

РЕПУБЛИКА СРПСКА
ГРАД ГРАДИШКА
ГРАДОНАЧЕЛНИК

(ПРИЈЕДЛОГ)

**СТРАТЕГИЈА РАЗВОЈА СОЦИЈАЛНОГ СТАНОВАЊА
У ГРАДУ ГРАДИШКА (2022-2032)**

Градишка, јули 2021. година

УВОД

Социјално становање представља нови вид становања у Републици Српској па тако и на подручју Града Градишка као јединице локалне самоуправе. По законској дефиницији социјално становање представља становање одређеног стандарда, које се уз подршку јавног сектора обезбјеђује физичким лицима која из различитих, првенствено економских, социјалних и здравствених разлога нису у могућности да самостално рјеше стамбено питање по тржишним условима (путем стамбеног кредита или други одговарајући начин).

Препознавши значај рјешавања наведеног проблема Град Градишка је од самог почетка развоја овог вида становања укључен у наведени процес и то кроз имплементацију неколико пројеката подржаних од стране виших нивоа власти, чији циљ је био стамбено збрињавање оних категорија становништва који нису биле у могућности да самостално рјеше стамбено питање.

Ради се о расељеном становништву из других крајева БиХ као и избјеглом становништву са подручја Републике Хрватске, а које у пријератним мјестима пребивалишта нема властите имовине и које због специфичне породичне, социјалне или здравствене ситуације није могло рјешити самостално своје стамбено питање, као и домицилно становништво које се налази у стању социјалне потребе.

Почетак процеса социјалног стамбеног збрињавања по овом моделу, везан је за потписивање споразума између тадашње општине Градишка, Министарства за људска права и избјеглице Босне и Херцеговине и Министарства за избјеглице и расељена лица Републике Српске (данас Републички Секретаријат за расељена лица и миграције). Мониторинг над реализацијом наведених споразума вршили су представници УНХЦР у Босни и Херцеговини и Мисија ОЕБС у Босни и Херцеговини.

Споразум се односио на изградњу вишепородичних стамбених објеката за стамбено збрињавање по моделу социјалног становања избјеглог и расељеног становништва које је уточиште нашло на подручју Града Градишка, као и домицилно становништво које се налази у стању социјалне потребе.

Паралелно са наведеним процесом текао је и процес нормативног регулисања наведене области, јер је то била обавеза јединице локалне самоуправе, а у складу са потписаним споразумима.

У тренутку израде овог документа град има изграђена и усељена два вишепородична стамбена објекта са укупно 64 стамбене јединице у градском насељу Градишка. У насељеном мјесту Нова Топола у току је изградња још једног објекта са 32 стамбене јединице. Наведене стамбене јединице користиће се по моделу социјалног становања. Из напријед наведеног може се закључити да је град Градишка посветио пуну пажњу развоју овог вида стамбеног збрињавања.

Учесници процеса израде стратегије

За израду ове стратегије Градоначелник је образовао радну групу састављену од представника Одјељења за општу управу, Одјељења за комуналне и стамбене послове, Одјељења за привреду и друштвене дјелатности и Одјељења за финансије. Радна група је имала задатак да у сарадњи са Центром за социјални рад, Републичким Секретаријатом за расељена лица и миграције припреми приједлог Стратегије развоја социјалног становања града Градишка за период 2022-2032. година. Радна група образована је рјешењем Градоначелника број: 02-111-184/20 од 02.10.2020. године.

Током израде стратегије коришћени су јавно доступни подаци, Стратегија развоја социјалног становања у Републици Српској (2020-2030. године), подаци из Стратегије развоја Града за период 2019-2027 године, подаци Завода за статистику на нивоу Републике Српске, подаци Центра за социјални рад Градишка као други подаци релевантни за наведену област.

2.1 Методологија израде стратегије

Циљ стратегије је идентификација приоритета потребних за развој социјалног становања у Граду Градишка. Стратегија је алат за планирање и пројектовање са кључним задатком да се развије област социјалног становања, те овај систем постане дугорочно одржив.

Израда стратегије захтјевала је добро познавање материје социјалног становања, одређену сарадњу и координацију свих учесника, те посебну флексибилност институција које су својим залагањем допринјеле свеобухватности приликом њене израде.

Израда стратегије обухватала је неколико фаза:

Прва фаза – дијагностификовање, је припремна фаза у којој је заједно са Центром за социјални рад проведено истраживање о потребама рјешавања стамбеног питања великог броја породичних домаћинстава путем социјалног становања, те је израђена стратешка анализа реалног профила и тренутног стања на подручју града. Ова фаза састојала се од активности прикупљања података, разговора и укључености битних учесника, транспарентности, анализе, рада у групама и слично.

Друга фаза, обухватила је израду SWOT анализе, која представља синтезу налаза о интерним и екстерним факторима који утичу на развој социјалног становања у Граду Градишка.

Трећа фаза, обухватила је дефинисање визије развоја социјалног становања, што представља и крајњи циљ који се жели постићи на пољу развоја социјалног становања у граду Градишка.

Четврта фаза, обухватила је дефинисање оперативних и стратешких циљева, који ће представљати основу за израду Акционог плана и разраду визије социјалног становања. На основу стратешких циљева дефинисани су приоритетни циљеви, који се

односе на специфичности социјалног становања, као и сви расположиви ресурси који могу допринијети развојном процесу социјалног становања.

Пета фаза, обухвата фазу праћења, евалуације и популаризације што представља завршни корак у изради Стратегије.

Након наведеног дефинисаће се план спровођења Стратегије са посебним освртом на финансирање, те праћење резултата и примјену Стратегије социјалног становања.

Појам, основ и сврха социјалног становања

Социјално становање у Републици Српској обезбјеђује основне функције које се огледају у рјешавању стамбених потреба, уз подршку јавног сектора, физичким лицима која из различитих, а првенствено економских, социјалних или здравствених разлога, нису у могућности самостално ријешити стамбено питање.

Потребно је нагласити да социјално становање и социјална стамбена политика нису синоними, пошто социјално становање представља један од инструмената за спровођење стамбене политике.

Осим рјешавања стамбених потреба рањивих и социјалних категорија, али и других лица која су се привремено нашла у лошем материјалном положају смањиће се лоши услови становања у градским насељима и повећати понуда стамбених јединица са нижом цијеном закупнине у односу на тржишну, те ће се подстаћи развој неразвијених подручја града бољом стамбеном понудом.

Такође, социјално становање представља неодвојиви дио стамбених политика, а везује се са циљевима и политикама запошљавања и одрживим развојем у цјелини.

Социјално становање треба схватити у ширем контексту, јер се ради о помоћи у рјешавању стамбеног проблема не само расељеног и избјеглог становништва, већ и социјалних категорија као и свих оних породица које у одређеном моменту из различитих материјалних, економских и сличних разлога немогу обезбједити одговарајућу стамбену јединицу.

Социјално становање се обично разумије као стамбено збрињавање социјално угрожених категорија. Међутим треба напоменути да се у овом случају ради о називу који је превод енглеског термина *social housing*, то би значило пружање помоћи у рјешавању стамбеног питања уз помоћ друштвене заједнице.

Поред наведеног мора се препознати разлика између становања у друштвеним становима са станарским правом и правом наслеђивања, који је у пријератном периоду био доминантан облик становања. У односу на социјално становање које представља становање уз нижу цијену закупнине.

Исто тако потребно је нагласити да се стамбене јединице из фонда социјалног становања немогу откупљивати, продавати нити наслеђивати.

Велики број породичних домаћинстава има потребу за помоћи у рјешавању стамбеног проблема, јер је стан основна потреба и највећа материјална и симболична вриједност сваког домаћинства. Додјелом стамбених јединица социјалног становања може се омогућити пристојно становање домаћинствима без примања или са ниским примањима. Велики број расељених лица која још нису обновила своју пријератну имовину, расељена лица и избјеглице које ни прије рата нису имали ријешено стамбено питање, млади и млади брачни парови, самохрани родитељи, пунољетна лица која стицањем пунољетства напуштају домове за дјецу и омладину без родитељског старања су категорије које имају потребу за оваквим обликом стамбеног збрињавања. У том смислу широј друштвеној заједници намеће се обавеза изналагања финансијских средстава за изградњу нових стамбених јединица као и пренамјену постојећих стамбених јединица које су тренутно неискоришћене или се користе у друге сврхе, а које би се уз релативно мала финансијска улагања могле ставити у функцију ради стамбеног збрињавања по овом моделу.

Град Градишка се међу првим јединицама локалне самоуправе укључио у реализацију овог вида стамбеног збрињавања кроз учешће у неколико пројекта и то: реализацијом Регионалног стамбеног програма Државног пројекта стамбеног збрињавања Под-пројекат БХ 3 и ЦЕБ 2 Пројекта, који су за циљ имали смјештај Расељеног и избјеглог становништва као и збрињавање корисника колективних центара и алтернативног смјештаја пружањем јавних стамбених рјешења на подручју града са циљем њиховог затварања. Такође поменути пројекти рјешавано је стамбено питање и других категорија које га због социјалних, здравствених, породичних и других специфичних прилика нису могле самостално ријешити.

Поменути пројекти реализовани су у сарадњи са Министарством за људска права и избјеглице Босне и Херцеговине, Министарством за избјеглице и расељена лица Републике Српске (сада Секретаријат за расељена лица и миграције Републике Српске), уз мониторинг представника УНХЦР у Босни и Херцеговини и Мисија ОЕБС у Босни и Херцеговини.

У почетној фази имплементације посебну тешкоћу представљао је недостатак правног оквира за регулисање овог вида стамбеног збрињавања имајући у виду да је исти представљао новину на подручју Републике Српске. У том смислу са великим олакшањем дочекано је отпочињање процеса израде Закона о социјалном становању у Републици Српској, а у коме је град Градишка активно учествовао кроз достављање већег броја примједби и амандмана на текст нацрта поменутог закона.

На велико задовољство представника града Градишка достављени амандмани интегрисани су текст приједлога поменутог Закона и као такви постали су његов саставни дио. О значају и потреби усвајања овог закона говори и чињеница да је исти усвојен уз сагласност представника свих политичких субјеката заступљених у Народној Скупштини Републике Српске.

Правни основ и разлози доношења Стратегије

Правни основ за доношење стратегије садржан је у члану 6. Закона о социјалном становању Републике Српске („Службени гласник Републике Српске“, број 54/19) који је ступио на снагу у мјесецу Јулу 2019. Године. У наведеном члану између осталог прописано је да јединице локалне самоуправе имају обавезу да донесу стратегију социјалног становања на свом подручју уважавајући при том како Стратегију социјалног становања Републике Српске тако и све специфичности социјалне ситуације те економских и финансијских прилика на свом подручју. Сврха доношења овог документа је омогућавање одрживог развоја овог модела стамбеног збрињавања и утврђивање мјера за проширење броја потенцијалних корисника овог вида стамбеног збрињавања рањивих категорија становништва на подручју града. Поред Закона социјалном становању као главном правном основу за доношење стратегије правни основ садржан је и у Стратегији социјалног становања Републике Српске, Закону о локалној самоуправи у дијелу који се односи на усвајање спроведбених докумената просторног уређења, спровођења прописа из области уређења простора и грађења, Закону о социјалној заштити као и Закону о одржавању зграда.

Поред наведених докумената правни основ такође чине и подзаконски акти којима се регулише систем социјалног становања на подручју града, а које је у складу са Законом о социјалном становању усвојило локално представничко тијело, односно које је донио Градоначелник, и то: Одлука о фонду стамбених јединица социјалног становања, Одлука о висини закупнине за станове из фонда социјалног становања на подручју града Градишка, Одлука о поступку субвенционисања закупнине за станове из фонда социјалног становања на подручју града Градишка, Правилник о поступку додјеле стамбених јединица социјалног становања и Правилник о начину управљања и одржавања стамбених јединица социјалног становања.

Закон о социјалном становању

Закон о социјалном становању Републике Српске представља новину у правном систему у области рјешавања стамбених питања свих категорија становништва које имају потребу за оваквим видом стамбеног збрињавања и истим се на цјеловит и систематичан начин правно регулише ова област.

Суштина овог закона огледа се у сљедећем:

- Успостављање новог модела стамбеног збрињавања, развојног карактера,
- Обухватање великог броја корисника које нису обухваћене досадашњим социјалним програмима,
- Заинтересованост међународне заједнице - донатора за финансирање и за развијање овог модела социјалног становања, те коначно збрињавање и рјешавање проблема лица из колективних центара.

Дефиниција из Закона о социјалном становању којом се утврђује општи обухват потенцијалних корисника социјалног становања, ослања се на резултате обимног истраживања заједничких одлука социјалног становања у европским земљама, представљених у Упутствима о социјалном становању.

Социјално становање у смислу Закона о социјалном становању је становање одређеног стандарда, које се уз подршку јавног сектора, обезбјеђује физичким лицима која из различитих, а првенствено економских, социјалних и здравствених разлога, нису у могућности да самостално ријеше стамбено питање на тржишту.

Према поменутом закону носиоци реализације активности у области социјалног становања у Републици Српској су Влада Републике Српске, Републички Секретаријат за расељена лица и миграције и Јединице локалне самоуправе.

Стамбене јединице изграђене за социјално становање су власништво јединице локалне самоуправе на чијем подручју су изграђене. Стамбене јединице социјалног становања не могу се отуђивати нити стављати под хипотеку¹. Стамбене јединице социјалног становања могу се обезбјеђивати на „на постојећим урбаним“² подручјима и то: изградњом нових стамбених или стамбено - пословних објеката, преуређењем постојећих објеката који немају оправданост досадашњег коришћења адаптацијом постојећих слабо опремљених стамбених јединица или простора, повећањем броја, стамбених јединица, доградњом или надоградњом постојећих објеката и на други начин за који јединица локалне самоуправе сматра да могу служити у сврху социјалног становања.

Средства за изградњу стамбених јединица социјалног становања обезбјеђују се из: буџета Републике, буџета јединица локалне самоуправе, средстава по пројектима домаћих или међународних институција, донаторских средстава, кредитних средстава, средстава јавно-приватног партнерства у складу са одредбама прописа којима је регулисано јавно-приватно партнерство у Републици, грантова и других извора у складу са законом.

Корисници односно приоритетне циљне групе које могу остварити право на социјално становање:

По утврђеној законској процедури³ у јединицама локалне самоуправе физичка лица која не могу себи купити стамбену јединицу по тржишним условима, подносе молбу за коришћење стамбене јединице јединици локалне самоуправе на чијем подручју су пријављена, а испуњавају формално - правне, социјалне и економске услове.

Право на додјелу стамбене јединице на коришћење имају физичка лица која испуњавају опште услове:

¹ Закон о социјалном становању Републике Српске (Службени гласник Републике Српске“, број 54/19), члан 20.

² Осим одговарајућег смјештаја потребно је осигурати одговарајући приступ школи, вртићу, здравственој установи, јавном превозу, продавницама и слично.

³ Закон о социјалном становању Републике Српске (Службени гласник Републике Српске“, број 54/19), члан 13

- да су држављани Републике Српске и Босне и Херцеговине или страни држављани који имају дозволу за привремени или стални боравак у Републици,
- да имају пријављено пребивалиште или боравиште на подручју града Градишка,
- да имају пријављено пребивалиште или боравиште на подручју града Градишка најмање три године непрекидно до тренутка расписивања јавног конкурса,
- да немају у посједу или власништву непокретност на територији Босне и Херцеговине, или је она неусловна за живот у смислу непостојања електроинсталација, водоводних и санитарних инсталација и пријетња је по здравље или стамбена јединица није одговарајуће површине с обзиром на број чланова породичног домаћинства,
- да мјесечни приходи по члану домаћинства не прелазе износ од 35% просјечне нето плате остварене у Републици у претходној години⁴.

Законом ⁵ је утврђена доња граница корисне површине по члану породичног домаћинства да би стамбена јединица била одговарајуће површине.

Општи услови су обавезујући и представљају најзначајнија мјерила приликом утврђивања права коришћења стамбених јединица социјалног становања. Побројани општи услови односе се на физичка лица која немају стамбену јединицу, или је она неодговарајућа (лица без крова над главом, што се сматра примарним бескућништвом, затим лица која су смјештена у алтернативни смјештај и немају гдје да оду након распуштања алтернативног смјештаја, до људи који живе у несигурном смјештају без одговарајуће правне сигурности и оних који по националним прописима живе у неодговарајућем смјештају, као што су на примјер куће на клизишту, неусловни станови, пренасељени станови и слично).

У ова мјерила поред стамбене необезбијеђености спада и материјално стање и остварени приходи, тако да висина прихода одређује степен неопходне подршке коју треба обезбједити домаћинству приликом рјешавања стамбеног питања, нарочито из разлога што се материјално стање знатно разликује од домаћинства до домаћинства.

Усвојеним законским рјешењима стамбено збрињавање је усмјерено на сва физичка лица која испуњавају опште услове за остваривање овог права, а првенствено на младе и младе брачне парове до 35 година, лица са дефицитарним занимањима, рањиве категорије као што су расељена лица и избјеглице, демобилисани борци, ратни војни инвалиди од пете до десете категорије, повратници по споразуму о реадмисији, жртве ратне тортуре, самохране родитељи, породице са троје и више дјеце, младе без родитељског старања, кориснике права која им припадају на основу закона којим се прописује социјална заштита, као што су материјално необезбјеђена и за рад неспособна лица, лица са инвалидитетом, старија лица без породичног старања, жртве насиља у породици и друга лица у складу са законом.

⁴ Закон о социјалном становању Републике Српске (Службени гласник Републике Српске“, број 54/19),члан 8

⁵ Закон о социјалном становању Републике Српске (Службени гласник Републике Српске“, број 54/19),члан 9

Подјела стамбених јединица по групама становништва којима је то најпотребније спроведена је примјеном услова које су прије доношења Закона о социјалном становању Републике Српске дефинисали донатори и кредитори. Поступак додјеле стамбених јединица на подручју града Градишка проведени су у складу са Правилником донесеним од стране Министарства за људска права и избјеглице БиХ и Процедурама за верификацију корисника донесеним од стране Републичког секретаријата за расељена лица и миграције. Закон је прописао опште услове, као и посебне услове за додјелу стамбених јединица наглашавајући при том различит број бодова који зависи од различитих фактора који одражавају стамбене потребе сваке од категорија корисника што уједно представља и обухват потенцијалних корисника.

Принципи на којима се заснива одрживост система социјалног становања

Основни принципи на којима се заснива одрживост система социјалног становања су дефинисање својине над стамбеним јединицама из програма социјалног становања, као јавне својине Јединице локалне самоуправе у складу са чланом 20. Закона о социјалном становању, начин коришћења и утврђивања категорија корисника и услов за коришћење расположивих стамбених јединица социјалног становања у Републици Српској те закупнина која представља главни фактор стабилности овог модела.

Својина

Да би се обезбједила самоодрживост система социјалног становања било је потребно рјешити питање својине над стамбеним јединицама из овог фонда. Према закону станови из фонда социјалног становања су власништву града и као такви се не могу отуђивати нити стављати под хипотеку.

Град води бригу о броју расположивих и потребних стамбених јединица, те је дужан да обезбједи њихово сигурно и неометано коришћење након додјеле истих, закључује уговоре и води евиденцију уговора о закупу.

Након усељења у стамбене јединице прати коришћење истих и предузима потребне радње инвестиционог и текућег одржавања, а што је регулисано законским и подзаконским прописима.

Град као власник има право, али и обавезу организовати управљање и одржавање објекта⁶ социјалног становања, односно заједничких дијелова објекта, земљишта под објектом, земљишта које служи за редовну употребу објекта, као и стамбене јединице коју користе закупци истих. ***За обављање наведених активности град ће преузети обавезу након проведених процедура.***

Управљање и одржавање стамбеног фонда социјалног становања је од општег интереса за град, а нарочито извођење радова на инвестиционом одржавању којим се спречава или отклања опасност по живот и здравље људи, односно обезбјеђује сигурност корисника стамбених јединица у згради и околини.

⁶ Зависно од конкретне ситуације, термин објекат подразумјева зграду - стамбену зграду са својим заједничким дјеловима, земљиште под зградом и земљиште које служи за редовну употребу зграде, стамбених објеката, стамбено - пословну зграду, кућу, зграду у низу, стамбена јединица и слично.

Такође град је дужан без одлагања извести радове хитних интервенција којим се непосредно отклања опасност по живот и здравље људи.

Послове управљања и одржавања станова из фонда социјалног становања врши Градоначелник путем Одјељења за комуналне и стамбене послове као координатора активности.

Управљање

Управљање подразумијева активности усмјерене на осигурање безбједног и неометаног коришћења стамбених јединица и очување њихове употребне и тржишне вриједности, а што обухвата бригу о текућем и инвестиционом одржавању, заштиту стамбених јединица од незаконитог и недозвољеног коришћења, те предузимање других мјера у циљу домаћинског управљања фондом стамбених јединица социјалног становања.

Управљање представља низ континуираних административних, финансијских и техничких послова као што су: одржавање зграде као цјелине и заједничких дијелова зграде, одлучивање о осигурању и коришћењу финансијских средстава, осигурање коришћења зграде и другим питањима од значаја за управљање зградом попут:

- повјеравања/преузимања послова управљања зградом,
- израде записника о преузимању зграде на управљање,
- закључивања уговора о закупу,
- субвенционисања становања,
- отварање рачуна за предвидиве трошкове управљања и одржавања, на који се уплаћује закупнина,
- праћења прихода и расхода,
- успостављања и вођења електронске евиденције свих релевантних података (софтвер),
- евидентирања зграда, стамбених јединица и корисника стамбених јединица,
- евидентирања свих интервенција на објекту,
- формирања комисије за утврђивање грађевинског стања објекта,
- израде и реализације годишњег програма управљања, одржавања и побољшања зграде, као и предвидивих трошкова и финансијског оптерећења,
- израде годишњег (кварталног) извјештаја о управљању и одржавању зграде,
- доношења одлуке о кућном реду,
- израде информација које се односе на планиране активности,

- израде цјеновника радова - услуга, калкулација и прикупљање понуда,
- уговарања извођења радова и надзор,
- поступања по налогу надлежних инспекцијских органа,
- мониторинга и других корисних послова.

Права и обавезе власника објекта социјалног становања које се односе на управљање и одржавање, подразумевају и обезбјеђивање стамбених јединица одговарајућег стандарда за становање, уз одговарајуће управљање у складу са потребама корисника.

Становање одговарајућег стандарда заснива се на начелима економске доступности, правне сигурности, приступачности, заштите општег интереса, трајности и издрживости објекта, енергетске ефикасности, заштите здравља и животне средине и заштите од пожара и експлозивних материја. Оно подразумева условну стамбену јединицу у смислу постојања електро инсталација, водоводних и санитарних инсталација која није пријетња по здравље, а одговарајуће је површине с обзиром на број чланова породичног домаћинства.

Технички стандарди приликом изградње објекта морају задовољавати норме које су прописане одговарајућим одредбама прописа којима се уређује област грађења у Републици Српској.

Табела 1. Упоредни преглед основних карактеристика управљања

Р/Б	Управљање стамбеном зградом у етажној својини	Управљање стамбеном зградом социјалног становања
1.	Стамбене зграде у државној својини су приватизоване ⁷ , док су станови постали етажна својина појединаца (својина над посебним дијелом непокретности). Заједнички дијелови зграде су у својини етажних власника.	Корисник стана (закупац) у објекту социјалног становања није његов власник. Стан и заједнички дијелови зграде користе се по основу закључног уговора о закупу са власником објекта.
2.	Послове управљања и одржавања зграде односно њених заједничких дијелова-примјеном одговарајућих закона из области управљања и одржавања зграде ⁷ . Посебним дио зграде одржава и финансира етажни власник, а заједничке дијелове етажни власници солидарно.	Управљање и одржавање заједничких дијелова зграде регулише власник зграде (без директног укључивања корисника стана), самостално или уз могућност преноса овлаштења на професионалног управника или на други начин.
3.	Етажни власници издвајају обавезну мјесечну накнаду на посебан рачун професионалног управника, односно заједнице етажних власника, предузетника и слично и имају заједничку резерву коју плански користе за управљање и одржавање.	Корисници станова (закупци) плаћају закупнину, чијим дијелом се процентуално покривају трошкови управљања зградом, инвестиционо и текуће одржавање заједничких дијелова зграде, односно инвестиционо одржавање стамбене јединице.
4.	Финансирање из заједничке резерве обухвата текуће и инвестиционо одржавање заједничких дијелова зграде. Из наведеног фонда се не могу финансирати радови текућег и инвестиционог одржавања стана	Дио закупнине може се плански користити за финансирање инвестиционог одржавања у стану закупца. Посљедишно закупнина је виша од износа накнаде коју плаћају етажни власници и не користи се

	етажној својини. Средства се могу користити за инвестиције на заједничким инсталацијама (водовода и канализације, централног гријања и слично) које се налазе у стану етажнoг власника.	за радове текућег одржавања стана. Ситније интервенције у стану обавља корисник стана о свом трошку, у складу са законским прописима.
--	---	---

5.	Етажни власници своја права и интересе, по правилу, рјешавају путем својих органа и тијела, као што су: скуп етажних власника, заједница и скупштина етажних власника, представник етажних власника, одбор станара, савјет зграде, управни одбор и друго.	Корисници станова своја права и интересе у вези са зградом и коришћењем стана регулишу путем уговора о закупу. Изузетно, своје дјеловање могу организовати путем скупа станара, савјета и слично.
6.	Етажни власници дужни су да учествују у управљању непокретношћу по општим правилима о управљању сувласничком ствари, те да одреде лице које ће обављати послове заједничког управника, као и да управљају зградом у смислу да одлучују о коришћењу и одржавању заједничких дијелова зграде и о другим питањима од значаја за коришћење и одржавање зграде.	Корисници станова немају обавезу, нити директну могућност да одлучују о најзначајнијим питањима која се тичу зграде. О њима одлучује власник, уз могућност интеракције са корисницима стамбених јединица.
7.	Заједнички управник, односно заједница етажне својине представља и заступа етажне власнике о питањима из домена управљања и одржавања зграде. Заједница се оснива за једну или више зграда или дио зграде.	Корисници стамбених јединица своје интересе остварују у оквиру права и обавеза дефинисаних уговором и кућним редом.
8.	Међусобна права и обавезе етажни власници, у складу са законским прописима, регулишу међувласничким уговором, односно уговором о оснивању заједнице етажних власника. Услов за пуноважност уговора јесте претходно прибављена сагласност етажних власника на текст уговора, чији сувласнички дијелови чине више од половине укупне површине непокретности 51% етажних власника.	Корисници станова своја права и обавезерегулишу путем уговора о закупу, који је у складу са законским прописима социјалног становања, а стан користе с пажњом доброг домаћина.

9.	Етажни власници односно заједнички управник или заједница етажних власника за неизвршавање својих законом прописаних обавеза подлијежу прекршајној одговорности.	За кориснике станова, законом експлицитно није предвиђен ниједан облик прекршајне одговорности. Прекршајна одговорност евентуално се може односити на повреду кућног реда или ремећења јавног реда и мира.
----	--	--

Циљ одржавања стамбене зграде/стамбених јединица је спречавање и отклањање кварова на заједничким дијеловима зграде и припадајућим стамбеним јединицама, уз утрошак што мање материјала и рада, те спречавање кварова и штете која може настати.

Одржавање

У послове одржавања, у зависности од њихове природе, обима и динамике извођења спадају:

- редовно/текуће одржавање (извођење радова ради спречавања оштећења која настају употребом зграде или ради отклањања тих оштећења, редовно техничко одржавање, као што су редован преглед разних инсталација и уређаја, те хигијена и одржавање зеленила ради задовољавајућег нивоа употребљивости зграде, све у складу са законским прописима - Правилник о начину и одржавању стамбених јединица социјалног становања),

- инвестиционо одржавање (подразумијева веће поправке или преправке и замјену уређаја, инсталација и дијелова зграде, попут крова, фасаде, столарије, да би се објекти у корисном периоду трајања могли нормално користити за становање, а обим радова, рокове извођења, те финансијска средства, власници планирају кроз посебан програм инвестиционог одржавања у складу са законским прописима - Правилник о начину и одржавању стамбених јединица социјалног становања),

- хитне поправке (радови на спречавању и отклањању узрока непосредне опасности по живот и здравље људи у објекту, или поред њега у домену опасности, као и непосредне опасности за оштећење имовине, који се изводе без одгађања - радови хитне интервенције: оштећења и пуцања водоводне и канализационе инсталације, оштећења и пуцања централног гријања котловнице, топлотне измјењивачке подстанице и пумпне станице централног гријања које су у заједничком власништву, прокишњавање, односно продирање воде и других атмосферских падавина у зграду када малтер и други дијелови фасадних облога и крова угрожавају сигурност, те оштећења на балкону, тераси, лођи и степеништу и других дијелова зграде, ослобађање лица и ствари из заглављеног лифта, квар на гасној инсталацији, зачепљење канализационе мреже, постојање опасности од поплаве, пожара и слично),

- нужне поправке (радови на отклањању оштећења на објекту која представљају опасности за живот и здравље људи - радови нужне поправке: санација кровне конструкције, носивих зидова, међусpratне конструкције и темеља, санације димњака, димоводних и вентилационих канала, санације фасаде, изолација темеља, зидова, подова и слично) и

- поправке послје природне непогоде или усљед више силе (у циљу санације посљедица насталих усљед природне непогоде или више силе на заједничким дијеловима зграде и становима, у складу са планом санације посљедица које израђује надлежни орган власти).

Корисник стамбене јединице/стана социјалног становања је обавезан одржавати стан и извршавати одређене послове ради очувања затечених вриједности стана, односно зграде као цјелине, као и бринути се и одржавати у исправном стању стан који користи, на начин да другим станарима не узрокује штету.

Корисник стана је дужан организовати и сносити трошкове текућег одржавања стана и то:

- 1) редовне прегледе и сервисирање инсталација водовода и канализације од прикључка на заједничку водоводну и канализациону вертикалу зграде до прикључка на санитарни уређај у стану (сифон, судопере, умиваоник и сл.),
- 2) одчепљење и чишћење канализационе мреже која припада само стану и одношење изливних остатака,
- 3) поправке или замјену дијелова електричних инсталација у стану (прекидача, сијалица и др.),
- 4) дезинсекцију и дезинфекцију стана,
- 5) кречење просторија у стану,
- 6) поправку или замјену окова, брава, катанаца и других уређаја за затварање просторија у стану,
- 7) чишћење снијега и леда са прозора, балкона, лођа и тераса свог стана,
- 8) одржавање хигијене у стану,
- 9) друге радове којима се осигурава текуће одржавање стана на задовољавајућем нивоу употребљивости.

Извођење радова текућег одржавања стана финансира корисник стана уз обавезу прилагођавања правилима кућног реда и поступања с пажњом доброг домаћина.

Корисник стана није овлаштен вршити у стану било какве преправке и реконструкцију без писмене сагласности власника, те је обавезан организовати и сносити трошкове оправки у стану, дијелу стана или на другим дијеловима зграде или уређајима, инсталацијама и опреми које проузрокује намјерно или непажњом, или их проузрокују чланови његовог породичног домаћинства или лица које су у стану или згради, уз његов пристанак.

Инвестиционо одржавање врши се у стану на основу годишњег плана одржавања који доноси Градоначелник на приједлог Одјељења за комуналне и стамбене послове.

Финансијска средства за инвестиционо одржавање обезбјеђују се из фонда наплаћене закупнине.

Закупнина

Једна од најзначајнијих карактеристика система социјалног становања јесте закупнина она представља основни извор средстава за одржавање и очување употребне вриједности стамбеног фонда социјалног становања на подручју града.

Закупнина омогућава корисницима станова из фонда социјалног становања, који нису због своје социјалне ситуације, здравственог стања и других специфичних околности у могућности плаћати закуп на комерцијалном основу да уз релативно ниску цијелну закупнине рјеше своје стамбено питање. Висина закупнине на подручју гада одређена је посебном Одлуком Скупштине града ("Службени Гласник града Градишка", број 17/19) на коју је претходну сагласност дао Републички Секретаријат за расељена лица и миграције Републике Српске. Приликом одређивања висине закупнине узети су у обзир слједећи критеријуми:

- тип стамбене јединице,
- зона стамбене јединице,
- коефицијент погодности,
- трошкови осигурања од основних ризика,
- трошкови амортизације,
- трошкови управљања и одржавања заједничких дијелова зграде,
- инвестиционо одржавање и
- осигурање и ризик наплате.

Према напријед наведеној Одлуци висина закупнине одређена је у износу од 1,00 КМ/м². Поред овако утврђене висине закупнине неки од корисника станова из стамбеног фонда социјалног становања због различитих околности у којима се налазе нису у ситуацији самостално измиривати закупнину.

У том случају корисници могу остварити право на субвенционисање закупнине на начин под условима и у поступку утврђеним Одлуком поступку субвенционисања закупнине за станове из фонда социјалног становања на подручју Града Градишка ("Службени Гласник града Градишка", број 17/19).

Постојећи фонд стамбених јединица на подручју града Градишка укључујући и стамбене јединице из фонда социјалног становања

На подручју града до сада је изграђено 64 стамбене јединице које припадају фонду социјалног становања.

Станови су изграђени у двије вишестамбене зграде у оквиру Регионалног стамбеног програма, Државни пројекат стамбеног збрињавања, Под-пројекат БХ 3 са 32 стамбене јединице, а у оквиру ЦЕБ 2 Пројекта, распуштања колективних центара и алтернативног смјештаја пружањем јавних стамбених рјешења 32 стамбене јединице у Граду Градишка.

У току изградња и 32 стамбене јединице у оквиру ЦЕБ-2 Пројекта у насељеном мјесту Нова Топола. На тај начин укупни стамбени фонд стамбених јединица социјалног становања износиће 96 стамбених јединица.

Поред наведеног броја постоји и 7 стамбених јединица које би могле бити укључене у процес стамбеног збрињавања по моделу социјалног становања и то: 2 у власништву града и 5 над којима је престало станарско право. У наредном периоду требало би предузети кораке како би се дефинитивно утврдио укупан број стамбених јединица и других објеката који би се уз одређене адаптације и мања финансијска улагања могао укључити у фонд социјалног становања. У том смислу ово је задатак који ће бити обухваћен Акционим планом за спровођење ове Стратегије.

Овај задатак још више добија на значају ако се зна да постоји стална потреба за стамбеним збрињавањем по моделу социјалног становања.

Анализа тренутних стамбених потреба

Према подацима добијеним од Центра за социјални рад, а имајући у виду да наведена Јавна установа у оквиру своје редовне дјелатности има увид у стамбене прилике својих корисника, утврђено је да поред постојећих стамбених јединица још увијек постоји потреба за одређеним бројем истих како би се ријешило стамбено питање њихових корисника.

С тим у вези идентификовано је да би потребан број стамбених јединица по појединим категоријама корисника био слједећи:

- Жртве насиља у породици 2 стамбене јединице,
 - Млади без родитељског старања који напуштају алтернативни вид смјештаја 9 стамбених јединица,
 - Старија лица без породичног старања 20 стамбених јединица,
 - Лица која су са подручја града и која би била враћена по споразуму о реадмисији 2 стамбене јединице,
 - Породице са 5 и више дјеце 5 стамбених јединица,
 - Лица неспособна за рад 5 стамбених јединица,
 - Лица са инвалидитетом 7 стамбених јединица,
 - Материјално необезбјеђена лица 10 стамбених јединица и
 - Лица смјештена код родбине 9 стамбених јединица.
- Такође Одјељење за борачко-инвалидску заштиту доставило је податке о стамбеним потребама борачких категорија које нису рјешиле своје стамбено питање по прописима који регулишу поступак стамбеног збрињавања борачких категорија и према достављеним подацима постоји потреба збрињавање двије породице и то једна породица из категорија породица погинулих бораца и једна породица из категорије РВИ.

Поред ред наведених потреба за стамбеним збрињавањем по овом моделу према процјенама на подручју града било би потребно око 180 стамбених јединица социјалног становања.

Основни подаци о граду Градишка, становништво и расположиви развојни ресурси

Град Градишка налази се на крајњем сјеверу Босне и Херцеговине и Републике Српске захвата површину од 762 km² на сјеверу је природном границом ријеком Савом наслоњен на Републику Хрватску односно Европску Унију на истоку граничи са општином Србац, на западу и југозападу са општином Козарска Дубица и градом Приједор, а на југу и југоистоку са градом Бања Лука и општином Лакташи, саобраћајно је добро повезан како са сусједном државом тако и са непосредним окружењем унутар Републике Српске.

Према попису становништва из 2013. године град Градишка има 49.196 становника становништво је распоређено у 56 мјесних заједница у односу на попис становништва из 1991. године примјетан је пад броја становника од 12%. Од укупног броја становника 28% живи на подручју градског насеља Градишка, док је остатак распоређен у приградским и сеоским мјесним заједницама. Густина становништва је различита и највећа је дуж магистралног пута М-16 Градишка Бања Лука и градском насељу

Градишкадок је брдско планински дио и сјевероисточни дио града уз ријеку Саву ријетко насељен. Укупно посматрано густина насељености у граду Градишка је 64,59 становника на 1 km², што је изнад просјека Републике Српске и у оквиру просјека БиХ.

Међутим вриједности природног прираштаја у Градишци су негативне од 1999. године и оне су се погоршавале да би 2016. године достигле просјечну годишњу стопу од - 6,4%, што је знатно лошије од просјека РС (око -4%).

Град Градишка има позитиван миграциони салдо у унутрашњим миграцијама. Што значи да је израженије досељавање у Градишку и других ЈЛС.

Од укупног броја становника према подацима добијеним пописом становништва који је проведен 2013. године удио женског становништва је порастао на 51,33 % што се може објаснити ратним губицима мушког становништва.

Основа привредне активности града Градишка су услужне дјелатности, упркос чињеници да од укупне површине града 69,95 % отпада на пољопривредне површне.

У укупној економској активности у 2017. години трговина на велико и мало је учествовала са 32,4 %, дјелатност угоститељства са 25,4 % и пољопривреда, шумарство и риболов са 19 %.

Просјечна нето плата у Градишци износила је 836 KM.

Градишка због свог географског изузетно повољног положаја представља „капију“ Републике Српске и Босне и Херцеговине према западној Европи. Значај овако повољног положаја за Републику Српску и БиХ препознат је и од виших нивоа власти и међународних организација који у сарадњи са органима града пружају свесрдну помоћ подршку у његовом економском развоју.

SWOT АНАЛИЗА

Као синтеза свих наведених активности, анализа и истраживања у SWOT анализи је приказано тренутно стање система социјалног становања у граду Градишка. Овако дефинисана SWOT анализа, заједно са темељном анализом тренутне ситуације, даје и основне елементе за дефинисање стратешких циљева. Ова анализа треба да буде основ за креирање циљева развоја система социјалног становања на подручју града.

СИНТЕЗА ОЦЈЕНА СТАЊА КРОЗ SWOT АНАЛИЗУ	
СНАГЕ	СЛАБОСТИ
<p>Усвојен закон о социјалном становању Републике Српске, те подзаконски акти – одлуке и правилници који омогућавају потпуну примјену Закона,</p> <p>Фонд стамбених јединица социјалног становања изграђен кроз донације који је у јавној својини,</p>	<p>Неповољна демографска кретања посебно у пограничним општинама,</p> <p>Изражене разлике у величини, степену развијености и капацитету јединица локалне самоуправе,</p> <p>Недовољан фонд стамбених јединица социјалног становања у већим</p>

Донесена Одлука о фонду стамбених јединица социјалног становања,	градовима,
Одлука о висини закупнине за станове из фонда социјалног становања на подручју Града Градишка и Одлука о поступку субвенционисања закупнине за стамбене јединице социјалног становања града Градишка,	Недовољна едукованост кадра у институцијама које се баве социјалним становањем на свим нивоима, за управљање појединим аспектима социјалних стамбених програма, а посебно финансијским аспектима и аспектима рада са корисницима,
Усвојен Правилник о поступку додјеле стамбених јединица социјалног становања,	Оптерећење јединица локалне самоуправе социјалним потребама становништва,
Примјена закона о социјалном становању – треба омогућити Влади и јединицама локалне самоуправе рјешавање стамбених проблема грађана који на тржишту не могу ријешити стамбено питање, са посебним фокусом на угрожене категорије становништва.	Непостојање или неажурност просторно - планске документације и евиденција о непокретностима у Републици Српској,
Богатство природних ресурса, попут обрадивог земљишта и слично,	Занемариво мали финансијских средстава у јавним буџетима за спровођење стамбених програма за најсиромашније и измирење обавеза према свим категоријама корисника социјалне заштите,
Положај Републике Српске и традиција у привреди и култури,	Ограничена средства и инструменти који би стимулисали сарадњу јединица локалне самоуправе на заједничким пројектима,
Развијен институционални оквир,	Недостатак локалних иницијатива и превелика очекивања од виших нивоа власти,
Солидно развијен невладин сектор,	Споро рјешавање имовинско – правних односа,
Пружање услуга и партнерска сарадња,	Непостојање система прочишћавања отпадних вода (у случају када не постоје мјере заштите животне средине, а стамбени објекти се налазе у близини изворишта ријека и сл.),
Социјална заштита уређена кроз законску регулативу стратегије и правилнике,	Непостојање стамбених додатака, као института стамбене подршке за социјално угрожене и најсиромашније категорије,
	Наслијеђени неријешени имовинско – правни односи који ограничавају економски развој и управљање ресурсима,
	Недостатак обједињених база података о стамбеним потребама и

	<p>могућностима за развој сектора социјалног становања на локалном нивоу,</p> <p>Висока стопа незапослености,</p> <p>Недостатак радне снаге за дефицитарна занимања,</p> <p>Недовољна искоришћеност природних ресурса и слаб туристички маркетинг, Могуће злоупотребе социјалног становања, услед недовољно развијеног система контроле свих актера, као и корисника социјалног становања,</p>
ШАНСЕ	ПРИЈЕТЊЕ
<p>Доношење стратешких развојних докумената на нивоу Града Градишка и њихова примјена, те унапређење статистике у области становања,</p> <p>Едукација шире јавности о значају социјалног становања и користи за cjелокупну заједницу од овог вида стамбеног збрињавања,</p> <p>Већа искориштеност Закона о јавно – приватном партнерству (Јавно – приватно партнерство као модел за боље искориштавање ресурса, извршавање надлежности и послова локалне самоуправе, те остваривање прихода градова и општина),</p> <p>Развијање перспективних области – пољопривреда, туризам,</p> <p>Оживљавање привредног развоја,</p> <p>Постојање великог броја пројеката из фондова ЕУ (ИПА фондови) и међународних организација усмјерених на развој локалне самоуправе, пољопривреду и рурални развој, развој малих и средњих предузећа, развој туризма, прекограничну сарадњу и развој других области од интереса за локалну самоуправу,</p> <p>Коришћење претприступних фондова за јачање инфраструктуре и развој људских ресурса,</p>	<p>Општа економска ситуација и актуелне регионалне прилике,</p> <p>Недовољан политички интерес за развој социјалног становања и неразумијевање његовог значаја,</p> <p>Даљи пад животног стандарда, нивоа зарада, незапосленост и поремећај у тржишту рада,</p> <p>Поремећај у демографској структури становништва (одлазак најперспективнијих кадрова),</p> <p>Недостатак радних мијеста,</p> <p>Недовољно стимулативни пословни амбијенти,</p> <p>Постојање сиве економије и нелојалне конкуренције,</p> <p>Неријешени имовинско–правни односи,</p> <p>Недостатак финансијских средстава у буџету Републике Српске и Града,</p> <p>Водозахватно подручје,</p> <p>Неповољан одраз дуготрајне економске кризе на економску ситуацију грађана и опасност од даљег повећања социјално-угрожених категорија,</p> <p>Неусклађеност потреба и постојеће</p>

<p>Креирање предуслова за долазак нових инвеститора,</p> <p>Јачање сарадње са дијаспором,</p> <p>Велико интересовање грађана за унапређење стамбеног сектора у правцу стварања бољих услова за рјешавање њихових основних стамбених потреба.</p>	<p>легислативе,</p> <p>Претјерана материјално – стамбена зависност младих од родитеља,</p> <p>Повећан однос морталитета у односу на наталитет,</p> <p>Недостатак финансијских средстава,</p> <p>Економска криза и политичка нестабилност у земљи и окружењу,</p> <p>Појачање негативних ефеката свјетске економске кризе,</p> <p>Раст стопе инфлације,</p> <p>Нагле промјене на тржишту капитала и на стамбеном тржишту.</p>
--	--

- Коришћење свих расположивих сопствених потенцијала корисника да учествују у реализацији програма социјалног становања (нпр. расположиве непокретности/земљиште у приватној својини, могућности сопственог учешћа у реализацији програма - финансијски или кроз рад);
- Расположиво инфраструктурно опремљено земљиште у локалним заједницама, за изградњу социјалних станова (неизграђено или изграђено које је намјењено за програме урбане обнове);
- Изграђени објекти, које је могуће адаптирати за потребе социјалног становања;
- Повољни природни услови за коришћење одрживих и обновљивих извора енергије;
- Увећање фонда стамбених јединица социјалног становања (нове стамбене јединице, адаптација старих, доградња постојећих);
- Измјене и допуне законске регулативе у вези са стамбеним и финансијским законима;
- Израда свеобухватне стамбене стратегије.

Нагли пораст социјалних стамбених потреба, које неће бити могуће задовољити у кратком року;

- Пораст стамбених потреба насталих услед непредвиђених околности (повећање немогућности наплате постојећих стамбених кредита и принудно извршење хипотеке првог реда и слично);
- Даље отуђивање јавног стамбеног фонда;
- Миграције становништва и све израженија неравнотежа урбаних и руралних подручја.

ВИЗИЈА

Стратегија развоја социјалног становања Града Градишка треба да послужи као основ по којем ће се развијати систем социјалног становања.

Општи циљ стамбене политике социјалног становања је да се за цјелокупно становништво у Граду Градишка код ког постоји потреба за овим видом становања, обезбједе стамбене јединице одговарајуће величине, пристојног квалитета и уз разумну цијену. Да би се овај општи циљ учинио одређенијим неопходно је размотрити сљедећа кључна питања: 1) приступ становању домаћинстава са ниским приходима и одабир најугроженијих категорија становништва, 2) финансијска доступност, 3) посебне

потребе (пored економских фактора, битно је обратити пажњу на посебне потребе одређених категорија попут лица са инвалидитетом, старијих лица и др.), 4) правна сигурност и 5) борба против друштвене искључености.

ОПШТИ ЦИЉ

Обезбијеђено доступно социјално становање на територији града Градишка, те омогућен приступ, по нижим цијенама, одговарајућег становања физичким лицима која због различитих разлога не могу самостално ријешити стамбено питање, у складу са законским прописима којим су регулисана питања социјалног становања.

Принципи у спровођењу Стратегије

У спровођењу Стратегије, потребно је поштовати основне принципе на којима се заснива систем социјалног становања у граду Градишка, и то:

Владавина права, што подразумејева да се републички органи и органи јединица локалне самоуправе придржавају Устава, закона и других прописа;

Приступачност, која се односи на трошковну доступност стамбених јединица и исказује се односом трошкова становања и висине прихода;

Добра циљаност и праведност код избора корисника, што подразумејева пружање прилике да се ријеше стамбена питања у складу са задатим условима прописаним законским прописима, а посебно водећи рачуна о најугроженијим категоријама;

Ефикасност и самосталност, што подразумејева спровођење надлежности које су додијељене граду Градишка, на најбољи начин, у интересу свих грађана града, као и слободу одлучивања које се тичу јединица локалне самоуправе уз уважавање надлежности других институција и организација виших нивоа власти;

Ефикасно коришћење ресурса и заштита животне средине, што подразумејева поштовање главних принципа заштите и унапређења животне средине, а водећи рачуна о рационалном коришћењу необновљивих ресурса и подстицање иновативних рјешења и обновљивих природних ресурса, нарочито се односи на „енергетску ефикасност“⁷ ;

Јавност и транспарентност, што подразумејева доступност свих информација које би оснажиле интеракцију између грађана града Градишка и управе, а смањиле разне манипулације и злоупотребе кроз једноставне и ефикасне методе контроле, као и олакшале грађанима да на једноставан и разумљив начин дођу лакше до остваривања права за додјелу стамбене јединице социјалног становања на коришћење;

⁷ Директива европске уније 2002/91 о енергетској ефикасности зграда (Energy Performance of Buildings Directive), дата дефиниција енергетске ефикасности, количина енергије која се стварно утроши или процијењена количина енергије потребне за стандардно коришћење зграде које обухвата гријање, гријање топле воде, хлађење, вентилацију и расвјету.

Финансијска одрживост, којом се подразумејева да се са што мање средстава постигну што бољи ефекти, наравно, у обзир треба узети реалне изворе финансирања стамбених јединица социјалног становања за плаћање свих неопходних трошкова, као и поврат уложених средстава до нивоа који не угрожава егзистенцију корисника који користе овај вид становања;

Економска одрживост, која подразумејева да социјално становање не смије да смањује економску ефикасност у области станоградње, тј. да квари слободно функционисање стамбеног тржишта, јер социјално становање неће довести до повећања трошкова градње, односно до повећања цијена на тржишту станова и до смањења приватне станоградње;

Фискална одрживост, која подразумејева поставку социјалног становања тако да буде у складу са реалним могућностима финансирања од стране Републике Српске и јединица локалне самоуправе;

Системски приступ планирању и управљању развоја социјалног становања, што подразумејева развој заснован на утврђеним приоритетима и изради стратешких развојних докумената града Градишка.

СТРАТЕШКИ ОПЕРАТИВНИ ЦИЉЕВИ

На основу социо-економске и SWOT анализе постављен је основ за дефинисање стратешких циљева развоја социјалног становања у Граду Градишка.

Циљеви представљају корак напријед у разради визије и када су прецизно формулисани, усмјеравају све учеснике на извршавање заједничког посла. Они представљају израз стања које желимо постићи, али и ресурсе којима располажемо, одражавају и прошлост, односно садашњост а усмјерени су на будућност.

У том смислу, да би се достигла утврђена визија развоја социјалног становања, неопходно је реализовати четири дефинисана стратешка циља.

ПОСЕБНИ ЦИЉЕВИ:

Циљ 1. Унапријеђена постојећа институционална и законодавна основа социјалног становања у граду Градишка.

Мјера 1.1.

Развој и унапређење институционалне и законодавне основе за спровођење политике социјалног становања (Образложење: Институције које су дио извршне власти задужене су за доношење стамбених политика, на националном и локалном нивоу, из тог разлога је неопходан развој и јачање њихових капацитета).

Мјера 1.2.

Даљи развој стратешких докумената у области социјалног становања.

(Образложење: стратешки документи подразумевају аналитичко-планску основу за јавну интервенцију на свим нивоима власти. Како је прописано и предвиђено у Закону о социјалном становању Републике Српске, локалне стратегије јединица локалне самоуправе заједно са Стратегијом развоја социјалног становања Републике Српске, пружају неопходну и цјеловиту информацију о стању стамбеног сектора и потребама за јавном интервенцијом).

Мјера 1.3.

Развој законског оквира у свим областима које су од значаја за политику социјалног становања. (Образложење: Стамбени, финансијски закони, субвенције, пореске олакшице и слично, с обзиром да је у области социјалног становања основни принцип да издвојена буџетска средства треба утрошити ефикасно, помажући онима којима је стамбена подршка најпотребнија).

Циљ 2. Повећан фонд стамбених јединица социјалног становања.

Мјера 2.1.

Увођење стабилних извора финансирања стамбених објеката социјалног становања и пуна координација свих буџетских издвајања за становање на републичком и локалном нивоу, као и креирање предуслова за долазак нових инвеститора, те јачање сарадње са дијаспором, све у циљу повећања фонда стамбених јединица социјалног становања, нарочито у већим центрима гдје постој и већа потреба за овим видом стамбеног збрињавања.

(Образложење: на републичком и локалном нивоу не постоје значајнији фондови расположивих средстава којим би се финансирала изградња објеката социјалног становања. У првом моменту се, као извор финансирања, виде повољни кредити међународних финансијских институција, као што су Развојна банка Савјета Европе и Европска инвестициона банка. У циљу повећања фондова стамбених јединица социјалног становања потребно је развијати и јавно-приватно партнерство, као модел ширења стамбеног фонда овог вида становања).

Мјера 2.2.

Изналажење алтернативних стамбених рјешења.

(Образложење: велика финансијска средства су потребна за повећање обима стамбене понуде и изградњу нових објеката социјалног становања, те је неопходно тражити и развијати алтернативна стамбена рјешења, уз знатно ниже инвестиције нпр. куповина сеоских домаћинстава, микро кредити и донације за грађевински материјал, надоградња стамбених јединица на постојећим објектима и адаптација и

реконструкција старијих објеката који се не користе или се користе на неодговарајући начин.).

Мјера 2.3.

Усвајање стандарда за изградњу стамбених јединица и унапређење постојећег фонда стамбених јединица социјалног становања.

(Образложење: изградња објеката социјалног становања до сада се ослањала на пилот пројекте, а радило се о ad hoc моделима изградње које су првенствено били усмјерени на процес повратка избјеглица, расељених лица и збрињавање најрањивијих категорија, финансираних највећим дијелом од кредитора и донатора уз коришћење намјенских стандарда и правилника за те пројекте. Стамбене јединице морају бити одговарајуће тј. да минимални понуђени стандарди морају бити довољно високи, а потребно је да покрију велики дио становништва са израженом потребом, те да представљају оптимални стандард и квалитет станова у хигијенском погледу и у погледу енергетске ефикасности и безбједности, животне средине и сл. у складу са ЕУ директивама).

Мјера 2.4.

Израдити план промоције јавно-приватног партнерства.

(Образложење: у циљу проналажења потенцијалних партнера, те дефинисања локалних ресурса у циљу јачања јавно-приватног партнерства за социјално становање, потребно је организовати радионице са представницима града Градишка).

Циљ 3. Успостављена контрола управљања и одржавања фонда стамбених јединица социјалног становања.

Мјера 3.1.

Вођење евиденције о стамбеним јединицама социјалног становања, уговора о закупу са корисницима у свим јединицама локалне самоуправе у Републици Српској, као и успостављања централног регистра на републичком нивоу - Републички секретаријат за расељења лица и миграције.

(Образложење: Град Градишка треба имати ажурирану базу података и усаглашене евиденције са централним регистром када је у питању број стамбених јединица, уговора о закупу и начину одржавања стамбених објеката које се користе у сврху социјалног становања).

Мјера 3.2.

Успоставити контролу у граду Градишка у складу са законским прописима којима је регулисана област социјалног становања.

(Образложење: нарочито када је у питању избор корисника, и управљање и одржавање стамбеним објектима социјалног становања, те је неопходно додатно обучити кадрове и систематизовати радна мјеста у граду Градишка која ће се бавити питањима

управљања и одржавања стамбеним јединицама, те свим др. питањима везаних за област социјалног становања).

Мјера 3.3.

Одржавање фонда стамбених јединица социјалног становања из средстава прикупљених од закупа.

(Образложење: у будућности се мора обратити посебна пажња како би се зауставило пропадање фонда стамбених јединица и како би отпочела на вријеме реконструкција стамбених објеката уколико постоји потреба за тим, као и реконструкција са аспекта енергетске ефикасности.

Циљ 4. Обезбјеђена социјална сигурност и побољшани животни услови породичним домаћинствима кроз доступност стамбених јединица социјалног становања.

Мјера 4.1.

Обезбеђење социјалне сигурности и побољшање животних услова кроз доступност стамбених јединица социјалног становања за коришћење.

(Образложење: на овај начин ће се ријешити стамбени проблеми најугроженијих породица које нису имале рјешено стамбено питање).

Мјера 4.2.

Повећање доступности субвенционисања за трошкове становања.

(Образложење. Право на субвенционисање за она лица без примања или са ниским примањима, као и висина закупнине која је регулисана законским прописима. Издвајање из буџета (ради се о готово незнатним издвајањима и оптерећењима на буџет општине / града) омогућује јединицама локалне самоуправе да за потребе оних домаћинстава којима је ова висина закупнине превисока, уведе субвенција, којом ће се плаћати 100% или дио закупнине коју би требао платити купац (потребно је приликом усељења, како би овај систем постао одржив, одређена средства издвојити и за плаћање комуналних трошкова најугроженијих категорија, која нису у стању плаћати воду, струју, комуналне услуге и сл.).

ИНДИКАТОРИ ЗА СТРАТЕШКЕ ЦИЉЕВЕ

Конкретни индикатори за остваривање стратешких циљева ове стратегије, ради лакшег праћења и оперативног дјеловања, биће дефинисани Акционим планом који ће усвојити град Градишка.

МОНИТОРИНГ И ЕВАЛУАЦИЈА

Мониторинг и евалуација су основни инструменти управљања који не помажу само у процесу извјештавања већ дају основ за будућа планирања и ревизије стратешких докумената. Мониторинг систематично и континуирано сакупља, анализира податке и

показатеље у сврху мјерења напретка остваривања постављених циљева и напретка у коришћењу додјељених средстава, те од предузимања одговарајућих мјера са циљем евентуалних корекција.

Евалуацијом се одређује вриједност и значај интервенције или свеукупне Стратегије развоја социјалног становања, према дефинисаним циљевима.

Инструменти за мониторинг и евалуацију

Републички секретаријат за расељена лица и миграције је основни носилац реализације Стратегије развоја социјалног становања Републике Српске, те други републички органи и институције у зависности од њихове надлежности.

Закон о локалној самоуправи даје граду Градишка већу надлежност у области спровођења стамбене политике.

У том смислу потребно се усредсредити на реализацију Акционог плана, тако да ће се примјена Стратегије вршити на основу наведеног документа, који Град доноси на период од једне године.

Евалуација

За праћење напретка у остваривању Стратегије надлежан је Републички секретаријат за расељена лица и миграције и други републички органи и институције у зависности од њихове надлежности, те јединице локалне самоуправе, које имају највећи интерес да се укључе у процес спровођења.

Републички секретаријат за расељена лица и миграције формирао је унутрашњу организациону јединицу - Одјељење за послове управљања смјештајним капацитетима и социјално становање, у чијем дјелокругу послова би било спровођење активности на реализацији стратегије на нивоу републике, те организовање обуке за службенике и изабране званичнике у граду Градишка.

Такође, ради потпуног спровођења стратегије социјалног становања град би требао систематизовати радно мјесто на коме ће радити лице које ће се бавити искључиво пословима социјалног становања, у чијем дјелокругу послова би било и спровођење активности на реализацији ове стратегије и Акционог плана који се доноси на период од годину дана, у складу са овом стратегијом те активности које се односе на праћење развоја социјалног становања на подручју града. Овом стратегијом се, у организационом смислу предлаже оснивање посебног тијела, Савјета за имплементацију Стратегије. Савјет би био задужен за:

осигурање ефикасне реализације Стратегије,

координацију и праћење спровођења Стратегије,

кориговање и ажурирање циљева и активности у складу са указаним приликама,

динамиком спровођења и промјенама у окружењу,

благовремено ажурирање и прилагођавање,
као и за друге активности на њеној реализацији.

Савјет за имплементацију Стратегије би био сачињен од представника надлежних Одјељења Градске управе (Одјељење за комуналне и стамбене послове, Одјељење за привреду и друштвене дјелатности и одјељење за финансије) представника Центра за социјални рад).

У организационом смислу, Савјет за имплементацију Стратегије не би био задужен да спроводи пројекте или активности које су планиране, него да усмјерава и координише цијели процес, укључујући кључне учеснике јединице локалне самоуправе, односно заинтересоване стране, као што су Министарства управе и локалне самоуправе, других релевантних министарстава и републичких органа управе, затим представника Савеза општина и градова Републике Српске, представника академске заједнице, те других стручних институција и организација који би својим знањем, искуством и угледом могли допринјети њеној реализацији, али и промовисати њен значај и мотивисати све укључене актере.

Скупштина Града ће сваке године разматрати извјештај Градоначелника о реализацији Стратегије (рок прати акциони план, који се односи на период од 1 године).⁸

ФИНАНСИРАЊЕ

За финансирање активности из Стратегије развоја социјалног становања неопходно је нагласити потребу укључивања свих расположивих извора финансирања, у зависности од врсте активности која се спроводи. Постоји, са једне стране, дио активности које не захтјевају значајна финансијска средства, док су, са друге стране, планиране активности за које ће бити потребно обезбједити значајна финансијска средства. Недостатак финансијских средстава представља један од основних изазова за успостављање одрживог система социјалног становања, те је препорука да се остваривање стамбених потреба реализује уз различите облике подршке од јавног и приватног сектора. Такође, Град Градишка има властити буџет у којем алоцира средства и планира властите активности. Међутим, та средства су недовољна и она су се до сада реализовала само у контрибуцији приликом додјеле грађевинског земљишта, таксе и слично.

Са друге стране, међународни фондови, пројекти и програми подршке су веома неизвјесни у смислу висине средстава, успјешности добијања пројеката и висине њиховог учешћа, њиховог усмјеравања на поједине активности и слично.

Интервенције у законском или спроведбеном оквиру, доступност информација, унапређивање сарадње и комуникације, израде базе података, средства за промотивни материјал и друго су програмске активности за које неће бити потребна значајнија

⁸ Закон о социјалном становању Републике Српске („Службени гласник Републике Српске“, број 54/19), члан 6. став 3.

финансијска средства и реализоваће се из средстава буџета града, те међународних програма подршке.

Активности финансијске подршке за које треба обезбједити значајнија средства, попут средстава за субвенционисање закупнине, субвенционисање комуналних трошкова, као и средства за изградњу/адаптацију/куповину додатних објеката социјалног становања, потребно је обезбједити из буџета Републике Српске, буџета града Градишка, средствима предприступних фондова Европске уније, правовременом припремом и кандидовањем одговарајућих пројеката, развојним кредитима и донаторским средствима и Међународних програма подршке, те средствима јавно - приватног партнерства (приватни инвеститори, буџет јединице локалне самоуправе, финансијске институције), а реализоваће се Програмом Републичког секретаријата за расељена лица и миграције.

Осим субвенционисања закупнине неопходно је пружити подршку у виду помоћи за субвенционисање трошкова комуналних услуга (струја, вода, гријање) да се не би створили додатни трошкови и проблеми наплате код наведених категорија, који нису у могућности да плаћају и измире комуналне трошкове, јер имају ниска примања или их уопште немају.

План финансирања Стратегије из средстава буџета Републике Српске и јединице прилагодиће се трогодишњем циклусу буџетског планирања, који подразумјева детаљно планирање за прву годину и пројекцију за наредне двије године, са сталним понављањем овог принципа. Средства потребна за спровођење годишњих акционих планова у вези са појединачним стратешким циљевима прилагођаваће се средствима планираним у буџетима.