



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 2020. годину

Градишка, јули 2021.године

УВОД

Станоградња на подручју града представља област у којој је дошло до значајних промјена у протеклом периоду. Друштвени, односно државни станови су приватизовани или су у поступку приватизације, а нови систем станоградње и управљања стамбеним фондом заснива се углавном на приватном инвестирању.

Стање у стамбеној области пратимо у слиједећим сегментима:

- стање стамбеног фонда ;
- организовање заједница етажних власника стамбених зграда ;
- приватизација државних станова ;

СТАЊЕ СТАМБЕНОГ ФОНДА

На евиденцији стамбеног фонда града евидентирано је 1905 стамбених јединица које су распоређене у 166 стамбених објеката. У току рата на подручју МЗ Орахова порушене су двије бараке са по три стамбене јединице власништв Основне школе у Ораховој , са површином од 264,00 м2, а на подручју града оштећене су три стамбене јединице (неупотребљиве) у ул. Младена Стојановића број 6 власништво Града Градишка.

Стамбени фонд је већ дужи период у доста лошем стању, што је посљедица 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 (због неквалитетно изведених радова и неkontинуираног текућег одржавања), прокишњавање и даље девестирање одређених станова. Цијенимо потребним да у таквим случајевима покренемо иницијативу и да од власника станова (зграда) иста буде прихваћена у циљу тражења рјешења са заинтересованим инвеститорима за доградњу спратова и задовољавајућих рјешења кровне конструкције и покроба, а на основу уговором утврђених међусобних права и обавеза између заједнице етажних власника и инвеститора.

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

Преглед изграђених стамбених и пословних јединица, као и тренутна изградња од стране правних лица на подручју града Градишка:

Изграђени

Ред.бр.	инвеститор	стамб.простор		посл.простор		гараже	
		број	површина м2	број	површина м2	број	површина м2
1.	„Бетон“ д.о.о.	24	1360.00	6	186	14	300.00
2.	„Артинг инвест“ д.о.о.	104	5230.00	-----		18	351,40
	УКУПНО:	128	6590.00	-----		32	651.40

У изградњи

1.	„Градид -инжењеринг“ д.о.о.	17	982,00	-----	7	133.00
У к у п н о		17	982,00	-----	14	133.00

Министарство рада и борачко инвалидске заштите РС и Град Градишка до сада су изградили 49 стамбених јединица укупне површине 1778 м² за потребе породица погинулих бораца и РВИ од I до IV категорије одбрамбено-отаџбинског рата.

Исто тако, Град Градишка је у пројекту Регионалног стамбеног програма, Државног пројекта стамбеног збрињавања, кроз пројекте I Пројекат ЦЕБ II, који се реализује на подручју града Градишка до сада је извршена изградња објеката за које је потписан Споразум о сарадњи са Министарством за људска права и избјеглице БиХ и Министарством за избјеглице и расељена лица РС, сад Секретаријат за расељена лица и миграције РС.

Када су у питању објекти колективног становања:

а) Објекат колективног становања који је грађен у оквиру Регионалног стамбеног програма Под-пројекат БХ 3 у Градишци, завршен је, а изграђено је укупно 32 стамбене јединице.

Исто тако, други објекат који се градио у Градишци, у оквиру Пројекта затварања колективних центара и алтернативног смјештаја путем обезбјеђења јавних стамбених јединица, ЦЕБ II је завршен и изграђено је укупно 32 стамбене јединице.

б) изградња и трећег објекта колективног становања, а који се гради у Новој Тополи са 32 стамбене јединице је у току. Објекат се гради у оквиру Пројекта затварања колективних центара и алтернативних смјештаја путем обезбјеђивања јавних стамбених рјешења, а требао би бити завршен у 2021. години.

ОРГАНИЗАЦИЈА ЗАЈЕДНИЦЕ 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 промјенама. До сада је организовано 130 заједница етажних власника.

Организовање заједнице је прије свега у интересу самих станара (етажних власника) јер о улагању прикупљених финансијских средстава (ма колика она била) одлучују сами. Поред тога, заједнице, у сарадњи са надлежним градским службама 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, 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. Све ово се закључује из чињенице

да етажни власници често долазе да питају смију ли они то и то да ураде, кога да за нешто питају и сл.

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

У наредном периоду треба и даље радити на бржем организовању заједница етажних власника, те истима пружити сву потребну помоћ.

ДОСТИГНУТИ СТЕПЕН ПРИВАТИЗАЦИЈЕ – ОТКУП СТАНОВА

Процес приватизације је у завршној фази. Према евиденцији Фонда становања РС у граду Градишка откупљено је преко 95 % станова. 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 36 станова на којима је уговорена цијена, али су купци – корисници ослобођени плаћања откупне цијене (породице погинулих бораца и РВИ I и II категорије).

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

Фонд становања је у протеклом периоду претрпио статусне промјене, те је измјењена и његова организација рада и дјеловање. Фонд становања дјелује као акционарско друштво, а њиме управља Инвестиционо развојна банка РС а.д. Бањалука. На фонд се примјењује Закон о предузећима. Средства од откупа станова сада су обједињена на нивоу РС, те се подаци о средствима од откупа не воде по општинама и градовима што је раније био случај. Евентуални кредити заинтересованим лицима додјељују се путем ИРБ РС а.д. Бањалука.