



UN-HABITAT



РЕПУБЛИКА СРБИЈА
Министарство за капиталне инвестиције



REPUBBLICA ITALIANA

ПРОГРАМ СТАНОВАЊА И ТРАЈНЕ ИНТЕГРАЦИЈЕ ИЗБЕГЛИЦА
SETTLEMENT AND INTEGRATION OF REFUGEES PROGRAMME
PROGRAMMA SIRP: INSEDIAMENTI E INTEGRAZIONE DEI RIFUGIATI IN SERBIA

ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ „ГРАДСКА СТАМБЕНА АГЕНЦИЈА“ ПАНЧЕВО

СТАМБЕНА СТРАТЕГИЈА ГРАДА ПАНЧЕВА

Панчево



САДРЖАЈ

1. УВОД 4

2. ГРАДСКИ СТАМБЕНИ ПРОФИЛ 6

2.1 ПРИКАЗ СИТУАЦИЈЕ У ОБЛАСТИМА РЕЛЕВАНТНИМ ЗА СТАНОВАЊЕ 6

- 2.1.1. СТАНОВНИШТВО 6
- 2.1.2. ЕКОНОМСКА СИТУАЦИЈА 11
- 2.1.3. СОЦИО - ЕКОНОМСКА СИТУАЦИЈА СТАНОВНИШТВА 12
- 2.1.4. КОРИШЋЕЊЕ ЗЕМЉИШТА 13
- 2.1.5. ИНФРАСТРУКТУРА 14

2.2 СТАМБЕНА СИТУАЦИЈА 18

- 2.2.1. СТАМБЕНА СИТУАЦИЈА – ГЕНЕРАЛНА СЛИКА СТАЊА 18
- 2.2.2. ПОСТОЈЕЋИ СТАМБЕНИ ФОНД 19
- 2.2.3. УПРАВЉАЊЕ И ОДРЖАВАЊЕ СТАМБЕНОГ ФОНДА 21
- 2.2.4. СТАМБЕНИ ФОНД У ЈАВНОМ ВЛАСНИШТВУ 23
- 2.2.5. Оцена стања станова у тзв: јавном власиштву 25
- 2.2.6. НЕФОРМАЛНА И ПОДСТАНДАРДНА НАСЕЉА 26

2.3 СТАМБЕНА СИТУАЦИЈА РАЊИВИХ ГРУПА 28

- 2.3.1. СТАМБЕНА СИТУАЦИЈА РАЊИВИХ ГРУПА 28
- 2.3.2. СТАМБЕНЕ СУБВЕНЦИЈЕ И ПОДСТИЦАЈИ 34

2.4 ИЗГРАДЊА СТАНОВА 36

- 2.4.1. ГЛАВНИ УЧЕСНИЦИ, МОГУЋНОСТИ И ОГРАНИЧЕЊА ЗА УНАПРЕЂЕЊЕ СТАМБЕНЕ ИЗГРАДЊЕ 36
- 2.4.2. КОРИШЋЕЊЕ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА ЗА СТАНОВАЊЕ 38
- 2.4.3. ТЕКУЋА СТАМБЕНА ИЗГРАДЊА 39
- 2.4.4. ТРЖИШТЕ 42

2.5 Закључци 45

- 2.5.1. Садашње и будуће СТАМБЕНЕ ПОТРЕБЕ 45
- 2.5.2. ПРОБЛЕМИ, ОГРАНИЧЕЊА И ПРЕПРЕКЕ 47
- 2.5.3. ПОТЕНЦИЈАЛИ 48

3. ОПШТИ РАЗВОЈНИ ЦИЉ 49

4. ПРЕДЛОГ ПРИМАРНИХ СТРАТЕШКИХ ЦИЉЕВА 50

5. ГРАДСКИ СТАМБЕНИ АКЦИОНИ ПЛАН 2008 - 2012 51

1. УВОД

Проблематика становања у садашњим условима развоја Србије, у целини представља, једно од основних егзистенцијалних питања грађана Србије. То је начин и пут успостављања неопходних стандарда и равнотеже услова живљења на свим просторним нивоима, почев од општинског/локалног до републичког/државног нивоа. Истовремено је и развојно питање, јер би поновним покретањем циклуса станоградње дошло до активирања потенцијала великог броја различитих привредних грана, које непосредно и равноправно учествују у развоју. Овакав начин решавања стамбеног проблема уско је повезан са Стратегијом смањења сиромаштва, што је основни циљ ЈП „Градска стамбена агенција“.

Предлогом Закона о социјалном становању предвиђено је да општине – градови израде општинске/градске стратегије становања. На основу Меморандума о разумевању, потписаног 10. јуна 2005. године, између општине Панчево и Програма Уједињених нација за људска насеља (UN-HABITAT), у општини Панчево се спроводи „Програм становања и трајне интеграције избеглица“ (SIRP). Поред града Панчева, у овај програм укључено је још шест општина широм Србије.

Први корак у реализацији овог програма био је формирање Јавног предузећа „Општинска стамбена агенција“ Панчево, 1. јула 2006. године.

Имајући у виду значај локалне стамбене политике, општина Панчево је приступила изради општинске стамбене стратегије, као основног стратешког документа за њено формулисање, имплементацију и праћење напретка у спровођењу. Имајући у виду шири територијални контекст, општинска стамбена стратегија Панчева усклађена је са националним, регионалним и политикама Европске Уније и обезбеђује оквир за приступ националним, регионалним и Европским финансијским организацијама. Одлуком председника општине, на основу чланова 39, 41 и 81 став 2 Статута општине Панчево дана 22. децембра 2006. године за носиоца израде општинске стамбене стратегије одређено је ЈП „Општинске стамбена агенција“.

Израда Стамбене стратегије града Панчева уочила је потребу за изградњом 3.418 станова намењених социјалном и доступном становању. Изградња ове врсте станова намењена је:

- Младим брачним паровима
- Самохраним родитељима
- Особама са инвалидитетом и посебним потребама
- Избеглим и расељеним лицима
- Ромској популацији
- Свима који не могу самостално да реше стамбено питање.

2. ГРАДСКИ СТАМБЕНИ ПРОФИЛ

2.1. Приказ ситуације у областима релевантним за становање

2.1.1. Становништво

Број становника Панчева, по попису из 2002. године, износио је 127.162 становника.

Од укупног броја становника на градском подручју живи 92.326 становника или 72.65%, док на осталом подручју живи 34.836 становника или 27,35%, распоређених у девет (9) сеоских заједница. Општина се простире на 757км², просечан број становника на 1км² је 168. У односу на попис из 1991. године, према коме је град Панчево (**Панчево је добило статус града децембра 2007, Закон о територијалној организацији Републике Србије, Сл. Гласник РС, бр. 129/07**) имала 122.534 становника, број становника се повећао за 4.628 становника или 1.5%.

Број становника и густина насељености

Подручја	Број становника		Становника/км ² (2002)
	1991	2002	
Панчево	122.534	127.162	168
Јужни Банат	315.633	313.937	78
АП Војводина	1.970.195	2.031.992	94
Република СРБИЈА	7.581.437	7.498.001	85

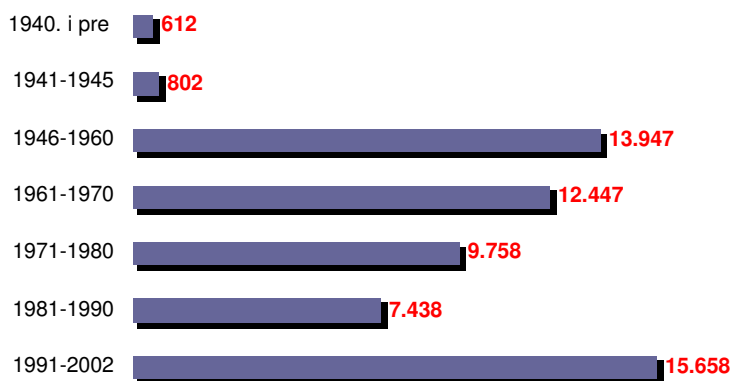
Извор података: Републички завод за статистику, попис 2002. године

Становништво у граду Панчеву

У односу на остале градове и општине у Србији, Панчево се може похвалити да је град у коме живи највише нација и националности (око 27).

Захваљујући индустријализацији и „модним“ трендовима тога времена Панчево бележи знатно интензивнији пораст броја становника, године 1948. било их је 70.943 да би се број становника у периоду 1950-1960 повећао за 79,24%.

Досељено становништво у граду Панчеву по пописним периодима



Извор података: Републички завод за статистику, попис 2002. године

До процеса пораста броја домаћинстава долази дељењем, одвајањем више генерацијских и вишечланих породица и индустријализацијом (доласком многих породица из, сада бивших, република СФРЈ.

Иако је дошло до миграционог прилива од 12%, а становништво се од последњег пописа повећало за 1,5%, закључујемо да је узрок томе низак природни прираштај, одлив домаћег становништва у иностранство и одређени број миграционог становништва, које је након релативно кратког боравка у Панчеву напустило град (повратак назад, иностранство, или одлазак у неки други град).

Динамика кретања становништва у Панчеву

Година	Бриј становника	Ланчани индекс	Индекс пораста (1948=100)
1948	70.943	-	100,0
1953	76.283	107,5	107,5
1961	93.744	122,9	132,1
1971	110.780	118,2	156,2
1981	123.791	111,7	174,5
1991	122.534	98,9	172,7
2002	127.162	103,8	179,3

Извор података: Републички завод за статистику, попис 2002. године

Пописни период показује тренд повећања броја домаћинстава за око 132% у односу на почетну годину.

Упоредни преглед броја и величине домаћинстава по пописним годинама

Година	Број домаћинстава	Индекс пораста 1948 =100
1948	19.073	100
1953	21.280	111,57
1961	27.926	146,41
1971	33.211	174,12
1981	39.012	204,54
1991	40.632	213,03
2002	44.287	232,19

Извор података: Републички завод за статистику, попис 2002. године

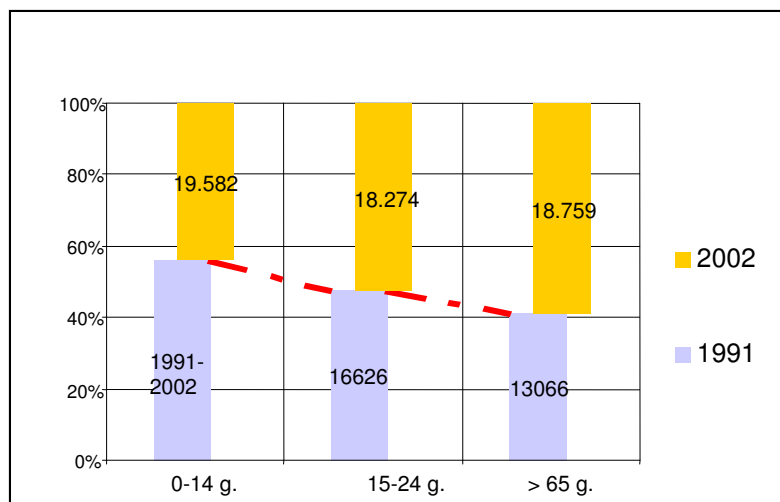
Природни прираштај

Према последњим познатим подацима, у 2005. години, у граду Панчеву број живорођених износио је 1.346, а број умрлих 1.663 што значи да је природни прираштај био негативан, јер је број умрлих био за 317 већи од броја живорођених, а стопа природног прираштаја била је негативна и износила је -2.5 промила. Природни прираштај има негативну стопу у току последњих 15 година са мањим одступањима навише или наниже. Повећање броја становника 1991-2005 године је резултат механичког прилива становништва у последњих 14 година. На територију Панчева доселило се у поменутом периоду: око 15.000 избеглица и око 1.600 расељених лица. Тако поменуте категорије становништва, у укупном броју становника у Панчеву, партиципирају, у датом периоду, између 10 и 12%.

Старосна структура

Просечна старосна структура у Панчеву је 39,38 година док је у осталим насељеним местима приближно иста, где региструјемо да је насељено место Иваново просечно најстарије са просечном старосном структуром од 41,7 година, а просечно најмлађе становништво је у насељеном месту Јабука, са просечном старосћу 37,9 година.

Становништво по старосним групама

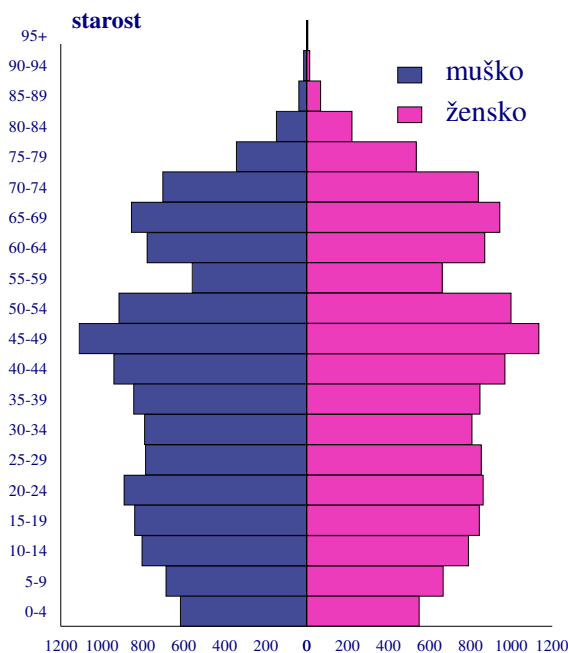


Извор података: Републички завод за статистику, попис 2002. године

Полна структура

Према последњем попису на територији града Панчева има 61.769 мушкараца, који чине 48,6% укупног броја становника и 65.393 жена, које чине 51,4% становништва. У погледу полне структуре запажа се тенденција да у периоду од 35-те године живота преовлађује благи пораст женског становништва у односу на мушко. У периоду 2004-2007 године према евиденцији Матичне службе СО Панчево склопљено је 1.694 брака. Међутим, у истом периоду запажа се тенденција развода бракова. Једна од последица развода је и недостатак стамбеног простора за осамостаљивање младих брачних парова. Од укупног броја новорођене деце у Панчеву 27,7%, односно 373 детета (просек 2004-2007), су деца из разведених бракова и деца самохраних родитеља.

Полна и старосна структура становништва Општине Панчево 2002. године



Извор података: Републички завод за статистику, попис 2002. године

Слободна процена је да од око 420 склопљених бракова годишње, око 60% нема квалитетно решено стамбено питање.

Због недостатка стамбеног простора, који проистиче из лоше економске ситуације, млади се тешко одлучују на брачну заједницу, а и они који ступају у брак, због нагомиланих економских проблема тешко ту заједницу одржавају, опредељују се за мањи број деце. Све то доводи до старења становништва, повећане стопе морталитета, самим тим и до повећања стопе негативног природног прираштаја, смањења броја домаћинстава, „одлива мозгова“ (врхунски стручњаци одлазе ван граница јер немају решено стамбено питање) и ствара затворени круг економске беде и сиромаштва.

2.1.2. Економска ситуација

Град Панчево је јак индустријски, нафтно-петрохемијски центар и спада у развијен град, у који су и поред макроекономске стабилизације присутна бројна ограничења пословања привреде:

- технолошко заостајање значајног броја инсталираних капацитета - смањена оперативна способност (само 12-15% оне из 1989. године), опрема израбљена, технолошки застарела;
- преовлађујућа заступљеност традиционалне индустријске производње;
- заостајање и незавршен процес приватизације;
- неразвијеност привредне инфраструктуре и тржишних институција;
- проблем дезинвестирања - мањак инвестиција у односу на отпис основних средстава и потреба за значајним инвестиционим улагањима;
- изражена неликвидност и недостатак краткорочних и дугорочних средстава за финансирање производње, извоза и нових инвестиционих програма;
- недостатак капитала за улагање у нову опрему и технологију;
- неповољна старосна структура и „одлив мозга“.

Према подацима РЗС, ДП по глави становника у Панчеву у 2004. години износио је 263.327 динара, што је за 91% више од републичког, а за 73% више од војвођанског просека, док НД по становнику (који бележи константан раст од 2000. године) у 2003. години има индекс 272 (РС=100), али је износио свега 60% нивоа из 1990. године.

У исто време инвестиције у основна средства су драстично смањене и износе свега 27% оних из 1990. године.

Према “Студији развоја локалне економије општине Панчево“ број предузећа (2004) имао је следећу слику:

укупно	друштв. приват. задруж. меш. држ.					мала средња велика			радње
1.190	71	1.038	44	30	7	1.139	41	10	3.846
100%	6%	87%	4%	2,5%	0,5%	96%	3%	1%	

Од 1990. до 2004. године број предузећа је повећан са 201 на 1.190, а до новембра 2005. продато је 61 предузеће. Према подацима РПК од августа 2006. у поступку приватизације налази се још 30 предузећа.

Привреда општине је генерално губиташ (2003. укупни губитак у привреди је већи од добитка за 5,8 пута), али у исто време је и други извозник (преко двестот милиона евра). На ниску рентабилност указују и подаци о висини остварене стопе добити и губитака, како према капиталу, тако и према запосленом.

У граду функционишу и предузећа чији је оснивач општина (4 јавна и 6 јавно комуналних предузећа) која су по годишњем обрачуну за 2006. исказала:

Укупан приход	3.065.491.000 дин
Укупан расход	2.786.735.000 дин

од чега је ЈП “Дирекција за изградњу и уређење Панчева“ исказала:

Укупан приход	701.574.000 дин
Укупан расход	325.728.000 дин

са напоменом да је ово ЈП индиректни корисник буџетских средстава, те вишак прихода - суфицит преноси у наредну годину за наменску реализацију.

У малим, средњим и великим предузећима запослено је око 33% укупно запослених. Међутим, велики системи и поред знатних прихода и извоза које остварују, акумулирају и 80% губитака.

Од укупног броја запослених у јужнобанатском округу (8 општина) 52% чине запослени у граду Панчеву.

Према подацима Националне службе за запошљавање, филијале у Панчеву, на дан 30.09.2006. број незапослених у општини износи 16.806 лица (37% од укупног броја незапослених у региону) тако да стопа незапослености активног становништва износи 32,5% (РС 28,5%, ЕУ 7%), док је 1991. стопа незапослености износила 25,9%.

Највећи број незапослених чине лица са првим, трећим и четвртим степеном стручне спреме (87% од укупног броја незапослених).

Може се констатовати да је институционална подршка развоју приватног сектора утицала на промену својинске структуре привреде, што је делимично допринело паду броја запослених и животног стандарда.

2.1.3. Социо – економска ситуација становништва

Панчево се сврстава у развијен град са доста већим нивоом развијености од просечног у Србији.

Ипак, ризик сиромаштва и број сиромашних неспорно је присутан, мада конкретни подаци о томе не постоје (осим податка да постоји 132 породице корисника социјалне заштите при центру за Социјални рад).

Социо мапа града може се свести на неколико кључних одредница:

- константан пад млађе популације и пораст старачких домаћинстава;
- интензиван процес имиграције (1991-2002 досељено је 15.658 становника);
- недовољна образовна структура становништва;
- тренд пораста пунолетних корисника социјалне заштите;
- изнад просечна стопа незапослености од 32,5% (РС 28,5%);
- стопа запослености актовног становништва је 60,1%, док је 1991 износила 79%.

Најугроженије категорије становништва су старачка домаћинства, сеоска домаћинства, домаћинства из категорије социјално угрожених и рањивих друштвених група, ромска домаћинства, избеглице и привремено расељена лица.

Општи закључак је да је решавање стамбеног проблема веома велики проблем, због тешке социо-економске ситуације, а високих трошкова (скупих стамбених кредити и низак ниво платежне способности), непостојање развијене свести о предузетништву, недостатак предузетничког духа, пасивизираност (научена беспомоћност) и очекивање решавања економских проблема од неког другог (нпр. државе).

2.1.4. Коришћење земљишта

У протеклих десет година грађевински реон Панчева претрпео је знатне измене у погледу прерастања стамбених делова у пословно-стамбене делове, отварањем мањих трговинских радњи, сервиса и др. у становима, заједничким просторима стамбених зграда и на друге начине.

Простори који су важећим ГУП-ом предвиђали планирани развој и ширење привреде нису испунили планска очекивања тако да данас постоје значајне резерве у оквиру грађевинског реона.

Постојећи ГУП датира из 1976. године, док је поступак усвајања новог ГП-а Панчева у току.

Намена површина по предлогу новог ГП-а

Намена површина	М ²	%
Планирана граница ГП-а	76.630.546,83	100,00
Становање	15.808.104,37	20,63
Комерцијалне зоне и градски центри	1.363.547,49	1,78
Јавне службе, јавни објекти и комплекси	1.450.255,72	1,89
Посебна намена	3.709.616,46	4,84
Зелене и рекреативне површине	21.775.737,16	28,42
Привредне делатности и зоне	8.592.823,75	11,21
Водене површине и објекти	11.589.492,06	15,12
Остало земљиште	1.457.873,35	1,90
Саобраћајне површине	10.883.096,50	14,20

Извор података: Предлог новог ГП-а

Рекапитулација површина по урбанистичким зонама		
бр.	назив просторне зоне	површина (ha)
1.	централна зона	109,50
2.	средња зона	726,52
3.	спољна зона	2.352,25
4.	рубна зона	4.344,65
5.	енклаве	171,99
	укупно:	7.704,91

Извор података: Предлог новог ГП-а

Стамбена изградња која се у протеклом периоду одвијала у Панчеву, у оквиру граница Генералног плана, може се по месту градње поделити у два основна типа: градња у оквиру градског ткива постојећег грађевинског рејона и градња по рубним деловима града са тенденцијом линијског ширења дуж прилазних саобраћајница. Постојеће и планирано коришћење грађевинског земљишта за становање усмерава и инфраструктурни развој града за потребе становања.

2.1.5. Инфраструктура

Панчево спада у групу банатских градова које већ више стотина година уназад имају урбанизоване градске центре, у којима се системски води организована политика и брига о комуналним потребама становништва. Процес урбанизације Баната је започео још у 18. и 19. веку. Инфраструктура је постављена углавном у градским насељима и то претежно у њиховим централним деловима, док је у предграђима и руралним насељима то пропуштено или чињено знатно касније. Градско грађевинско земљиште града Панчева унутар грађевинског реона поседује солидну инфраструктуру за новоизграђене објекте. Унутар граница реона опремљеност земљишта је веома разнолика.

У подручју грађевинског реона скоро је потпуна опремљеност постигнута водоводом, електричном енергијом и телекомуникацијама, а нешто мања фекалном канализацијом и кишном, на којој би требало поради у наредном периоду. Опремљеност станова инсталацијама је изузетно повољна: водоводом је опремљено 96,6% а електричном енергијом 99,4%.

Снабдевање водом за сада задовољава потребе града. Главно извориште се налази на подручју СО Палилула, па се приступило изради плана којим се предвиђа и резервно извориште на територији МЗ Качарево, са фабриком за прераду воде. Сем Панчева на градску мрежу прикључена су и насељена места: Иваново, Банатски Брестовац, Омољица, Старчево.

У циљу квалитетног водоснабдевања треба приступити изради пројектно-техничке документације изградње изворишта у МЗ Качарево и фабрике за прераду воде, што би омогућило и прикључење северних села града Панчева, Качарево, Јабука, Глогоњ, Долово и Банатско Ново Село.

Велики проблем Панчева, у погледу инфраструктуре, је обнављање и одвајање старе кишне и фекалне канализационе мреже у градском подручју, као и изградња фекалне и атмосферске канализације у свих девет насељених места. СО Панчево усвојила је, као капиталну инвестицију, изградњу фекалне канализације у насељеним местима: Качарево, Јабука, Глогоњ, Долово, Банатско Ново село, Старчево, Омољица, Банатски Брестовац и Иваново. У Панчеву опремљеност стамбених објеката фекалном канализацијом је око 75%.

Гасификацији градског подручја и гасификацији насељених места (Старчево, Омољица, Иваново), је још један од инфраструктурних проблема са којима се Панчево суочава. Прикључење на гасну мрежу домаћинстава, на територији града Панчева, је релативно мала и процењује се на 8% . У насељеним местима Долово, Банатско Ново Село, Качарево, Јабука и Глогоњ су изведене доводне и дистрибутивне гасне мреже насеља са припадајућим гасним станицама.

Панчево је у мањем делу покривено даљинским грејањем и то су урбана насеља новијег датума, која се снабдевају из две топлане и више самосталних котларница. У циљу побољшања еколошких услова, котларнице на мазут и чврсо гориво се реконструишу на еколошки чистије гориво. Предстоји израда плана топлификације и гасификације града, као и повезивање топлана са свим урбаним насељима и њихово прикључење, а тиме и гашење појединачних котларница.

Покривеност домаћинстава различитим начином грејања на подручју општине Панчево

ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ	УКУПАН број домаћинстава бр. дом.		Број домаћинстава која су ТОПЛИФИЦИРАНА бр. дом.		Број домаћинстава која су ГАСИФИЦИРАНА бр.дом.		Број домаћинстава која користе остала горива бр.дом.	
Град Панчево	27.890	100%	11.000	39%	700	3%	16.190	58%
насељена места	17400	100%			2.700	16%	14.700	84%
ОПШТИНА ПАНЧЕВО	45.290	100%	11.000	24%	3.400	8%	30.890	68%

Телекомуникације су солидно развијене како у градском тако и у приградским насељима, регистровано је 49.952 прикључка од чега је 28.058

на дигиталној централи. У току је обнављање телекомуникационе мреже, те се са ваздушних прелази на оптичке подземне каблове и врши прикључење на нову дигиталну централу. Статистички подаци о броју интернет прикључака нису расположиви, али је поуздан податак да у Панчеву постоје, осим Телекома, још три провајдера.

Постојећа градска депонија је у фази измештања, због попуњеног капацитета и при крају је изградња регионалне депоније чврстог комуналног отпада, које се налази на подручју МЗ Стари Тамиш. Све месне заједнице ван подручја града имају своје ЈКП за одржавање водовдне мреже и одлагање комуналног отпада, на локалним мини депонијама.

Територија града Панчева покривена је мрежом путева у укупној дужини 147км (према подацима из 2003. године), чију структуру чине: магистрални (39,5%), регионални (11%) и локални путеви (49,7%). Панчево представља "капију" на путном правцу север-југ у Банату. Од 2000. године дужина локалних путева повећана је за свега 1км, али је подигнут ниво опремљености укупне путне мреже са савременим коловозом на 97,3%.

На квалитет и развој мреже локланих, регионалних и магистралних путева Панчева значајан утицај има и број возила у саобраћају. Укупан број регистрованих возила се у 2003. години повећао за 6.175 у односу на 1990. што значи да је за 20% већи промет у саобраћају, док се путна мрежа повећала за 2км. Овај индикатор показује да и поред великог пораста броја учесника у саобраћају, није дошло до промене у дужини путне инфраструктуре, што наводи на закључак да је оптерећеност и амортизација путева драстично већа, чиме је тешко обезбедити више стандарде у квалитету саобраћаја (локланог и међуградског). Такође, просечна старост возила, која је неповољна, а по чему се општина не издваја од других општина у Републици, не само да је отежавајућа околност за квалитет саобраћаја, већ и велики узрочник еколошке неравнотеже.

Категорије становања

Индивидуално становање-тотал	28313 у граду, а на тер.општине 44592 станова
% стамбених јединица прикључених на водоводну мрежу	96,6%
% стамбених јединица прикључених на гас	8%
% стамбених јединица прикључених на канализациону мрежу	40%
% стамбених јединица са даљинским грејањем	24%

У оквиру стамбеног градског ткива постојећег грађевинског реона инфраструктурна опремљеност је на задовољавајућем нивоу. Присутна је тенденција реконструкције (осавременавање) постојеће инфраструктуре и појединачно повећавање капацитета. Инфраструктурна опремљеност стамбених насеља по рубним деловима града је знатно лошија. Недостатак опредељених средстава у градском буџету, као и одговарајућих урбанистичких планова условили су неадекватну инфраструктурну опремљеност у овим насељима.

Велики проблем Панчева у погледу инфраструктуре је обнављање и одвајање старе кишне и фекалне канализационе мреже у Панчеву, као и изграња фекалне и атмосферске канализације у свих девет насељених места. Још један од инфраструктурних проблема са којима се град суочава је гасификација градског подручја и гасификација насељених места (Старчево, Омоњица, Иваново).

2.2. Стамбена ситуација

Уводно разматрање

Приликом израде ГСС-а један од значајнијих извора података представљају подаци из Пописа становништва у Републици Србији 2002. године. Подаци који се из Пописа односе на „стан“ представљају податке у најширем смислу речи, јер стан је грађевински повезана целина за становање, без обзира на то да ли се у моменту пописа користи само за становање, за становање и обављање делатности, само за обављање делатности, за одмор и рекреацију или је реч о ненастањеном, а грађевински исправном стану. Стан се као грађевински повезана целина састоји од једне или више соба са одговарајућим помоћним просторијама (кухиња, остава, предсобље, купатило, нужник исл.) или без њих и има један или више улаза. Из ове широке дефиниције стана може се закључити да су њоме обухваћени појмови стана као етажног власништва, породичних стамбених зграда, вишепородичних стамбених зграда, викендица и сл.

Обзиром да **подаци Пописа за сада представљају, још увек, једини званични и аналитични документ о стамбеној ситуацији у Републици Србији**, у изради ОСС користиће се термин стамбена јединица који одговара појму стан из Пописа становништва, и термин стан као етажно власништво, као посебан део зграде. Завршетком катастра непокретности за КО Панчево биће доступни подаци адекватнији за обраду у смислу појмова стамбена зграда-стан као посебан део зграде и др, са веродостојним нумеричким показатељима, на основу којих ће аналитички подаци бити много прецизнији и конкретнији.

2.2.1. Стамбена ситуација – генерална слика стања

На територији града Панчева постоји 28.313 стамбених јединица и 28.226 домаћинстава, док на територији политичке општине Панчево 44.952 стамбених јединица и 44.287 домаћинстава, према подацима пописа становништва из 2002. године. Из ових података произилази да је број домаћинстава покривен бројем стамбених јединица, међутим, број стамбених јединица је неспорно дефицитаран обзиром на проблеме избеглих и расељених лица, социјално рањиве популације, раздвајања породица и младих брачних парова, стручњака и експерата из разних области...

За град Панчево, од укупног броја стамбених јединица (28.313), 27.529 стамбених јединица су у својини физичких лица (97,2%), углавном по основу откупа стана или сопствене градње.

На територији града Панчева, од укупног броја од 45.000 стамбених јединица, у својини физичких лица налази се око 44.000 (97,8%).

Без обзира на величину стамбеног фонда, његову расподељеност по структури, времену градње и другим параметрима највећи проблем представља немогућност уписа права својине на становима који представљају својину на посебом делу зграде, односно етажну својину. Разлог овога је непостојање тзв. „Е“ (етажног) листа у земљишној књизи за КО Панчево, као и за све катастарске општине из надлежности земљишнокњижног одељења Општинског суда у Панчеву.

За КО Панчево (која обухвата територију града) у највећем делу на снази је катастар земљишта и земљишна књига (обновљена подацима новог премера и необновљени део са подацима старог премера који је престао да важи 31.12.1964. године) а која нема могућност уписа етажног власништва. Излаз из ове ситуације је кроз израду катастра непокретности за КО Панчево, који представља потпуно нов регистар за упис права својине на непокретностима и који предвиђа и упис права својине на посебним деловима зграде, (станови, пословни простор, гаража и гаражно место).

Висок проценат станова у власништву физичких лица потиче из периода откупа друштвених станова, када се скоро цео фонд тзв. друштвених станова претворио у станове у својини физичких лица по енормно неекономски ниским ценама. За град Панчево од укупног

броја стамбених јединица (28.313), 27.529 стамбених јединица су у својини физичких лица (97,2%), углавном по основу откупа стана или сопствене градње. Резултат овога је неостварен приход од продаје станова који је требало да буде усмерен у изградњу нових станова. Исто тако, преласком станова у својину физичких лица систем одржавања стамбених зграда, иако регулисан Законом о становању и Законом о одржавању стамбених зграда, претрпео је знатну штету пре свега као резултат економске кризе, незаинтересованости власника станова и немогућности принудне примене позитивних законских прописа. (О овоме више у делу 2.2.3. Управљање и одржавање стамбеног фонда).

2.2.2. Постојећи стамбени фонд

Постојећи стамбени фонд града Панчева (према подацима Пописа становништва 2002) састоји се од 28.313 стамбених јединица. Од овог броја у приватном власништву је 27.529 стамбених јединица или 97,2%.

На нивоу политичке општине Панчева (према подацима Пописа становништва 2002) постоји 44.952 стамбене јединице од чега је у својини физичких лица 97,8% односно око 44.000.

Стамбена статистика

Структура стамбених јединица по броју соба

Структура	Број стамб. јединица	Процент од укупног броја
Посебна соба	129	0,45%
Гарсоњера и једнособни	5.215	18,4%
Двособни	13.043	46,1%
Трособни	6.884	24,3%
Четворособни	1.943	6,9%
5 и више соба	1.099	3,9%

Стамбене јединице за стално становање према укупној површини и години изградње

	укупно	површина стамб.јединица у м ²	стамб.јединица изграђене			
			1991- 1995	1996- 2000	2001	I квартал 2002
укупно	44.952	3.043.617	1.635	1.618	272	55
пов. у м²	3.043.617	X	133.550	121.703	20.693	3.787
настањени	41.000	2.782.213	1.535	1.418	226	36
пов. у м²	2.782.213	X	125.065	107.198	16.943	2.607
станови у свој.физ.лица	43.910	2.988.746	1.554	1.586	267	55
пов. у м²	2.988.746	x	127.787	119.943	20.361	3.687

Републички завод за статистику РС, попис 2002.

Динамика стамбене изградње

Година	Број стамб.јединица	Индекс пораста (1948=100)
1948	19.073	100
1961	27.926	146,41
1981	39.012	204,54
1991	40.632	213,03
2002	44.287	232,19

Мањи део стамбених јединица у стамбеном фонду Панчева потичу од станова по основу национализације крајем 50-тих и почетком 60-тих година, док највећи број станова представљају станови који су у овом граду грађени од средине 60-тих па до краја 80-тих година (стамбена насеља Пепељара, Солара, Зеленгора, Нови свет, Тесла, Котеж 1, Котеж 2, Нова Миса, Стари Тамиш, Содара). Према подацима СКН ПВО у тзв. Књигу евидентираних откупљених друштвених станова са хипотеком уписано је око 13.000 откупљених друштвених станова (за готовину или на отплату). Поуздан податак о укупном броју стамбених јединица (станова, кућа, идр.) њиховој структури, својини и др. може се очекивати завршетком израде КН за ПВО.

2.2.3. Управљање и одржавање стамбеног фонда

Одржавање стамбених зграда и станова регулисано је Законом о становању (сл. Гласник РС бр.50/92, 76/92, 84/92, 33/93, 53/93, 67/93, 46/94, 47/94, 48/94, 44/95, 49/95, 16/97, 46/98, 26/01 и 101/05) и Законом о одржавању стамбених зграда (сл. Гласник РС бр. 44/95, 46/98, 1/01 и 101/05).

Законом о становању предвиђено је да инвестиционо одржавање зграда представља јавни интерес (чл.4 у вези са чл.12 Закона). Закон о одржавању стамбених зграда дефинише и радове на одржавању стамбених зграда чијим се извођењем спречава или отклања опасност по живот и здравља људи, односно којим се обезбеђује сигурност корисника зграде и околине, као и радове хитних интервенција којима се отклања непосредна опасност по живот и здравље људи или за околину и који се изводе без одлагања.

У правним пословима везано за одржавање и коришћење, стамбена зграда има својство правног лица. За стамбене зграде, односно делове зграда који чине грађевинску и функционалну целину са више од 10 власника станова, односно других посебних делова зграде, образује се Скупштина зграде, а 10 и мање власника Савет зграде. Скупштину/Савет зграде чине сви власници, а радом руководи председник који се бира већином гласова, који представља и заступа стамбену зграду трећим лицима, предлаже годишње програме одржавања зграде и стара се о њиховој реализацији.

О начину организовања послова одржавања одлучује Скупштина/Савет зграде и о томе је дужна да обавести градску управу. Сам начин организовања ових послова, врсте радова, услове и начин њиховог обављања, као и цену, Скупштина/Савет утврђује уговором о поверавању послова јавном предузећу или предузетнику.

На текуће одржавање стамбених зграда у знатној мери утиче економска моћ власника станова, која је битно умањена економском кризом кроз коју су ови простори пролазили и у којој се још увек налазе. Недостатак новца утицао је на опште стање стамбених зграда где је текуће одржавање, као и инвестиционо, сведено често испод минимума и оно се своди на пуко функционисање инсталација унутар зграде (водовод, канализација, електроинсталације). Инфраструктурална опремљеност станова у Панчеву водоводом износи 96,6%, а електричном енергијом 99,4% од укупног броја станова и иста се, као минимум комфорности становања одржава у функционалном стању.

Општина Панчево је до 1992. године управљала и одржавала општински стамбени фонд путем ЈП "Стан", који се бавио изградњом и одржавањем станова и објеката.

Од 1992. године предузеће се гаси и из њега настају МГ "Сервис" намењен одржавању општинских станова и објеката и Фонд за финансирање изградње и расподелу солидарности општине Панчево, који се бави изградњом и расподелом станова. По Закону о порезу на фонд зарада до јула 2004. године Фонд се искључиво бавио субвенционисаном градњом. Статутом Фонда и Правилником о расподели станова 50% вредности средстава је отписивано. Овај вид изградње и расподеле станова био је усмерен на предузећа на територији општине Панчево. На овакав начин у периоду од 14 година Фонд је саградио и расподелио око 258 станова. Имајући у виду инфлацију, приватизацију и пропадање великог броја предузећа у општини, поред свих проблема Фонд је радио до 1.06.2006. године и последњу расподелу 9 станова ове категорије спровела је ЈП "ОСА" 1.09.2006. године, као правни следбеник.

МГ "Сервис" је у међувремену постало несолвентно предузеће, и данас, са великим обавезама према Републици и општини налази се у процесу приватизације. Пропадањем МГ "Сервиса", откупом станова, осим минималног одржавања и то уз захтев закупца општинских станова, нема редовног одржавања и сервисирања овог фонда станова. Одржавања се своди на хитне интервенције које се спроводе уз налог инспекцијских служби, спроводи их ЈП "Дирекција за изградњу и уређење Панчева" Панчево, поступком јавне набавке.

Највећи број станова (71,8%) на територији Панчева, изграђен је у периоду 1961-2001 године (32.274 стана). Највећи просперитет у градњи станова у Панчеву постојао је у периоду 1961-1990 године (28.749 станова), када је у просеку грађено 720 станова годишње. Стамбене зграде старости од 40 година најзаступљеније су у стамбеном фонду и налазе се у периоду када је у исте потребно спровести радове на реконструкцији кровова, фасада и главним инсталацијама унутар зграда.

Најизразитији проблем инвестиционог и текућег одржавања стамбеног фонда у приватном власништву представљају стамбене зграде са више станова. Економска криза, законски прописи и пракса који не санкционишу, али и не подстичу одржавање стамбених зграда, као и гашење институција на локалном нивоу (ЈП Стан, МГ Сервис), које су се бавиле овим питањима, довели су до постепеног пропадања овог стамбеног фонда.

2.2.4. Стамбени фонд у Јавном власништву

Стамбени фонд у Јавном власништву представља станове града Панчева:

- На нивоу општине Панчево постоји 44.952 стамбених јединица од којих је 43.910 стамбених јединица у приватној својини физичких лица, што значи да је 1.042 стана (2,3%) на нивоу политичке општине Панчево у јавном власништву.
- На нивоу града Панчева постоји 28313 стамб.јединица од којих је у својини физичких лица 27529 стамб.јединица из чега произилази да у самом граду постоји 784 стамб.јединица (2,8%) у Јавном власништву, док у осталом делу политичке општине Панчево постоји 258 стамб.јединица (0,6%) у Јавном власништву. Ови подаци су преузети из пописа становништва из 2002.године.

На територији града Панчева у евиденцији општинских станова коју води ЈП "Дирекција за изградњу и уређење Панчева" Панчево регистровано је:

- 488 станова односно 46,8% од укупног броја стамбених јединица у јавном власништву;
- за град Панчево регистровано је 382 стана односно 48,7% од броја стамбених јединица у јавном власништву;
- у насељеним местима општине Панчево регистровано је 106 станова, односно 41% од броја стамб.јединица у јавном власништву;
подаци добијени из Пописа 2002. године

Непостојање званичног регистра уписа станова (етажног власништва) резултује немогућности регистравања тачног броја стамбених јединица у јавном власништву, њиховој структури и локацији. Такође, постоје и станови који се граде од средстава страних донација чији је реализатор ЈП „Градска стамбена агенција“ Панчево. На територији општине Панчево гради се тренутно 123 стана, распоређених у 4 објекта. У стамбеном насељу Стрелиште граде се 3 објекта из донација: УН ХАБИТАТ 76 станова, АСБ Немачка 20 станова, Јапанска царевина 15 станова. У насељеном месту Јабука од средстава донације Данског савета за избеглице, ДСИ, гради се 1 објекат са 12 станова.

Као последица оваквог стања Панчево, није у могућности да реално сагледа бројно стање стамбених јединица у јавном власништву, обзиром да постоје само збирни подаци са Пописа из 2002, док не постоји тачна и прецизна евиденција где се станови налазе у природи, површина и структура, а нарочито фактички корисник.

2.2.5. Оцена стања станова у тзв. јавном власништву

Приватизацијом станова у друштвеној својини остало је отворено питање тзв, станова у јавном власништву. Лица која станују у становима друштвених фирми, а нису ушла у откуп стана постају закупци тих станова. Приватизацијом друштвених фирми ови станови постају приватна својина купаца тих фирми који сада постају закуподавци. Ову структуру станова не можемо сматрати становима у јавном власништву.

Станови који су власништво града Панчева, а који нису могли бити предмет откупа по самом закону већ су служили за збрињавање социјално незбринутих лица сада представљају станове у јавном власништву.

Ово је директна последица стамбене политике из протеклих времена, у чијем оквиру јавни сектор становања није имао експлицитну функцију социјалне заштите, већ је представљао универзални вид стамбене провизије намењен свим домаћинствима у чијим оквирима је дистрибуција станова због стамбене несташице доминантно спровођена по принципу „друштвених заслуга“. Услед тога је подела на власнике и закупце станова, као и између јавног и приватног сектора била замагљена, власништво је било сведено на употребну вредност, а права закупа су била готово изједначена са власничким (укључујући право промета и наслеђивања станова). Након приватизације станова, становање у јавном сектору везује се само за најугроженије и најсиромашније категорије становништва.

Тренутно стање станова у јавном власништву је испод потребног, те се отуда са разлогом може говорити о потреби стимулисања изградње станова кроз субвенционисање трошкова градње, посебно у јавном (непрофитном) сектору, јер омогућује лакшу примену социјалних принципа дистрибуције станова него приватни сектор. Израда ГСС Панчева потврђује непходност стимулисања стамбене изградње ради надомештања постојећег мањка станова.

Нови градски стамбени фонд

Град Панчево поред, условно речено, „наслеђених“ станова који припадају категорији јавног власништва, својом активношћу преко ЈП „Градска стамбена агенција“ гради станове из ове категорије и отвара могућности субвенционисања самосталног решавања стамбених потреба. О овоме ближе у поглављу 2.3.2. стамбене субвенције и подстицаји.

2.2.6. Неформална и подстандардна насеља

У граду Панчеву постоје неформална и подстандардна насеља.

Два највећа неформална насеља на територији града су: насеље „Миса 2“ и насеље које се формирана на путу I реда (магистралном путу) Панчево-Ковин. Оба неформална насеља нису урбанизована, те се као велики проблем појављује изградња примарне инфраструктуре, због недефинисаних коридора саобраћајница (јавног земљишта). Простор је нападнут дивљом градњом која је тек доношењем Закона о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“ бр. 47/2003 и 34/2006) стекла услов да буде легализована.

У оквиру грађевинског подручја Панчева постоје неформална насеља која су пре доношења урбанистичких планова била нападнута дивљом градњом. У овим насељима као велики проблем појављује се непостојање планом предвиђених саобраћајница и примарне инфраструктуре. Опредељењем средстава у буџету града Панчева омогућило би регулисање имовимско-правних односа, формирање парцела за саобраћајнице и изградња планом предвиђене инфраструктуре. Таква неформална насеља су „Кудељарски насип“ и „Караула – Јабучки пут“, за која су донешени урбанистички планови и то: Регулациони план радне зоне „Кудељарски насип“ („Сл. лист општине Панчево“ бр. 5/98) и ДУП за стамбено насеље „Караула“ у Панчеву („Сл. лист општине Панчево“ бр. 4/95).

Насеље "Кудељарски насип" је формирано 70-их година, а експанзија настаје доласком избеглих и програних лица 90-их година, тако да имамо насеље са пар улица које су формирале низ индивидуалних стамбених јединица. Запажа се да поред индивидуалних стамбених јединица на већим парцелама ничу мањи привредни објекти: бетонске базе, трговинско-гоститељске радње, прерада дрвета, стоваришта и др. По последњем попису из 2002. године, ово насеље има око 1.930 гласача, а процена је да живи око 2.500 становника. Објеката за становање има око 600.

Насеље "Караула - Јабучки пут" је такође насеље које се формира дуж магистралног правца Панчево-Опово-Ковачица-Зрењанин, углавном су индивидуални стамбени објекти који су већим делом у процесу легализације, као и један нови део који је настао парцелацијом некада "Конструкторовог" земљишта. На том потезу се налази око 300 стамбених објеката без комплетне инфраструктурне опремљености (недостатак фекалне канализације, водовод у лошем стању, незадовољава капацитет, путна мрежа унутар насеља је насути пут, снабдевање струјом није завршено). Дужином пута се такође формира индустријска зона. Насеље броји око 1.200 становника.

На територији Панчева постоје подстандардна насеља која се налазе у простору са донетим урбанистичким плановима. Планирана намена дефинисана урбанистичким плановима не предвиђа задржавање постојећих стамбених објеката, који су изграђени углавном као објекти без одговарајуће документације (дивља градња) или као објекти привременог карактера.

То су насеља "Мали рит", део око нове Крзнаре, део предграђа, код Пилотске школе. Углавном је заступљена ромска популација. Има око 100–130 таквих објеката, грађених од лаког материјала где живи између 400-450 становника. Недостаје комплетна инфраструктура укључујући и саобраћајнице. Поред ових насеља постоје и напуштене радничке бараке у којима тренутно живи око 70 избеглих лица (барака "Трудбеника"), неколико расељеничких породица живи и у баракама "Термоелектра" и неколико породица у баракама "Хидротехнике" преко пута "Бродоремонта". У кругу старе фабрике "Утва" такође постоји неформални стамбени простор, који је претворен из хангара у десетак нелегалних стамбених јединица.

Постојање неформалних и подстандардних насеља на територији града Панчева је последица транзитних промена целокупне друштвене заједнице. Закључујемо да је неопходно решити проблем неформалних и подстандардних насеља као и трајно обезбеђење становништа које живи у бесправно или привремено саграђеним објектима у којима живи преко 4.000 становника.

2.3. Стамбена ситуација рањивих група

2.3.1. Стамбена ситуација рањивих група

У рањиве групе становништва спадају особе које су због свог материјалног, социјалног, психолошког или другог разлога нашле у ситуацији да им је помоћ друштва неопходна. У контексту ове стратегије посматрамо их као групу, која се налази у неповољном положају у погледу становања. Због јасно изражених стамбених проблема и немогућности самосталног решавања овог проблема, ово становништво можемо сврстати у следеће групе:

- Корисници материјалног обезбеђења породице
- Особе са инвалидитетом
- Особе са посебним потребама
- Избегла и расељена лица
- Млади брачни парови
- Породице које живе у неформалним насељима
- Ромска популација
- Остале рањиве групе

Корисници материјалног обезбеђења породице

Подаци Центра за социјални рад, који су публиковани у децембру прошле године казују нам да на подручју Панчева имамо 132 породице, које користе право на материјално обезбеђење.

На основу конкурса за доделу станова, који је спровела ЈП „ГСА“, процењено је да на територији општине Панчево постоји око 200 домицијалних домаћинстава, која не могу самостално да реше своје стамбено питање.

Особе са инвалидитетом

Најважнији проблеми код особа са инвалидитетом у области становања су следећи; недовољан број финансијски доступних станова за породице са оваквом потребом, неприступачност станова, јер архитектонски нису решени улази и сл, непостојање стамбених фондова, који би на доста повољнији начин решили стамбене проблеме ове категорије становништва.

Особе са посебним потребама

У дневном боравку „НЕВЕН“ за децу и омладину са менталном ретардацијом и тешким телесним оштећењима, који ради од 2000-те године тренутно се налази 26 корисника. Око 20 корисника има преко 30 година. Њихови родитељи су у позним годинама живота те овим особама предстоји највероватније смештај у неку од гломазних институција социјалне заштите. Какви су услови у тим институцијама могли смо да се уверимо у извештајима многих међународних организација преко електронских и писаних медија. Усвојеном стратегијом Министарства за социјална питања предвиђени су алтернативни начини збрињавања за ове особе. Најприхватљивији и економски најоправданији је становање уз подршку.

Становање уз подршку је добар начин за превенцију институционализације ових особа, затим:

- омогућава интеграцију корисника у све нивое отворене средине;
- умањује предрасуде околине, стручњака, родитеља корисника услуга;
- омогућава индивидуални приступ, тј. подршку кориснику с обзиром на његове индивидуалне потребе и капацитете;
- омогућава унапређење компетенције корисника: практичне, когнитивне, социјалне;

Дневни боравак као место на коме се пружају услуге подршке овим особама могу бити једна од услуга која се пружа у комбинацији са другим услугама, и у случају када особе са инвалидитетом користе услугу становања уз подршку. Комбинација услуга може се вршити у складу са индивидуалним потребама корисника и уз сагласност корисника. Приликом развоја услуга подршке у дневном боравку, мора се водити рачуна о опасности од институционализације и сегрегације особа са инвалидитетом, јер је дневни боравак, ипак, организациони облик који има атрибуте институционалног збрињавања. Дневни боравак је добро место за припрему ових особа за становање уз подршку као и стручни надзор за касније становање.

Стручни тим дневног боравка би пружао услуге мониторинга у имплементацији оваквих облика збрињавања. За потребе дневног боравка у наредном периоду потребно је обезбедити 4 стамбене јединице. У једној стамбеној јединици може боравити највише 4 особе. За потребе установа социјалне заштите које раде у граду (дом за ЛОМР „СРЦЕ“ у Јбуци, Дом слепих Панчево, Дневни боравак „НЕВЕН“, Дом за децу без родитељског старања „СПОМЕНАК“) потребно је обезбедити пословни простор за

продају производа које ове особе раде у оквиру програма радне терапије и радног ангажовања.

Избегла и расељена лица

На територији града Панчева тренутно живи око 2.550 избеглица и око 1.450 расељених лица са Косова и Метохије. Број избеглих лица је био далеко већи, само на последњем попису 2001-2002 године било је скоро 10.000 избеглица, велики број избеглица је прешао из избегличког статуса у статус грађанина Панчева, док се незнатан број вратио у раније место пребивалишта. Поред избеглица на територији Панчева борави и око 1.450 расељених лица, који су у статусу сличном избегличком што се тиче стамбеног збрињавања. У Панчеву је у периоду 1995-1998 године било 9 колективних центара за избеглице. Тренутно у Панчеву постоји један признати колективни центар (центар ТО у којем борави око 140 избеглих и расељених лица), и два непризната колективна центра у којима борави око стотинак избеглих лица. Процењује се да од укупног броја, 2.550 избеглих и 1.450 расељених лица, њих око 70% плаћа закупнину. Велики број избеглица је заинтересован за стамбено збрињавање путем субвенција или трајног закупа, док је један део заинтересован за трајно збрињавање путем откупа старих сеоских кућа.

На основу конкурса за доделу станова, који је спровела ЈП „ГСА“, процењено је да око 300 избегличких домаћинстава спада у угрожену групу која не може самостално да реши стамбено питање.

Породице које живе у неформалним насељима

Одређени број становника живи у неформалним насељима, то су насеља која су настала деведесетих и нешто раније, и они су поднели захтев за легализацију својих стамбених објеката, велики број испуњава услове уклапања у урбанистички план града. Поред ових насеља постоји пар насеља у којима су настањени Роми. То су насеља углавном од лако градивог материјала. Стамбене потребе ових породица су такође један од приоритета за њихово решавање .

Ромска популација

Роми представљају рањиву групу, пре свега, зато што су високо депривирани. Живе у неподношљиво лошим стамбеним условима, имају високу стопу незапослености радно способног становништва, недовољну укљученост деце у образовни систем, слабу комуникацију са већинским становништвом, ниске аспирације,... (Министарство за људска и мањинска права – Центар за страживање етничитета 2002). Заједнички именоватељ за сва ромска насеља је сиромаштво (деф. немоћна друштвена група која постојећу ситуацију не може превазићи без подршке шире друштвене заједнице). Број Рома у Панчеву је, према званичним подацима из 1981, 362. а из 1991, 652. Године 1981. највећа концентрација Рома је у МЗ Доњи град, у којој је смештена и ромска енклава „Мали Лондон“ (40,61% од укупне популације у граду). Године 1991. попис показује да је удео Рома у МЗ Доњи град много мањи процентуално и износи 18.09 % (пад са 147 на 119). Највеће промене у повећању, десиле су се у МЗ Тесла која је 1981. имала 8 Рома а 1991. године 164 (са 2,21% на 24,92%). У другим месним заједницама нема драстичних промена.

Енклава „Мали Лондон“

Насеље има 40 кућа од лошег материјала, без елементарне инфраструктуре и налази се у југозападном делу Панчева, у непосредној близини ушћа Тамиша у Дунав. Нема електричну струју а постоји јавна чесма. Према типу може се сврстати у мешавину слама и гета што је и најдрастичнији облик просторне сегрегације (Марина Шијаковић Благојевић, Социолошка анализа Ромске енклаве „Мали Лондон“ у Панчеву), односно стамбено насеље у којем је социјална и срединска ситуација до те мере лоша да негативно утиче на здравље, социјално и психичко стање житеља – „насеље беде“. Слама – класни зонинг, а гето етнички. У енклави тренутно живи (Најновије истраживање 1998, Ромско насеље „Мали Лондон“ у Панчеву: проблеми и могућа решења) 248 становника 180 Рома (73%) и 68 становника не ромске популације. Полна структура је уравнотежена. Удео млађих од 20 година је 60%. Најбројнији су млади од 4-19 година (42%) млађи од 25 год, 60%, старијих од 55 година 9 %. Образовна структура је неповољна, око 30% је неписмено а 65% без основне школе, 11% је завршило основну школу. Неромско становништво Малог Лондона има сличну структуру. „Мали Лондон“ је средина са структуралним сиромаштвом – сиромаштво које проистиче из структуре, организације и установа сруштва. Већина становника се изјаснила против санације постојећег насеља, према истраживању рађеном за потребе стручног семинара „Могућности и програми за побољшање услова живљења Рома у Општини Панчево“ (од 12. до 13. 06. 2000).

Важан аспект решавања сиромаштва Рома и осталих рањивих група је и „друштвено свестан бизнис“, односно политика запошљавања у којој се негује однос са локалном средином од стране предузећа, путем запошљавање извесног броја Рома, као и осталих припадника рањивих група. Пример: „Супер Веро“ (супер маркет), који у својој политици запошљавања има за задатак запошљавање Рома, особа са инвалидитетом, ментално заосталих особа,... Неки подаци говоре да је учешће запослених припадника рањивих група у фирмама које воде овакву политику и до 30%.

Проблем становања Рома се не може решити уређењем ромских насеља, њиховим простим расељавањем или физичким затирањем – већ институционалном добро планираном свеобухватном и добро координаираном програмском акцијом, која подразумева примену мера економске, социјалне, просветно-образовне, урбанистичке и других политика. За потребе збрињавања ромске популације и породица које живе у неформалним насељима процењује се да недостаје око 430 станова.

Остале рањиве групе

Поред наведених група имамо ситуацију да је одређени број људи који су у пензији нису адекватно решили своје стамбено питање. Поред њих су и породице и инвалиди минулих ратова . Посебан проблем су и деца смештена у Дому без родитељског старања. Таква деца после навршене осамнаесте године и завршетка школе напуштају дом и практично се налазе на улици.

На основу спроведених разговора, анкета и конкурса за доделу станова процењено је да за потребе ових категорија становништва недостаје око 100 станова.

2.3.2. Стамбене субвенције и подстицаји

У Панчеву се за сада развија облик заштићеног становања углавном за категорије избеглог становништва, које након смештања у установу прелази у статус грађанина Панчева. У стамбеном насељу Стрелиште граде се 3 објекта из донација: УН ХАБИТАТ 76 станова, АСБ Немачка 20 станова, Јапанска царевина 15 станова. У насељеном месту Јабука од средстава донације Данског савета за избеглице ДСИ, гради се 1 објекат са 12 станова. Од укупно 123 стана, 90 је за ибегла лица, 15 је за ратне војне инвалиде, а 18 за социјално угрожено домицијално становништво. Власник

ових станова је општина Панчево, а право управљања је пренето на ЈП „Градску стамбену агенцију“. Станови из програма ДСИ, Јапанске царевине и АСБ-а су дати на коришћење без надокнаде на временски период од 3 године, после тога следи период од 5 година у којем корисници плаћају закуп додељеног им стана, а по истеку периода од укупно 8 година стичу права откупа стамбене јединице која им је додељена. Станови из програма УН ХАБИТАТ-а плаћају закупнину од првог дана.

Поред горе наведених акција одређени број избеглица је до сада био у програму пакета грађевинског материјала, који су разни донатори делили. Организација СДР поделила је 60-100 пакета грађевинског материјала, ИРЦ око 80, ИНТЕРСОС око 40, колико је познато служби повереништва за избеглице града Панчева. Дански савет за избеглице ДСИ је у овој акцији учествовао са десетак пакета грађевинског материјала.

Постоји и субвенција за такозване општинске станове који су остали у процесу који нису откупљени или су на други начин доспели под власништво општине. Кирије за такве станове су симболичне, процењује се таквих станова има око 258.

У Панчеву већ дужи низ година активно учествују страни донатори у циљу решавања проблема становања избеглих лица и осталих рањивих група. Одређени број избегличких породица (око 200) је решио свој стамбени проблем помоћу страних донација, али је евидентна потреба за још донација оваквога типа или сличних подстицаја за завршетак започетих објеката.

2.4. Изградња станова

2.4.1. Главни учесници, могућности и ограничења за унапређење стамбене изградње

Приватизацијом стамбеног фонда у Србији, пропадањем великих система грађевинских фирми и великих привредних система као инвеститора стамбене изградње почетком 90-тих година, у Србији је изразита стагнација инвестиција намењених стамбеној изградњи.

У времену након 2000. године, реформом банкарског система и оживљавањем кредитног тржишта, државном интервенцијом у области тржишта станова (образовањем Националне корпорације за осигурање стамбених кредита, субвенционисани кредити за куповину станова), долази до опоравка, строго пратећи тржишна кретања у овој области. Кредитирањем стамбене изградње и доношењем новог Закона о хипотеци отварају се нове могућности за стамбену изградњу у виду како приватне иницијативе физичких лица и фирми заинтересованих за пословање у области станоградње.

Основне интересне групе за стамбену политику на подручју града Панчева су¹:

- ГРАДСКА ВЛАСТ - Носиоци одлучивања (Градоначелник, градски архитекта, Градско веће, Скупштина града Панчева, Председник УО СИРП пројекта);

- ГРААДМИНИСТРАЦИЈА - Градска управа (Секретаријати: Секретаријат за комуналне, стамбене, грађевинске послове и урбанизам, Секретаријат за општу управу, скупштинске послове и послове председника општине, Секретаријат за имовинско правне послове, Секретаријат за финансије, Секретаријат за јавне службе и социјална питања, Секретаријат за инспекцијске послове, Секретаријат за заштиту животне средине, Секретаријат за привреду и приватно предузетништво, Служба за заједничке послове);

- ЈАВНА ПРЕДУЗЕЋА И УСТАНОВЕ на територији општине Панчево (најважнију улогу има ЈП „Дирекција за изградњу и уређење Панчева“ и ЈП „ГСА“);

- ИНСТИТУЦИЈЕ НА РЕПУБЛИЧКОМ НИВОУ (РГЗ - Служба за катастар непокретности, Министарство финансија - Пореска управа, Војска Србије, МУП Панчево, Национална служба за запошљавање, Републички завод за статистику, Завод за здравствену заштиту, РП Комора);

Заинтересоване стране – потенцијални корисници:

- Социјално-угрожена лица, избегла и расељена лица и остале рањиве групе на територији града Панчева;

- Асоцијације (удружења) књижевника, ликовних и драмских уметника Панчево, Удружења музичара;

- Талентовани студенти и средњошколци са надпросечним успехом током школовања;

- Млади стручњаци и научни радници који живе и раде у Панчеву;

- Невладине организације, Удружење Рома и остале асоцијације;

¹ Панчево је добило статус града Законом о територијалној организацији Републике Србије (Сл. Гласник, бр. 129/2007, поглавље IV, члан 20, тачка 14. Називи органа града и градске управе биће утврђени статутом, који ће донети Скупштина након локалних избора. Скупштина мора бити сазвана у року од 15 дана од објављивања резултата избора (Закон о локалним изборима, „Сл. Гласник РС, бр19/2007)

Посредници између претходне две категорије:

- Банке, Агенције за промет некретнина;
- Приватни предузетници из области грађевинарства и станоградње

Јавно предузеће 'Градска стамбена агенција' Панчево је самостални правни субјект који је основан 1. 05. 2006. године, одлуком скупштине општине Панчево, и чије је седиште у улици Његошева 1а. Предузеће је формирано као правни следбеник Фонда за финансирање изградње и расподеле станова солидарности општине Панчево, а ради остваривања локалне стамбене политике, управљања и одржавања јавног, ренталног и социјалног стамбеног фонда и индиректни је буџетски корисник.

Предузеће је основано и послује ради :

- стварања потребних предуслова за утврђивање политике социјалног становања: снимања и анализе стања постојећег стамбеног фонда и утврђивања реалних стамбених потреба;
- вођења пројеката изградње станова ренталног стамбеног фонда и субвенционисане продаје: обезбеђивања потребне инвестиционо – техничке документације, обезбеђивања потребних услова код надлежних органа у циљу прибављања локација за градњу, оперативну реализацију одобрених пројеката инвестиционе изградње;
- израде програма, продаје и куповине станова за потребе града ако је то условљено урбанистичким планом за објекте који се граде, као и координације изградње других објеката који су намењени решавању стамбених потреба грађана;
- спровођења локалне социјалне стамбене политике;
- управљања и одржавања јавног социјално ренталног фонда, наплате ренте, подуговарања послова, одржавања са јавним или другим предузећима;
- сервисирања хипотекарних зајмова према корисницима који купују станове: сакупљање ануитета, пренос средстава по изворима финансирања;

- развијања нових програма финансирања социјалног становања: рехабилитације постојећег стамбеног фонда, јавно – приватно партнерство, агент за некретнине и сл;
- везе са крајњим корисницима: прикупљања и администрирања захтева, организовања комисија, уговарања закупа, куповине станова или доделе кредита, сервисирање рата и ануитета, наплата ренте и сл. Уз сарадњу са институцијама социјалне заштите, Повереништвом за избеглице, општинском управом и сл;
- развоја и унапређивања обављања делатности за које се оснива Предузеће;
- обезбеђивања техничко-технолошког и економског јединства система и усклађености његовог развоја;
- стицања добити и
- остваривања другог законом утврђеног интереса.

У Панчеву постоји више проблема који престављају **значајну** препреку за унапређење станоградње:

- Непостојање понуде уређеног грађевинског земљишта како за породичну, тако и за вишепородичну стамбену изградњу. Инвеститори углавном до парцела долазе куповином старих објеката у циљу рушења ради изградње нових стамбених објеката, под условом да парцела задовољава прописане услове за изградњу стамбене зграде са више станова.
- Доградња постојећих стамбених објеката отежана је пре свега прикупљањем документације, обзиром да стамбене зграде за колективно становање нису уписане у одговарајуће јавне регистре а парцеле на којима се налазе често нису ни формиране. Употребне дозволе које су за овакве објекте издате не садрже број катастарске парцеле на којој су изграђене, већ само грађевински назив објекта.
- Немогућност уписа права својине на становима резултује отежаном могућношћу кредитирања стамбене изградње, хипотекарним кредитима који су по Закону о хипотеци омогућени и за објекте – станове у изградњи. Ова чињеница имаће своју тежину до израде катастра непокретности на целој територији КО Панчево (2010. године).

2.4.2. Коришћење грађевинског земљишта за становање

Начин коришћења, односно намена грађевинског земљишта одређена је урбанистичким плановима.

За територију општине Панчево, поред Просторног плана града Панчева (`Сл. лист општине Панчево` бр. 12/87 и 11/89), донети су урбанистички планови за Панчево и за свих девет насељених места: Старчево, Качарево, Омољица, Банатски Брестовац, Иваново, Долово, Јабука, Глогоњ и Банатско Ново Село.

За грађевинско подручје Панчева урађени су урбанистички планови у различитим периодима и са различитим нивоом разраде.

Као урбанистички план највишег реда (за грађевинско подручје), урађен је ГУП града Панчева (`Сл. лист града Панчева, Алибунар, Ковачица, Ковин и Опово` бр.37/76- у даљем тексту ГУП), који је Одлуком о одређивању делова урбанистичких планова за територију општине Панчево, који нису у супротности са Законом о планирању и изградњи (`Сл.лист града Панчево` бр.13/03, 16/03, 09/04, 21/04, 19/05,26/05, 03/06 и 14/06) потврђен у деловима ПЛАН НАМЕНЕ, ПЛАН САОБРАЋАЈА (осим Ул. Моше Пијаде, цео Војвођански булевар, продужетак улице Владимира Жестића ка реци Тамиш, улица Ж. Зрењанина у делу од В. Жестића до 7. јула и део обилазнице од реке Тамиш преко улице 7. јула, хиподрома до улице Паје Маргановића) и ПЛАН ИНФРАСТРУКТУРЕ (осим у деловима непотврђених саобраћајница).

Планом намене ГУП-а дефинисане су зоне становања. Површине (зоне) намењене становању у функционалном смислу, су одређене као градске стамбене зоне са различитом густином насељености. По својим особеностима стамбене зоне се могу карактерисати као:

- централна зона града са централним функцијама;
- зоне са породичним, односно вишепородичним садржајем и мешовите зоне (породично и вишепородично становање);
- мешовите стамбено-привредне зоне у којима су објекти становања комплементарни објектима малих привредних предузећа и другим наменама, које обично настају као породичне привредно-комерцијалне и услужне активности.

У складу са ГУП-ом за поједина подручја рађене су разраде, а у свему према тадашњим позитивним законским прописима, те су за поједине делове града урађени урбанистички планови на нивоу ДУП-а, Регулационог плана, Урбанистичког пројекта. Све урбанистичке планове које је Одлука о одређивању делова урбанистичких планова за територију града Панчева, који нису у супротности са Законом о планирању и изградњи, потврдила -

примењују се у делу који је потврђен. У зони становања, која је одређена потврђеним урбанистичким плановима, могућност изградње јавних објеката од општег интереса из области социјалне заштите (вишепородични стамбени објекти), као и изградња објеката вишепородичног становања, дефинисана је Правилником о општим условима о парцелацији, изградњи, садржини, условима и поступку издавања акта о урбанистичким условима за објекте за које одобрење за изградњу издаје градска управа (``Сл. гласник РС`` бр. 75/2003).

НАПОМЕНА: У току је поступак усвајање Просторног плана општине Панчево и Генералног плана Панчева, у складу са Законом о планирању и изградњи (``Сл. гласник РС`` бр. 47/2003 и 34/2006). Услови дефинисани Генералним планом примењиваће се тек након усвајања од стране Скупштине града Панчева.

По предлогу новог ГП-а расположиво земљиште за стамбену градњу износи 15.808.104,37 м², што је 20,63% од укупно расположивог земљишта. Спровођењем ГП након усвајања од стране СО Панчево, као и разрада на нивоу планова нижег реда дефинисаних ГП, омогућила би се изградња око 8.000 нових стамбених јединица. Поред погушћавања постојећих зона становања, концептом новог ГП планирано је формирање нових зона намењених становању. За погушћавање постојећих зона становања одређену инфраструктуру неопходно је реконструирати, евентуално изградити нову (због повећања капацитета). Нове зоне становања потребно је предходно комплетно инфраструктурно опремити (тренутно, предметне локације имају статус неизграђеног земљишта).

2.4.3. Текућа стамбена изградња

Текућу стамбену изградњу карактерише пре свега приватна иницијатива са становима намењеним искључиво тржишту. Сви изграђени станови углавном се и продају. Главни инвеститори у нове стамбене објекте су приватни предузетници (има их 10-15), који углавном бирају локације које гравитирају према центру града, углавном откупљујући куће за рушење, где се зидају вишеспратни стамбени објекти. Годишње се изгради 200-250 станова са десетак хиљада м², укупне вредности 5-8 милиона евра.

Поред приватне иницијативе у станоградњи у Панчеву најзначајније место заузима Јавно предузеће „Градска стамбена агенција“. Станови који се граде у организацији ЈП „ГСА“ представљају станове намењене доступном становању, који се граде средствима преузетим од Фонда солидарности града Панчева. Поред ових станова, у организацији ЈП „ГСА“,

граде се станови за које су средства обезбеђена из донација Владе Италије кроз реализацију УН ХАБИТАТ 76 станова, донација владе Немачке путем АСБ-а 20 станова, донација Јапанске царевине 15 станова као и донација владе Данске са 12 станова. Изградња свих поменутих станова је у току. Локација за станове из прве три донације је у насељу "Стрелиште", где су били најповољнији услови за градњу са пратећом инфраструктуром, близином школе, амбуланте, забавишта и осталих услова неопходних за доступно становање. Да би развој општине био подједнак по препоруци СО Панчево, станови из донације владе Данске граде се у насељеном месту Јабuka.

Град Панчево је 2005. године захваљујући донацији Швајцарске реализованој кроз програм СДЦ изградила 28 станова за категорију најугроженијих избеглих и прогнаних, смештених у колективном центру.

2.4.4. Тржиште

Главни учесници на тржишту станова поред купаца, продаваца, закуподаваца и купаца, су и по петнаестак инвеститора, пројектних бироа и извођача. Њихови капацитети су скромни и нема специјализованих, који би објединили све фазе (инвестирање, пројектовање и извођење) у изградњи станова, осим једног са стотинак запослених који годишње изгради стотинак станова. Тржиште станова у Панчеву карактерише и велика улога агенција за промет некретнина (30-так регистрованих). Овакав начин куповине стана на тржишту на коме не постоји регистар уписа права својине на посебним деловима зграде, доводи до правне несигурности у промету станова. Агенције у суштини не гарантују правоваљаност посла, већ у критичним ситуацијама истичу да се исте баве посредовањем у промету некретнина а не и правним заступништвом уговорних страна. За свој рад агенције од купца наплаћују 3% провизије од стварне купопродајне цене. Велики део промета станова одвија се готовински због отежаних услова кредитирања.

Главни инвеститори у нове стамбене објекте су приватни предузетници (има их 10-15), који углавном бирају локације које гравитирају према центру града, углавном откупљујући куће за рушење где се зидају вишеспратни стамбени објекти. Годишње се изгради 200-250 станова са десетак хиљада м², укупне вредности 5-8 милиона евра.

Цене станова у промету су од 500-1000е/м², а највећа потражња постоји за мањим становима до 50 м². Цене су у благом порасту са очекивањем да се он настави. Иначе, цене кућа у насељима општине су веома јефтине, те се кућа са инфраструктуром може купити и за десетак хиљада евра. Цене коришћених станова су приближне ценама нових, што је својерсни парадокс. Станови се махом купују за готовину, иако се у

последње време, све више узимају банковни хипотекарни кредити где су трошкови камате и накнада веома велики (подједнако је заступљена куповина из продаје и куповина из кредита). Станове углавном купују они који већ поседују стан и породице са високим примањима.

Новодонетим Законом о хипотеци, предвиђена су три модела кредитирања:

- 1. Некретнина која се купује је истовремено и некретнина на којој се успоставља хипотека;*
- 2. Некретнина над којом се успоставља хипотека није некретнина која је предмет куповине;*
- 3. Некретнина над којом се успоставља хипотека представља објект у изградњи са грађевинском дозволом.*

Опремање локације у центру и ширем центру града износи 3.600 дин/м², док у ободним насељима она износи 1.300 дин/м², док се на израду идејног и главног архитектонског пројекта наплаћује 10е/м² нето стамбене површине. Цена грађевинског земљишта се креће од, 4.000дин/м² у ободним насељима, док у центру и ширем центру града она износи 8.000 дин/м².

Према подацима Пореске управе, полазне основице за утврђивање пореза на имовину износе 45.212 дин./м² за станове и стамбене зграде, а 102.324 дин./м² за пословни простор. Ове основице се коригују стопом амортизације од 1,5% за сваку годину старости објекта (највише до 70%) и квалитетом опремљености где просечан корективни фактор износи 0,92. Пореска основица за утврђивање пореза на пренос апсолутних права износи, за станове 50.000-88.000 дин/м², а за куће 40.000-55.000 дин./м²

Из ових података може се закључити да број промета станова и кућа у последње 3 године има уједначен тренд, а у 2006 години извршен је следећи број промета непокретности и то: 495 станова, 238 кућа, 79 пословног простора и 59 осталих грађевинских објеката. Из наведених података може се закључити да број промета нових станова износи 35-45% од укупног промета станова. Тржиште, осим продаје чини и закуп станова које се скоро искључиво обавља оглашавањем у локалним листовима, где се осећа недостатак специјализованог посредника, који би обједињавао и имао потпун увид понуде и тражње. Цене закупа се крећу од поменутих 5.000-16.000дин, у зависности од величине, опремљености и локације станова. Закуподавци издају различите стамбене јединице, како по величини, тако и по квалитету, намештене, полунамештене и ненамештене, док су претежни закупци станова млади брачни парови, избегла и расељена лица, странци, ђаци, студенти... Има се утисак благог пада тражње закупа.

Процењује се, да могућности кредитног задужења (теоретски) може да оствари једна трећина од укупног броја запослених (они са месечним нето примањима изнад 30.000 динара, али и значајно више њих који би заједнички, уз помоћ брачног друга, рођака и сл, отплаћивали анuitете). Тржиште је у фази оживљавања са тенденцијом већег инвестирања у градњу нових станова. Из горе наведеног примећујемо да у Панчеву ради око 15 приватних предузетника (приватних грађевинских фирми), који граде око 70 станова годишње са просечном квадратуром од око 50 м² и просечном ценом квадрата од 700-750 е/м² у зависности од локације.

2.5. Закључци

2.5.1. Садашње и будуће стамбене потребе

Процењене потребе за избегло, расељено становништво као и социјално рањиву популацију у погледу потребе за становима тренутно се исказује потреба за око 930 станова. Процењена потреба се констатује конкурсом УН ХАБИТАТ, где се за расподелу 76 станова пријаве подигло 430 породица, с обзиром да **расељена лица нису имала могућност учешћа**, а интересовање је било велико (у општини Панчево их има 1.450). У ближем (трогодишњем периоду) нема назнаке да ће ова популација бити у ситуацији да реши свој стамбени проблем на начин субвенционисаног становања, ни из средстава општине, као ни из средстава донација.

Ценимо да ће други трогодишњи период бити повољнији за стамбена решавања, из разлога очекивања трајног решења статуса АП Косова и Метохије, као и побољшања односа избеглих лица и матичних држава, као и економско побољшање у самој Републици Србији.

Табела 1: Стварно стање потреба

	Потребан број станова у комерцијалне сврхе	Потребан број станова намењених социјалном становању	Потребан број станова за запослене у органима управе и организацијама чији је оснивач град Панчево	Укупан потребан број станова
УКУПНО	2.600	1.300	2.118	6.018

Табела 2: Планирана динамика изградње станова

Година	Укупан бр. станова за изградњу у комерцијалне сврхе	Станови намењени за социјалне категорије	УКУПНО
2007	100	123	223
2008	130	25	155
2009	150	50	200
2010	200	100	300
2011	230	150	380
2012-2013	300	150	450
укупно	1.110	598	1.708

Образложење табеле 2.

У 2007. години планирана је, а и у току је реализација изградње 123 стана за избегла, прогнана лица и домицилно социјално рањиву популацију. Изградња 100 станова је намењена комерцијалној продаји, финансирана од стране приватних предузетника и ЈП "ГСА" учествује са 5 станова. У 2008. години примећује се пад изградње станова за избегла, прогнана и расељена лица због смањеног броја донација и недостатка средстава у буџету општине. У овој години се очекује и решавање алтернативног начина становања, која почиње у 2007. години и стимулисаће започету породичну стамбену градњу. Изградња станова на комерцијалном тржишту и даље је под ингеренцијом приватних предузетника са мањим учешћем ЈП "ГСА". У 2009. години решавањем статуса Косова и Метохије очекује се учешће страних донација и почетак реализације, за расељена лица са овог подручја која решење свог проблема становања виде у оквиру границе Републике Србије и града Панчева. Комерцијално становање предвиђа веће учешће ЈП "ГСА" (за изградњу око 30 станова). У 2010. години предвиђа се раст интензитета донација у односу на расељена лица. Очекује се градња 50 комерцијалних станова од стране ЈП "ГСА" и 150 станова приватног сектора. Планирани су и кредити за алтернативно становање, финансирани од буџета града Панчева и ЈП "ГСА" (из закупа). Током 2011. године планирано је из средстава донација, буџета као и удруживања приватног сектора да буде изграђено око 150 станова, уз асистенцију ЈП "ГСА" остаје могућност кредитирања алтернативног становања. У 2012. години очекујемо стабилизацију стамбеног збрињавања свих социјалних категорија становништва, као и смањену потражњу за структурама социјалних станова. На основу горе наведеног претпостављамо да ће до 2012. године бити решен стамбени проблем већег дела поменуте популације. Што се тиче станова за комерцијално тржиште очекујемо да ће и даље имати тенденцију пораста, имајући у виду и побољшање економске ситуације као и пораст привредног развоја у граду Панчеву.

Процењене потребе за избегло, расељено становништво као и социјално рањиву популацију, у погледу потребе за становима, тренутно се исказује потреба за око 930 станова на основу конкурса спроведених од стране ЈП „ГСА“.

На основу досадашњег рада и анализе од стране Фонда за финансирање изградње и расподелу станова солидарности Општине Панчево до 1. 07. 2006. године, а сада и ЈП „Градске стамбене агенције“ Панчево, а на основу учешћа на досадашњим конкурсима, само за потребе запослених у ЈП, ЈКП предузећима, градској управи и републичким органима на територији града Панчева тренутно недостаје 2.118 станова. Обзиром да је велики број друштвених

предузећа приватизован, а отворен је велики број приватних предузећа, предстоји детаљнија анализа, након које ћемо имати увид у стварно стање потреба, обзиром да је у јавном сектору запослен мањи број радно активног становништва.

2.5.2. Проблеми, ограничења и препреке

1. Проблеми, ограничења и препреке који се односе на инвеститоре, купце, станодавце и закупце станова:

- ▶ Недоступност куповине и закупа станова због високе цене и нискух прихода становништва (ниска куповна моћ становништва);
- ▶ Недостатак објектно и субјектно субвенционисаног стамбеног фонда;
- ▶ Недостатак средстава за финансирање градње;
- ▶ Недостатак свести и одговорности грађана за учешће у процесу решавања стамбеног проблема;
- ▶ Незаинтересованост пословног сектора за учешће у смањењу сиромаштва грађана и рањивих група (друштвено одговоран бизнис);
- ▶ Крајња безусловност у сламу (насеље Мали Лондон);
- ▶ Недостатак припремљених грађевинских парцела за стамбену изградњу;
- ▶ Немогућност надоградње постојећих стамбених зграда за колективно становање услед нерешеног статуса самог објекта (немогућност његовог уписа);
- ▶ Немогућност уписа права својине на стану као посебног дела зграде;
- ▶ Дуготрајан и институционално недовољно уређен поступак издавања дозвола за градњу;
- ▶ Непостојање тржишта у области издавања станова;
- ▶ Услед немогућности подизања хипотекарних кредита за куповину станова већи део популације није у стању да на други начин дође до стана;
- ▶ Непостојање закона о социјалном становању.

2. Проблеми, ограничења и препреке који се односе на функционисање локалне самоуправе:

- Недостатак градске стамбене политике и политике социјалног становања;
- Недостатак буџетских и ванбуџетских средстава;
- Монопол централне власти над грађевинским земљиштем;
- Велики удео нелегалне (дивље) градње;
- Законско ограничење давања права на бесплатно коришћење градског грађевинског земљишта за изградњу станова за социјално становање;

- Непостојање одговарајуће унутрашње организације у оквиру градске управе, која би интегрално сагледавала и решавала проблеме становања;
- Непостојање јединствене евиденције општинских станова, који нису откупљени и који су део стамбеног фонда у јавном власништву, као ни јединственог управљања овим ресурсом.

2.5.3. Потенцијали

- *Постојање Јавног стамбеног фонда*
- *Обезбеђење локација за доступно становање*
- *Повољнија законска решења*
- *Закон о хипотеци*
- *Израда катастра непокретности за целу територију града Панчева (КО Панчево) до 2010.,године са свим пратећим садржајима*

3. ОПШТИ РАЗВОЈНИ ЦИЉ

Имајући у виду анализу постојеће стамбене ситуације у Панчеву, садашње и будуће стамбене потребе, потенцијале и ограничења присутна у јавном, приватном и цивилном сектору града, као и стамбену ситуацију у Републици Србији, актери укључени у формулисање Стамбене стратегије града Панчева сложили су се да општи развојни циљ стратегије треба да буде:

- **Учинити становање доступним за све категорије становништва, и**
- **Унапредити целокупну стамбену ситуацију у граду Панчеву.**

Остварити доступност становања и расположивост стамбеног фонда уз потпуну правну сигурност ренталног сектора становања и успостављање и даље јачање социјалног становања, базираног на непрофитним или нископрофитним стамбеним организацијама у оквиру јавног сектора и одговарајућим програмима становања, развој институционалне инфраструктуре и подстицање изградње нових станова, као и унапређење управљања и одржавања постојећег стамбеног фонда.

4. ПРЕДЛОГ ПРИМАРНИХ СТРАТЕШКИХ ЦИЉЕВА

У сврху постизања општег развојног циља предлажемо следеће примарне стратешке циљеве:

1.1) Обезбеђење градског грађевинског земљишта за нову стамбену изградњу;

1.2) Увећање стамбеног фонда социјалног становања (доступно становање под закуп);

1.3) Одржавање и унапређење Градског стамбеног фонда;

1.4) Развој институционалне инфраструктуре и подизање капацитета Општинске управе за остваривање програма становања;

1.5) Учешће рањивих група у решавању стамбеног проблема, интеграција и економско јачање;

1.6) Регулација и унапређење неформалних насеља и довођење у законски оквир – легализација (учешће пословног сектора у градњи станова доступног становања);

1.7) Унапређење или релокација енклаве „Мали Лондон“ и решавање проблема ромске популације на територији града Панчева.

ПРЕДЛОГ: Успоставити договор са Војском РС о уступању граду Панчеву дела комплекса постојећих војних објеката на ужој територији града.

Секторске стратегије 2007 – 2012

1.1 Увећање стамбеног фонда социјалног становања (доступно становање под закуп)

Увећање стамбеног фонда социјалног становања (доступно становање под закуп)

Опис	Индикатори	Извор верификације	Предпоставке и ризици	Временски оквир
<p>Општи стратешки циљ</p> <p>Остварити доступност становања и расположивост стамбеног фонда уз потпуну правну сигурност ренталног сектора становања и успостављање и даље јачање социјалног становања, базираног на непрофитним или нископрофитним стамбеним организацијама у оквиру јавног сектора и одговарајућим програмима становања, развој институционалне инфраструктуре и подстицање изградње нових станова, као и унапређење управљања и одржавања постојећег стамбеног фонда.</p>				
<p>Приоритетни стратешки циљ</p> <p>Обезбеђење општинског грађевинског земљишта за нову стамбену изградњу</p>	<p>Већи број квалитетних локација за нову стамбену изградњу под тржишним условима и намењених социјалном становању, које су урбанистички и имовинско-правно решене, комунално опремљене и стављене у функцију</p>	<p>Извештај председника општине о напретку у спровођењу стамбене политике</p>		<p>2008-2010</p>
<p>Резултати</p> <p>1. Усвојена Одлука о јавном грађевинском земљишту</p>	<p>Скупштина општине Панчева усвојила одлуку о јавном грађевинском земљишту</p>	<p>Одлука о јавном грађевинском земљишту у Службеном гласнику Панчева</p>	<p>Непостојање политичког консензуса</p>	<p>Почетак 2007.</p>

2. У новом Генералном плану Панчева дефинисане нове стамбене зоне за додељивање под тржишним условима и дефинисане стамбене зоне са наменом социјалног становања	Стамбене зоне за додељивање под тржишним условима и дефинисане стамбене зоне са наменом социјалног становања (6 до 8 зона) у ГП Панчева	ГП Панчева	Кашњење у раду на доношењу новог ГП Панчева Недостатак адекватних локација	2008-2011
3. У новом Генералном плану Панчева дефинисане стамбене зоне за реконструкцију стамбене изградње у постојећем градском језгру	Дефинисане стамбене зоне за реконструкцију стамбене изградње у постојећем општинском језгру	ГП Панчева	Кашњење у раду на доношењу новог ГП Панчева	2008-2011
4. Дефинисани основни критеријуми и стандарди стамбене изградње, реконструкције и надградње	Донета општинска одлука којом се дефинишу основни критеријуми и стандарди стамбене изградње, реконструкције и надградње	ГП Панчева	Недостатак политичке воље Недостатак стручних потенцијала Несхватање озбиљности ситуације	2008-2011
5. Извршена анализа ренталних потенцијала града Панчева	Препоруке за нову методологију обрачуна накнаде за уређивање и накнаде за коришћење општинског грађевинског земљишта	Анализа ренталних потенцијала општине Панчева	Ограничења у постојећој законској регулативи Недовољна оспособљеност општинске администрације и служби да спроведе анализу	2008-2011
6. Донета Одлука о мерилима за утврђивање накнаде за уређење општинског грађевинског земљишта.	Већа заинтересованост озбиљнијих приватних инвеститора Боље регулисано тржиште Увећани приходи општинског буџета	Одлука о мерилима за уговарање и утврђивање висине накнаде за уређивање грађевинског земљишта Анализа буџетских прихода од општинске ренте	Ограничења у постојећој законској регулативи Непостојање политичке воље	2006

7. Комунално опремљено земљиште за изградњу објеката намењених породичном и вишепородичном становању на територији обухваћеној важећим урбанистичким плановима у Панчеву, као и породично становање у сеоском подручју	<p>Већа заинтересованост озбиљнијих приватних инвеститора</p> <p>Већи број захтева за уступање општинског грађевинског земљишта</p> <p>Боље регулисано тржиште</p> <p>Увећани приходи општинског буџета</p>	<p>Годишњи извештај Општинске стамбене агенције</p> <p>Извештај о раду Управе за планирање и изградњу</p> <p>Анализа буџетских прихода</p>	<p>Недостатак локација за стамбену изградњу под тржишним условима у постојећем ГП Панчева и плановима нижег реда</p> <p>Недовољно ангажовање стручно оспособљених извођача</p> <p>Недостатак средстава у буџету општине и ванбуџетских средстава (смањен прилив средстава у буџет општине од продаје земљишта и накнада за уређивање ГЗ)</p>	2008-2012
8. Комунално опремљено шире подручје земљишта намењеног за изградњу објеката породичног и вишепородичног становања на територији обухваћеној важећим урбанистичким плановима у Панчеву, као и породичног становања у сеоском подручју	<p>Већа заинтересованост озбиљнијих приватних инвеститора</p> <p>Већи број захтева за уступање општинског грађевинског земљишта</p> <p>Боље регулисано тржиште</p> <p>Увећани приходи општинског буџета</p>	<p>Годишњи извештај Општинске стамбене агенције</p> <p>Извештај о раду Управе за планирање и изградњу</p> <p>Анализа буџетских прихода</p>	<p>Недовољан напредак у систему финансирања стамбене изопштинање и куповине станова</p> <p>Недостатак локација за стамбену изградњу под тржишним условима у постојећем ГП Панчева</p> <p>Недовољно интересовање инвеститора</p> <p>Недостатак средстава у буџету општине и ванбуџетских средстава</p>	2008-2012

<p>9. Извршена анализа ефеката комуналног опремања локација за стамбену намену и усклађивање са новим ГП Панчева и усвојен акциони план комуналног опремања за период 2009 – 2012</p>	<p>Анализа ефеката комуналног опремања локација у периоду 2007 - 2008</p> <p>Акциони план комуналног опремања локација за стамбену изградњу за 2009 - 2012</p>	<p>Није донет ГП Панчева</p>	<p>2008</p>	
<p>10. Урбанистички и имовинско-правно разрађено 3 до 4 локација за колективну стамбену изградњу намењену социјалном становању (израђени и усвојени планови детаљне регулације и урбанистички пројекти)</p>	<p>3 до 4 локација за изградњу објеката намењених социјалном становању у функцији</p>	<p>Одлука о додели земљишта Општинској стамбеној агенцији под посебним условима</p> <p>Планови детаљне регулације</p> <p>Урбанистички пројекти</p>	<p>Није донет Закон о социјалном становању</p> <p>Недостатак локација намењених социјалном становању у поседу општине</p>	<p>2008-2010</p>

1.2 Увећање стамбеног фонда социјалног становања (доступно становање под закуп)

Увећање стамбеног фонда социјалног становања (доступно становање под закуп).

Опис	Индикатори	Извор верификације	Предпоставке и ризици	Временски оквир
<p>Општи стратешки циљ</p> <p>Остварити доступност становања и расположивост стамбеног фонда уз потпуну правну сигурност ренталног сектора становања и успостављање и даље јачање социјалног становања, базираног на непрофитним или нископрофитним стамбеним организацијама у оквиру јавног сектора и одговарајућим програмима становања, развој институционалне инфраструктуре и подстицање изградње нових станова, као и унапређење управљања и одржавања постојећег стамбеног фонда.</p>				
<p>Приоритетни стратешки циљ</p> <p>Увећање стамбеног фонда социјалног становање (доступно становање под закуп) и подршка развоју ренталног сектора, како јавног, тако и приватног, уз стварање услова за потпуну правну сигурност у овом сектору</p>	<p>Ревитализација стамбеног фонда у власништву општине, активирање стамбеног потенцијала у приватном власништву намењеног рентирању и институционално јачање непрофитног стамбеног сектора.</p>	<p>Извештај Председника Општине о напретку у спровођењу стамбене политике</p>		

Резултати	1. Делегирање надлежности за развој ренталног сектора (стварање базе података, правног и саветодавног центра) Општинској стамбеној агенцији као непрофитној организацији у оквиру јавног сектора општине	Нови начин праћења стања и евидентирања постојећег и новог стамбеног фонда у власништву општине	Општинска Одлука о поверавању послова евидентирања и управљања стамбеним фондом у власништву општине Општинској стамбеној агенцији (у процедури)	Недостатак консензуса унутар општинске власти	2008-2010
	2. Нормативно уређивање система издавања станова на територији општине	Нови институти правног и саветодавног центра у области заштите станодаваца и станара	Нова систематизација Општинске стамбене агенције	Недовољни кадровски, просторни и материјални потенцијали ЈП „ГСА“	
	3. Развој система олакшица (давање на коришћење општинског земљишта под посебним условима, одређивање локација за рентално становање у урбанистичким плановима) за инвестирање у станове за издавање под условима које пропише општина	Развијен систем олакшица за инвеститоре који су спремни да улажу у изградњу станова за издавање	Општинска одлука	Нејасна законска решења	2009-2011
	4. Увођење заштићених цена накнаде за коришћење закупа градских станова	Смањење броја станова који се не користе за стално становање	Општинска одлука	Непостојање политичке воље	
	5. Стварање услова за формирање непрофитних организација за развој ренталног становања	Пораст броја станова који су у ренталном промету Смањење цене најма стана	Анализа развоја тржишта станова за издавање	Непостојање Закона о социјалном становању	2011
			Непостојање Националне стратегије становања, или непостојање развоја ренталног сектора у њој као једног од циљева		

1.3 Одржавање и унапређење општинског стамбеног фонда

Одржавање и унапређење општинског стамбеног фонда

Опис	Индикатори	Извор верификације	Предпоставке и ризици	Временски оквир
Општи стратешки циљ	Остварити доступност становања и расположивост стамбеног фонда уз потпуну правну сигурност ренталног сектора становања и успостављање и даље јачање социјалног становања, базираног на непрофитним или нископрофитним стамбеним организацијама у оквиру јавног сектора и одговарајућим програмима становања, развој институционалне инфраструктуре и подстицање изопштинање нових станова, као и унапређење управљања и одржавања постојећег стамбеног фонда.			
Приоритетни стратешки циљ	Одржавање и унапређење градског стамбеног фонда	Повећана је стамбена удобност у постојећем стамбеном фонду. Постојећи стамбени фонд се боље и ефективније одржава, уз јасну поделу надлежности и обавеза између јавног сектора и власника и закупаца станова		

Резултати	1. Генерални ремонт лифтова и хидроцила на територији општине		Годишњи извештаји о раду ЈП „ОСА“ Увид на терену	Недостатак финансијских средстава за суфинансирање од стране грађана	2009-2012
	2. Наставак изградње топло-далеководна, гасовода као и остале инфраструктурне мреже на територији политичке општине Панчево	Повећан број прикључака и капацитета до 2010.	Годишњи извештај ЈКП-а и ЈП-а општине Панчево Увид на терену	Недостатак финансијских средстава	2008-2011
	3. Прикључење села у општини Панчево на водоводну и канализациону мрежу	400 станова на сеоском подручју прикључени на водоводну мрежу	Годишњи извештај ЈКП и ЈП општине Панчево Увид на терену	Недостатак финансијских средстава	2007-2011
	4. Нормативно регулисање питања управљања и одржавања зграда на територији општине	Донета Одлука о управљању и одржавању стамбених зграда	Одлука о управљању и одржавању стамбених зграда	Није дошло до промене закона којим се ова материја регулише	2009

1.4 Развој институционалне инфраструктуре и подизање капацитета општинске управе за остваривање програма становања

Развој институционалне инфраструктуре и подизање капацитета општинске управе за остваривање програма становања

Опис	Индикатори	Извор верификације	Предпоставке и ризици	Временски оквир
<p><u>Општи стратешки циљ</u></p> <p>Остварити доступност становања и расположивост стамбеног фонда уз потпуну правну сигурност ренталног сектора становања и успостављање и даље јачање социјалног становања, базираног на непрофитним или нископрофитним стамбеним организацијама у оквиру јавног сектора и одговарајућим програмима становања, развој институционалне инфраструктуре и подстицање изградње нових станова, као и унапређење управљања и одржавања постојећег стамбеног фонда.</p>				
<p><u>Приоритетни стратешки циљ</u></p> <p>Развој институционалне инфраструктуре и подизање капацитета општинске управе за остваривање програма становања</p>		Ефикасније управљање остваривањем стамбене политике општине, транспарентност и ефикасност у раду општинских управа, служби и предузећа задужених за спровођење ове политике		

Резултати	1. Послови евидентирања и управљања стамбеним фондом у јавном власништву поверени су Општинској стамбеној агенцији	Ефикасније управљање стамбеним фондом у јавном власништву	Годишњи извештај о раду ЈП „ОСА“	Недостатак консензуса у Скупштини општине	2008
	2. Секретаријат за комуналне, стамбене и грађевинске послове организационо и кадровски ојачан	Повећана ефикасност и транспарентност јавног сектора у области политике становања	Годишњи извештај о раду Управе Анализа рада Управе (број предмета и број издатих дозвола)	Недостатак политичког консензуса	2008-2012
	3. Усвојен годишњи програм социјалног становања на нивоу општине	Повећана ефикасност и транспарентност јавног сектора у области политике становања	Годишњи програм социјалног становања	Недостатак менаџерских знања и вештина у јавном сектору	Сталан задатак
	4. Усвојена општинска одлука о стандардима изградње нових станова, којом ће се дефинисати стандард заузетости станова, технички услови и правила за пројектовање и изградњу	Бољи квалитет градње нових станова	Одлука о стандардима грађења станова у Панчеву		2008

1.5 Учешће рањивих група у решавању стамбеног проблема, интеграција и економско јачање

Учешће рањивих група у решавању стамбеног проблема, интеграција и економско јачање.

	Опис	Индикатори	Извор верификације	Предпоставке и ризици	Временски оквир
<u>Општи стратешки циљ</u>	Остварити доступност становања и расположивост стамбеног фонда уз потпуну правну сигурност ренталног сектора становања и успостављање и даље јачање социјалног становања, базираног на непрофитним или нископрофитним стамбеним организацијама у оквиру јавног сектора и одговарајућим програмима становања, развој институционалне инфраструктуре и подстицање изградње нових станова, као и унапређење управљања и одржавања постојећег стамбеног фонда.				
<u>Приоритетни стратешки циљ</u>	Учешће рањивих група у решавању стамбеног проблема, интеграција и економско јачање.	Побољшање квалитета становања рањивих и угрожених група уз стварање финансијских, институционалних и организационих могућности за даљи развој социјалног становања			

Резултати	1. Изграђено 123 стана из SIRP Програма намењених избегличкој популацији и домицилно угроженом становништву	123 породична домаћинства са решеним стамбеним питањем	Увид на терену	2007-2008
	2. Додељено 40 новчаних зајмова из SIRP Програма намењених социјалном становању у циљу адаптације већ постојећих неусловних објеката	40 породичних домаћинстава са решеним стамбеним питањем и легализованим објектима или у поступку легализације	Увид на терену	2007-2008
	3. У плану ЈП „ОСА“ Панчево градња 2 вишеспратне зграде од 25 станова, намењене социјалном становању.	25 породичних домаћинстава са решеним стамбеним питањем	Увид на терену	2009-2010

1.6. Регулација и унапређење неформалних насеља и довођење у законски оквир – легализација (учешће пословног сектора у градњи станова доступног становања)

Регулација и унапређење неформалних насеља и довођење у законски оквир – легализација (учешће пословног сектора у градњи станова доступног становања).

	Опис	Индикатори	Извор верификације	Предпоставке и ризици	Временски оквир
Општи стратешки циљ	Остварити доступност становања и расположивост стамбеног фонда уз потпуну правну сигурност ренталног сектора становања и успостављање и даље јачање социјалног становања, базираног на непрофитним или нископрофитним стамбеним организацијама у оквиру јавног сектора и одговарајућим програмима становања, развој институционалне инфраструктуре и подстицање изградње нових станова, као и унапређење управљања и одржавања постојећег стамбеног фонда.				

<u>Приоритетни стратешки циљ</u>	Регулација и унапређење неформалних насеља и довођење у законски оквир – легализација (учешће пословног сектора у градњи станава доступног станавања)	Ефикасније управљање остваривањем стамбене политике општине, транспарентност и ефикасност у раду општинских управа, служби и предузећа задужених за спровођење ове политике			
<u>Резултати</u>	1. Усвојен Правилник о критеријумима за расподелу станава који се граде по програмима социјалног станавања	Постоје јасни и транспарентни критеријуми стамбеног сиромаштва	Годишњи извештај о раду ЈП „ГСА“	Несхватање озбиљности ситуације	2007-2011
	2. Специфициране су локације за развој социјалног становања кроз нову стамбену изградњу у Генералном плану за развој индивидуалног становања	Створена могућност за решавање имовинско правних односа за развој социјалног становања под посебним условима	ГП Панчева	Недостатак политичког консензуса	2007-2011

1.7. Унапређење или релокација енклаве Мали Лондон и решавање проблема ромске популације на територији општине Панчево

Унапређење или релокација енклаве Мали Лондон и решавање проблема ромске популације на територији општине Панчево.

	Опис	Индикатори	Извор верификације	Предпоставке и ризици	Временски оквир
<p>Општи стратешки циљ</p>	<p>Остварити доступност становања и расположивост стамбеног фонда уз потпуну правну сигурност ренталног сектора становања и успостављање и даље јачање социјалног становања, базираног на непрофитним или нископрофитним стамбеним организацијама у оквиру јавног сектора и одговарајућим програмима становања, развој институционалне инфраструктуре и подстицање изградње нових станова, као и унапређење управљања и одржавања постојећег стамбеног фонда.</p>				

<u>Приоритетни стратешки циљ</u>	Унапређење или релокација енклаве „Мали Лондон“ и решавање проблема ромске популације на територији општине Панчево	Побољшање квалитета становања рањивих и угрожених група уз стварање финансијских, институционалних и организационих могућности за даљи развој социјалног становања			
<u>Резултати</u>	1. Усвојен Програм решавања дислокације ромског насеља Мали Лондон уз учешће представника Ромске заједнице 2. ЈП „ГСА“ као носилац спровођења општинске стамбене стратегије опремљена материјално и кадровски (увођење нових софтвера потребних за рад, запошљавање до три нова радника са ВСС и ВШС, тренинг и обука за запослене) у циљу побољшавања услова становања ромске популације на територији политичке општине Панчево	Стварање услова за решавање проблема нехигијенског насеља	Увид на терену	Недостатак адекватне локације за решавање овог проблема	2007-2010
		Побољшан квалитет становања ромске популације	Увид на терену	Непостојање адекватне законске регулативе Недостатак финансијских средстава Непостојање урбанистичко планске документације	2009-2012

Градски стамбени акциони план 2008-2012

РБ	Активност	Стратешки циљ	Опис активности	Аранжмани за спровођење	Веза са НАП	Радни програм на реализацији	Начин обезбеђења средстава
1.	Дефинисати и урбанистички разрадити стамбене зоне и локације за стамбену намену у новом Генералном плану општине Панчево	Обезбеђење општинског грађевинског земљишта за нову стамбену изградњу	Наведене активности представљају припремну фазу за обезбеђење локација за нову стамбену изградњу, како за тржиште, тако и у области социјалног становања	Носилац активности: Урбанизам; Секретаријат за грађевинске; ЈЛ „ОСА“		Дефинисати стамбене зоне за реконструкцију стамбене изградње у постојећем општинском Језгру у новом Генералном плану Панчева	Градски буџет; Буџет Републике; Донације
2.	Дефинисати основне критеријуме и стандарде стамбене изградње, реконструкције и надградње	Обезбеђење општинског грађевинског земљишта за нову стамбену изградњу	Извршити детаљну стручну анализу и на основу тога сачинити Одлуку о критеријумима и стандардима стамбене изградње, реконструкције и надградње на територији града. Ова одлука треба да има карактер правилика којим ће се регулисати параметри стамбене удобности, захтеви које пројектанти, инвеститори и извођачи радова морају испунити приликом изградње објекта (пре свега вишепородичних) намењених становању	Носилац активности: Урбанизам; Секретаријат за грађевинске; ЈЛ „ОСА“	Учесници: Банке; Приватни инвеститори	Припремити нацрт Одлуке о критеријума и стандардима стамбене изградње, реконструкције и надградње на територији града	Градски буџет

РБ	Активност	Стратешки циљ	Опис активности	Аранжмани за спровођење	Веза са НАП	Радни програм на реализацији	Начин обезбеђења средстава
3.	Анализа ренталних потенцијала општине Панчево	Обезбеђење општинског грађевинског земљишта за нову стамбену изградњу	Извршити анализу ренталних потенцијала града Панчева и на основу њених резултата предложити измене Одлуке о мерилима за уговарање и утврђивање висине накнаде за закуп станова у власништву општине Панчево	Носилац: ЈП „ОСА“ Учесници: Радна група (Независни експерти, Дирекција за изградњу и уређење града, ЈП „ОСА“)		Извршити анализу ренталних потенцијала општине Панчево Припремити нацрт Одлуке о мерилима и мерилима за уговарање и утврђивање висине накнаде за закуп станова у власништву општине Панчево	Градски буџет; Пројектно финансирање из донаторских средстава; НИП
4.	Комунално опремање земљишта за изградњу 100 станова у зградама намењеним за колективно становање на територији обухваћеној важећим ПП-ом	Обезбеђење општинског грађевинског земљишта за нову стамбену изградњу	Град ће у оквиру програма Дирекције за изградњу и уређење града за 2008. и програма ЈП „ОСА“ за 2008. годину, као и потенцијалних додатних средстава од остварене приватизације и на основу пројектног финансирања планирати и извршити комунално опремање земљишта намењеног новој стамбеној изградњи социјалних станова.	Носилац: Дирекција за изградњу и уређење града и ЈП „ОСА“; Остала ЈП и ЈКП Панчево		Доношење одговарајуће одлуке Скупштине града Откуп земљишта и решавање имовинско – правних односа Изградња комуналне инфраструктуре	Градски буџет; Донације НИП-а

РБ	Активност	Стратешки циљ	Опис активности	Аранжмани за спровођење	Вежа са НАП	Радни програм на реализацији	Начин обезбеђења средстава
5.	Израда и усвајање одговарајућих урбанистичких планова и урбанистичких пројеката за 3 до 4 локација намењених развоју социјалног становања и имовинско-правна припрема ових локација	Обезбеђење општинског грађевинског земљишта за нову стамбену изградњу	На локацијама које град има у поседу и на локацијама које ће се пренети у посед града под посебним условима извршиће се имовинско-правна припрема и усвојиће се одговарајућа урбанистичко-планска документација. На овај начин у 2008. години припремиће се локације за градњу станова за социјално становање за наредни период.	Учесници: Секретаријат за комуналне, стамбене, грађевинске послове и урбанизам, ЈП „Дирекција за изградњу и уређење Панчева“		Израда и усвајање одговарајућих урбанистичких планова и урбанистичких пројеката Решавање имовинско-правних односа	Градски буџет
6.	Завршетак преговора са Војском РС о уступању граду Панчева дела комплекса постројелих војних објеката на ужој територији града под тржишним условима	Обезбеђење општинског грађевинског земљишта за нову стамбену изградњу	Влада Србије усвојила је Мастер план за продају локација и објеката Војске РС, према којем одређени број локација мора бити понуђен локалним самоуправама под тржишним условима (надокнада или размена станова).	Учесници: ЈП „ОСА“			Градски буџет (текући трошкови)

РБ	Активност	Стратешки циљ	Опис активности	Аранжмани за спровођење	Веа са НАП	Радни програм на реализацији	Начин обезбеђења средстава
7.	Делегирање надлежности за развој ренталног сектора (стварање базе података, правног и саветодавног центра) Општинској стамбеној агенцији и нормативно уређење ренталног сектора	Увећање стамбеног фонда социјалног становање (доступно становање под закуп) и подршка развоју ренталног сектора, како јавног, тако и приватног, уз	Надлежности за управљање стамбеним фондом у власништву града преносе се градском одлуком на ЈП „ОСА“. Надлежности јасно прецизирају обавезе ЈП „ОСА“ да евидентира постојећи стамбени фонд, управља његовим одржавањем и свим будућим иницијативама и програмима којима се овај фонд увећава и унапређује. Уводе се нови институти правног и саветодавног центра под окриљем ЈП „ОСА“. Јавно предузеће „ОСА“ припрема све неопходне одлуке којима се област ренталног становања нормативно регулише на територији града.	Носилац активности: Градоначелник, Градско Веће и ЈП „ОСА“		Припрема и предлагање Одлуке о нормативном регулисању ренталног сектора Стварање нове унутрашње организације ЈП „ОСА“ Припрема и предлагање Одлуке о нормативном регулисању ренталног сектора	Градски буџет
8.	Развој система опакшица (давање на коришћење општинског земљишта под посебним условима, одређивање локација за рентално становање у урбанистичким плановима) за инвестирање у станове за издавање под условима које пропише општина	Увећање стамбеног фонда социјалног становање (доступно становање под закуп) и подршка развоју ренталног сектора, како јавног, тако и приватног, уз	Израдити Програм и Правилник о начину давања у закуп станова у власништву општине Панчево.	Носилац активности: Градоначелник; Градско веће; ЈП „ОСА“		Развити систем опакшица за инвеститоре који су спремни да улажу у изградњу станова за издавање Увести заштићене цене накнаде за коришћење закупа општинских станова Створити услове за формирање непрофитних организација за развој ренталног становања	Градски буџет

РБ	Активност	Стратешки циљ	Опис активности	Аранжмани за спровођење	Вежа са НАП	Радни програм на реализацији	Начин обезбеђења средстава
9.	Генерални ремонт 60 лифтова у објектима намењеним вишепородичном становању на територији града	Одржавање и унапређење општинског стамбеног фонда	ЈП „ОСА“ ће на основу техничких критеријума предложити план ремонта лифтова на територији града, који ће усвојити Градско веће. Ремонт лифтова се врши по моделу	Након усвајања одлуке о поверавању послова управљања и одржавања станова општине Панчево	Носилац активности: ЈП „ОСА“ Учесници: Градско веће	Израда и усвајање плана ремонта лифтова Израда пројектне документације и Генерални ремонт лифтова	Градски буџет
10.	Наставак изградње топло-далековода, гасовода као и остале инфраструктурне мреже на територији општине Панчево	Одржавање и унапређење општинског стамбеног фонда	Према постојећем програму ЈКП „Рејање“ и ЈП „Дирекција за изградњу и уређење Панчева“	Према постојећем програму ЈКП „Рејање“ и ЈП „Дирекција за изградњу и уређење Панчева“	Носилац активности: ЈКП „Рејање“	Наставити изградњу топло-далековода, гасовода као и остале инфраструктурне мреже на територији општине Панчево Прикључити села у општини Панчево на водоводну и канализациону мрежу Нормативно регулисати питање управљања и одржавања зграда на територији општине	Градски буџет
11.	Послови евидентирања и управљања стамбеним фондом у јавном власништву поверени су Општинској стамбеној агенцији	Развој институционалне инфраструктуре и подизање капацитета Општинске управе за остваривање програма становања	Према постојећем програму ЈП „ОСА“ Панчево и на основу предлога Одлуке о поверавању послова управљања и одржавања станова општине Панчево	Према постојећем програму ЈП „ОСА“ Панчево и на основу предлога Одлуке о поверавању послова управљања и одржавања станова општине Панчево	Носилац активности ЈП „ОСА“	Послови евидентирања и управљања стамбеним фондом у јавном власништву поверени су Општинској стамбеној агенцији	Градски буџет

РБ	Активност	Стратешки циљ	Опис активности	Аранжмани за спровођење	Веза са НАП	Радни програм на реализацији	Начин обезбеђења средстава
12.	Организационо и кадровско јачање Управе за планирање и изградњу	Развој институционалне инфраструктуре и подизање капацитета Општинске управе за остваривање програма становања	Повећана ефикасност и транспарентност јавног сектора у области политике становања	Носилац активности: ЈП „Дирекција за изградњу и уређење Панчева“, ЈП „ОСА“, Канцеларија за ТИС		Пријем нових радника Увођење Територијалног информационог система и обука	Градски буџет
РБ	Активност	Стратешки циљ	Опис активности	Аранжмани за спровођење	Веза са НАП	Радни програм на реализацији	Начин обезбеђења средстава

	Градски буџет: Донација Италијанске Владе у реализацији УН ХАБИТАТ-а	Начин обезбеђења средстава
Изграђено 123 стана из СИРР Програма намењених избегличкој популацији и домицилно угроженом становништву	Градски буџет: НИП: Донације	Радни програм на реализацији
Додељено 40 новчаних зајмова из СИРР Програма намењених социјалном становању у циљу адаптације већ постојећих неуспловних објеката.	У плану ЈП „ОСА“ Панчево грађња 2 вишеспратне зграде од 25 станова, намењене социјалном становању.	Веза са НАП
Носилац активности: ЈП „ОСА“	Носилац активности: ЈП „ОСА“	Аранжмани за спровођење
Извештај о спроведеном СИРР Програму	Припрема локација и планске документације неопходну за изградњу објеката. Учешће на конкурсима страних и домаћих донатора.	Опис активности
Учешће рањивих група у решавању стамбеног проблема, интеграција и економско јачање.	Учешће рањивих група у решавању стамбеног проблема, интеграција и економско јачање.	Стратешки циљ
Реализација СИРР програма под покровитељством УН ХАБИТАТ-а	У плану ЈП „ОСА“ Панчево грађња 2 вишеспратне зграде од 25 станова, намењене социјалном становању.	Активност
13.	14.	РБ

<p>НИП Градски буџет</p>	<p>НИП Градски и буџет</p>
<p>Усвојен Програм решавања дислокације ромског насеља „Мали Лондон“ уз учешће представника Ромске заједнице</p>	<p>ЈЛ „ОСА“ као носилац спровођења Општинске стамбене стратегије опремљена материјално и кадровски (увођење нових софтвера потребних за рад, запошљавање до три нова радника са ВСС и ВШС, тренинг и обука за запослене) у циљу побољшавања услова становања ромске популације на територији општине Панчево</p>
<p>Носилац активности: Скупштина града; Градско веће; ЈЛ „Дирекција“; ЈЛ „ОСА“; Управљачка Рампа</p>	<p>Носилац активности: Скупштина града; Градско веће; ЈЛ „Дирекција“; ЈЛ „ОСА“; Управљачка Рампа</p>
<p>Изнајажење локација за пресељење, припрема локација и планске документације за изградњу</p>	<p>Изнајажење локација за пресељење, припрема локација и планске документације за изградњу</p>
<p>Унапређење или релокација/унапређење или релокација енклаве Мали Лондон и решавање проблема ромске релокације на територији општине Панчево.</p>	<p>Унапређење или релокација енклаве Мали Лондон и решавање проблема ромске релокације на територији општине Панчево.</p>
<p>Усвојен Програм решавања дислокације ромског насеља Мали Лондон уз учешће представника ромске заједнице</p>	<p>Побољшан квалитет становања ромске популације</p>
<p>15.</p>	<p>16.</p>

Инструменти за мониторинг и евалуацију

Општинска стамбена агенција

ЈП „Градска стамбена агенција“ је основни носилац имплементације Стамбене стратегије града Панчева.

Као што је већ поменуто, Закон о локалној самоуправи, а посебно Нацрт закона о социјалном становању, локалним самоуправама даје највећу надлежност у области спровођења стамбене политике, а пре свега политике социјалног становања. Нацртом Закона о социјалном становању предвиђено је да општине-градови формирају непрофитне стамбене организације којима се даје надлежност спровођења програма социјалног становања на територији општине – града. ЈП Градска стамбена агенција је непрофитна стамбена организација, коју је град Панчево већ формирао у ту сврху.

Општа методологија имплементације

Главни метод реализације Стамбене стратегије града Панчева је повезивање активности датих у оквиру Акционог плана у јединствене пројекте. Пројекти су компоновани од активности из свих релевантних сектора битних за унапређење неког стамбеног питања.

У оквиру Акционог плана 2008 - 2012 пројекти су организовани како следи:

Пројекат	Број активности из акционог плана
Пројекат обезбеђења градског грађевинског земљишта и одрживог финансирања комуналног уређења	1,2,3,5,6
Пројекат комуналног опремања за нову стамбену изградњу	4
Пројекат јачања капацитета на нивоу града за спровођење стратегије становања	7,12,13,14
Пројекат унапређења квалитета становања за постојећи стамбени фонд	8,9,10,11
Пројекат социјалног становања	15,16

Мониторинг

За праћење напретка у остваривању Градске стамбене стратегије надлежан је градоначелник Панчева. Градоначелник подноси извештај о остваривању Градске стамбене стратегије Скупштини града сваке друге године.

ЈП „Градска стамбена агенција“ обезбеђује праћење индикатора и о томе подноси годишњи извештај Градском већу. Градско веће разматра извештај и о томе извештава градоначелника.

Анекс 1. Списак заинтересованих актера који су учествовали у изради Стратегије

1. Градски архитекта
2. Секретаријат за јавне службе и социјална питања
3. Секретаријат за комуналне, стамбене, грађевинске послове и урбанизам
4. Секретаријат за заштиту животне средине
5. Секретаријат за имовинске и правне односе
6. Секретаријат за привреду и приватно предузетништво
7. Повереништво за избеглице
8. Центар за социјални рад
9. Одељење за статистику Скупштине града
10. Министарство финансија – Пореска управа, Филијала Панчево
11. Војска РС – Војно грађевинска дирекција
12. РГЗ -Служба за катастар непокретности Панчево
13. ЈП „Дирекција за изградњу и уређење града“
14. ЈКП „Грејање“
15. ЈКП „Водовод и канлаизација“
16. Банке на територији града Панчева
17. Пројектантске куће
18. Агенције за промет некретнинама
19. Удружење Рома
20. Удружење особа са инвалидитетом
21. Регионална Привредна Комора
22. Политичке партије на територији града

