације. Приватизацијом државних станова дошло је до другачијег начина финансирања одржавања стамбених зграда.

Етажни власници постепено прихватају чињеницу да су стамбене зграде (станови као посебан дио зграде и заједнички дијелови зграде), у њиховој искључивој надлежности, како у погледу управљања, тако и одржавања зграде.

Посебан проблем код одређеног броја зграда је равни кров, прокишњавање и даљње девастирање одређених станова. У таквим случајевима подржана је свака иницијатива од власника станова /зграда/ у циљу тражења рјешења са заинтересованим инвеститорима за доградњу спратова и задовољавајућих рјешења кровне конструкције и покроба. Иако је у претходном периоду, оваквих иницијатива било, а које су подржане и од стране локалне заједнице, исте нису реализоване, углавном због сложене и дуге процедуре стицања права на надоградњу зграда.

Проблеми који прате доградњу су прво у самој згради, односно заједницама етажних власника, који поред тога што не могу обезбједити средства, често имају проблем и са законом прописаном већином, односно одлукама Скупштине заједнице. Када се обезбједи та одлука проблеми се јављају око статике зграде, односно шта се може доградити, с обзиром да су то старе зграде, затим законска регулатива и плански акти који прате издавање одобрења од стране надлежног органа.

Поред равних кровова, проблем су и кварови на заједничким инсталацијама у зградама, осигурање зграда, као и обнова фасада.

У оквиру Програма стамбеног збрињавања породица погинулих бораца и РВИ од I до IV категорије бораца ВРС, општина (сада град) Градишка и ресорно министарство заједнички су до сада изградили 117 стамбених јединица за потребе стамбеног збрињавања ових категорија грађана.

Ресорно министарство је пренијело ове станове на општину (сада град) Градишка, с правом да се исти могу приватизовати по Закону о приватизацији државних станова. Откуп пренесених станова је у току.

Стање у грађевинарству је повољније него претходних година, али се као резултат либерализације запошљавања на тржишту рада у западној Европи јавља проблем одлива квалификоване радне снаге (армирача, тесара, зидара, керамичара и др.).

У току 2018. године на подручју града, Грађевинско предузеће „Артинг инвест“ д. о. о започело је изградњу два стамбена објекта на локацији у насељу Сењак са укупно 88 стамбених јединица површине од 23,15 m² до 77,60 m².

Предузеће „Берза продукт традинг“ у 2018. години је изградило 12 стамбених јединица површине сса 580,00 m². У 2019. години у току је изградња 12 стамбених јединица.

Грађевинско предузеће „Бетон“ у току 2018. године започело је изградњу стамбено пословног објекта са укупно 31 стамбеном јединицом укупне површине стамбеног простора 1437,00 m² и 285,00 m² пословног простора завршетак истог очекује се у току текуће године.

Грађевинско предузеће „Градид инжињеринг“ у току 2018. Године започело је изградњу стамбено пословног објекта на локацији Кеј у Градишци са 26. стамбених јединица, 14 остава и 6 гаража свеукупне корисне површине сса 1900,00 m².

На подручју града Градишка (МЗ Сењак) у току 2017. 2018. и 2019. године започета је изградња два објекта са 64 стамбене јединице у оквиру "Регионалног стамбеног програма" за избјегла и расељена лица, од којих би један требало да буде завршен и усељив у току 2019. године.

Организација заједница етажних власника

Законом о одржавању стамбених зграда после приватизације станова, прописано је да стамбене зграде одржавају етажни власници организовани у заједнице етажних власника. Заједница има својство правног лица, свој рачун и печат. Стамбени орган, наконведеног управног поступка, врши упис-регистрацију заједнице, те води евиденцију, како о регистрацији, тако и другим статусним променама. До сада је организовано 118 заједница етажних власника.

Организовање заједнице је, прије свега, у интересу самих станара /етажних власника/, јер о улагању прикупљених средстава одлучују сами. Поред тога, заједнице могу, у сарадњи са надлежним градским службама да одлучују о надоградњи стамбених зграда, као и о претварању таванских простора у стамбене просторије.

Досадашња регистрација заједница етажних власника стамбених зграда, иако у знатном порасту, није дала резултате какве је предвидио Закон. Етажни власници, и поред свих упутстава и објашњења, у већем броју случајева не сналазе се у новој улози. Још увијек се очекује да у име њих неко други то одради, те да их води у тим пословима.

У надлежној служби успостављена је база података етажних власника, која се користи у процесу регистрације заједнице.

У наредном периоду треба и даље радити на организовању заједница етажних власника, те истима пружити сву потребну помоћ, поготово са аспекта давања пуне подршке у евентуалном подстицању виших облика удруживања заједница, чиме би се створиле претпоставке за боље функционисање свих заједница, што би за последицу имало и квалитетније одржавање свих зграда у оквиру партнерских односа локалне заједнице и етажних заједница.

Достигнути степен приватизације - откуп станова

Процес приватизације је у завршној фази. Неоткупљени су остали станови који су у спору код надлежних органа или на истима нису испуњени други, законом прописани услови. Као откупљени воде се и станови на којима је уговорена цијена, али су купци - корисници ослобођени плаћања откупне цијене /породице погинулих бораца и РВИ I и II категорије/.

Извршена је приватизација станова који су грађени заједничким улагањем општине и ресорног министарства према Програму стамбеног збрињавања породица погинулих бораца и РВИ од I до IV категорије, а који су пренесени на општину Градишка.

Одјељење за комуналне и стамбене послове прати процес приватизације и ових државних станова вршећи при том контролу и верификацију откупне цијене стана.

Фонд становања Републике Српске претрпио је статусне промјене, те је измијењена и његова организација рада и дјеловања. Фонд становања сада дјелује као акционарско друштво, а њиме управља Инвестиционо-развојна банка Републике Српске а. д. Бања Лука. Средства од откупа станова су обједињена на нивоу Републике Српске, те се подаци о средствима од откупа не воде по општинама, што је раније био случај. Евентуални кредити заинтересованим лицима додјељују се путем Инвестиционо-развојне банке Републике Српске а. д. Бања Лука.

ГРАДОНАЧЕЛНИК

Зоран Аџић