Обезбеђење стамбених решења за популацију са ниским и средњим примањима финансирањем изградње станова за социјално становање, ренталног, доступног и заштићеног становања

Идејни пројекат социјалног становања на локацији „Хиподром" Панчево

ИЗВЕШТАЈ О ИЗВОДЉИВОСТИ

Аутор: Вања Ракицић, дипл.менаџер

Панчево, септембар, 2013.г

Панчево, Његошева 1а
тел/факс: 013/ 304 932; 304 938 е-маил: osa@3dnet.co.yu

САДРЖАЈ:

1. *Оквир реализације Пројекта* 3

1.1 Назив Пројекта.....3
1.2 Кратак опис Пројекта..... 3
1.3 Зајмопримац и гарант..... 3
1.4 Подносилац захтева 3
1.5 Институција – корисник средстава 3
1.6 Крајњи корисници..... ..3

2. *Контекст Пројекта*..... 4

***2*.1. Приказ профила Града..... 4**
2.1.2 Становништво 5
2.1.3 Економија 6
2.2.1 Приказ стамбеног сектора.....7
2.2.2 Општа слика.....7
2.2.3 Квалитет станова и стамбена потрошња..... 7
2.2.4 Тржиште станова 9
2.2.5 Институционални оквир..... 10
2.2.6 Стамбено финансирање..... 11
2.2.7 Постојећи програми социјалног становања..... 12

3. *Циљеви пројекта*..... 13

3.1 Главни циљ..... 13
3.2 Специфични циљеви..... 13

4. *Пројекат*..... 13

4.1 Кратак опис..... 13
4.2 Компоненте пројекта..... 13
4.3 Спровођење пројекта..... 14
4.4 Опис стамбених потреба 14
4.5 Одлуке за покретање пројекта..... 14
4.6 Активности ЈП Градске стамбене агенције за реализацију пројекта 15
4.7 Технички стандарди..... 15
4.8 Земљиште и инфраструктура..... 15
4.9 Трошкови градње..... 15

5. *Закључак*.....19

1. Оквир реализације Пројекта

1.1 Назив Пројекта

Обезбеђење стамбених решења за популацију са ниским и средњим примањима финансирањем изградње станова за социјално становање, ренталног, доступног и заштићеног становања

1.2 Кратак опис Пројекта

Пројект подразумева изградњу станова под непрофитабилним условима, за издавање и коришћење, у јавној својини и станова за субвенционисну продају у личну својину. Пројект симулира стандарде и механизме за покретање давања стамбених кредита под субвенционисаним условима путем непрофитних стамбених организација (стамбених агенција). Пројект је саставни део Националне стамбене стратегије и Стамбене стратегије града Панчева, планиран на републичком а реализација, укључујући избор корисника, на локалном нивоу.

Стамбени програм ће бити разрађиван у складу са стварним потребама, добром праксом, са циљем решавања стамбених потреба особа или породица са нижим примањима. Програм предвиђа учешће свих расположивих субвенција па и формирање средстава за субвенционисани закуп, у оквиру буџета града.

Са техничке стране гледано, сви изграђени објекти, у наведеном Пројекту, морају задовољити прописане стандарде градње и посебно енергетске ефикасности. Структура и опремање стамбених јединица морају бити у складу са Уредбом о стандардима и нормативима за планирање, пројектовање, грађење и условима за коришћење и одржавање станова за социјално становање.

1.3 Зајмопримац и гарант

Град Панчево или ЈП Градска стамбена агенција у зависности од начина финансирања. Гарант је град Панчево, по више елемената, који у складу са Статутом града даје сагласност за учешће на конкурсима за донације и кредите и уписује се као власник објекта.

1.4 Подносилац захтева

У зависности од начина финансирања подносилац може бити град Панчево или ЈП Градска стамбена агенција.

1.5 Институција – корисник средстава

Директни корисник средстава је локална самоуправа, путем ЈП Градска стамбена агенција, са циљем развоја социјалног становања, увођењем механизама и општег оквира кроз стратешке документе, акционе планове и програме.

1.6 Крајњи корисници

Стратешки документ дефинише циљ и потребе за оваквом врстом становања као и критеријуме за доделу у закуп или субвенционисану продају.

Критеријуми морају бити у складу са Законом о социјалном становању, Уредбама Владе РС за ову област и Правилницима за доделу у оквиру локалне самоуправе. Такође критеријуми дефинишу и приоритете за доделу.

2. Контекст пројекта

2.1 Приказ профила града Панчева

2.1.1 Становништво и демографски трендови

Број становника Панчева, по попису из 2002. године, износио је 127.162 становника, а према попису из 2011. године 123.414 становника.

Од укупног броја становника на градском подручју живи 76.203 становника или 61,75%, док на осталом подручју живи 47.211 становника или 38,25%, распоређених у девет (9) сеоских заједница. Општина се простире на 757км^2, просечан број становника на 1км^2 је 163. У односу на попис из 2002. 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 127.162 становника, број становника се смањио за 3.748 становника.

У односу на насељена места:

становништво града Панчево по попису 2011. године			
Б.Брестовац	3517	3251	-266
Б.Н. Село	7345	6686	-659
Глогоњ	3178	3012	-166
Долово	6835	6146	-689
Иваново	1131	1053	-78
Јабука	6312	6181	-131
Качарево	7624	7100	-524
Омољица	6518	6309	-209
Панчево	77087	76203	-884
Старчево	7615	7473	-142
Укупно:	**127.162**	**123.414**	**-3.748**

Природни прираштај

Према последњим познатим подацима , на дан 30.06.2011. године, у граду Панчеву број живорођених износио је 1.147, а број умрлих 1.625 што значи да је природни прираштај био негативан, јер је број умрлих био за 478 већи од броја живорођених, а стопа природног прираштаја била је негативна и износила је -3,4 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, по попису из 2002.године 39,38 година док је уочен пораст старости по попису из 2011. године и сада је просечна старост 41,6 година.У осталим насељеним местима просечна старост је приближно иста, где региструјемо да је насељено место Иваново просечно најстарије са просечном старосном структуром од 45,0 година, а просечно најмлађе становништво је у насељеном месту Јабука, са просечном старошћу 40,4 година. У погледу старосних група предњачи група од 55-59 година (8,6%) док група од 10-14 година учествује свега 4,6%

Полна структура

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.

Образовање

Пописом из 2011. године обухваћено је становништво старо 15 и више година:

Уочен је пораст степена образовања. Највећи пораст бележи повећање степена са основног на средње образовање, а затим високо образовање, једино смањење бележи број становништва без основне школе.

	Попис 2002		**Попис 2011**	
	укупно	**%**	**укупно**	**%**
Панчево	**107.580**	**100**	**105.892**	**100**
Без шолске спреме	5219	4,85	2.527	2,39
непотпуно осн. образовање	12.335	11,47	8.479	8,01
основно образовање	25.388	23,6	20.853	19,69
средње образовање	52.511	48,81	57.975	54,75
више образовање	4.995	4,64	6.250	5,9
високо образовање	5.856	5,44	9.589	9,06
непознато	1.276	1,19	219	0,21

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;
- интезиван 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%.

Ciljna grupa: Ukupno nezaposlena lica	UKUPNO		15 - 19 godina		20 - 24 godine		25 - 29 godina		30 - 34 godine		35 - 39 godina		40 - 44 godine		45 - 49 godina		50 - 54 godine		55 - 59 godina		60 - 64 godine	
	Ukupno	Žene	Ukupno	Žene	Ukupno	Žene	Ukupno	Žene	Ukupno	Žene	Ukupno	Žene	Ukupno	Žene	Ukupno	Žene	Ukupno	Žene	Ukupno	Žene	Ukupno	Žene
UKUPNO	11.577	6.381	353	150	1.132	579	1.475	900	1.468	885	1.484	942	1.359	805	1.321	759	1.346	772	1.236	552	403	37
I stepen stručne spreme	3.420	1.808	72	36	186	99	281	149	398	229	466	253	463	254	423	235	454	250	499	265	178	23
II stepen stručne spreme	634	355	3	2	25	12	58	39	94	62	115	73	82	47	85	43	70	45	78	40	24	2
III stepen stručne spreme	2.375	1.015	129	50	298	129	303	157	386	189	362	194	215	94	142	46	201	81	273	74	66	1
IV stepen stručne spreme	3.588	2.244	149	62	453	230	341	214	342	229	408	310	516	359	563	375	503	336	251	126	62	3
V stepen stručne spreme	135	11			2	1	2	1	5	2	8	1	13	1	22	3	20	1	47	1	16	0
VI-1 stepen stručne spreme	439	312			7	6	90	62	83	66	54	46	41	31	48	37	49	34	47	27	20	3
VI-2 stepen stručne spreme	207	131			83	46	89	61	21	12	5	4	5	4	2	2	1	1	1	1		
VII-1 stepen stručne spreme	768	488			78	56	308	215	135	92	65	50	23	15	35	18	48	24	40	18	36	0
VII-2 stepen stručne spreme	10	7					3	2	4	4	1	1	1	0	1	0						
VIII stepen stručne spreme	1	0																			1	0

Структура незапослених лица по полу, степену стручне спреме и годинама старости за град Панчево у децембру 2012.г

Најугроженије категорије становништва су старачка домаћинства, сеоска домаћинства, домаћинства из категорије социјално угрожених и рањивих друштвених група, ромска домаћинства, избеглице и привремено расељена лица. Просечна нето зарада у Воводини у августу 2013.године, износила је **42.970,00 РСД.**

Општи закључак је да је решавање стамбеног проблема веома велики проблем, због тешке социо-економске ситуације, а високих трошкова (скупи стамбени 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).

2.2.1 Приказ стамбеног сектора

2.2.2 *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 представњају 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).

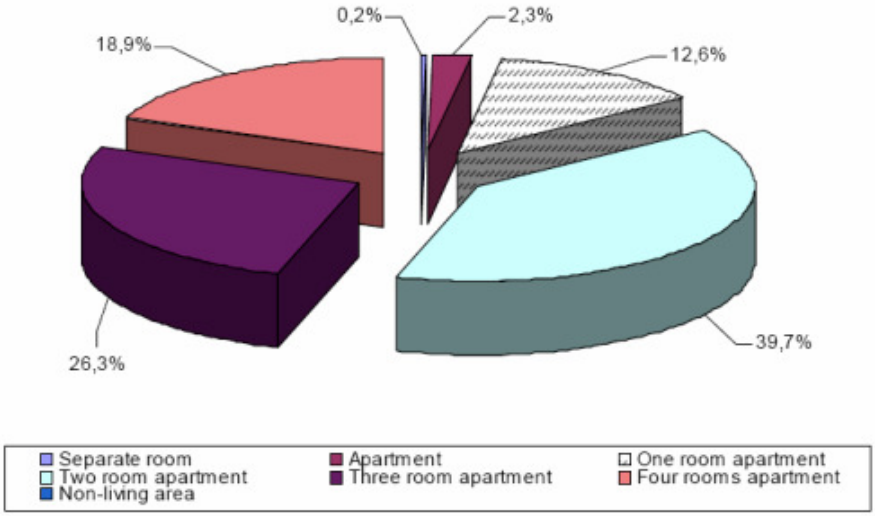
2.2.3 Квалитет станова и стамбена потрошња

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.

Са 394 стамбених јединица на 1.000 становника, величина стамбеног фонда Србије изгледа адекватно у поређењу са осталим бившим социјалистичким земљама, али је и даље далеко од просека, за земље западне Европе (Француска 503, Швајцарска 499, Немачка 472, Холандија 418 на 1.000 становниха) (Economic Commission for Europe, 2006).

Мерено бројем особа по соби, *српски станови су сувише мали да обезбеде адекватан смештај домаћинствима, чак и ако би били адекватно расподељени* (Economic Commission for Europe, 2006) – 18% становника (1.346.000 људи) живи у пренасељеним становима (са више од 2 особе по соби).

Мерено стандардима Европске Уније од 25 m^2 корисног простора по особи, само 35% стамбеног фонда је одговарајуће (923.936 јединица), а још 32% се може сматрати прихватљивим, са 15 до 25 m^2 по особи (767.391 јединица). Осталих 33% станова имају изузетно ниске стандарде коришћења простора (Economic Commission for Europe, 2006).



Графикон 1. Структура домаћинстава по типу стана у Републици Србији, 2002.

Извор: Попис 2002, Републички завод за статистику

Стамбени фонд Србије је релативно нов у поређењу са многим земљама ЕУ. Око две трећине свих станова је изграђено током периода социјализма, посебно између 1971. и 1980. године, који је представљао најпродуктивнију декаду, чинећи 24% стамбеног фонда. Само 5,6% станова је изграђено пре 1919. године (просек у ЕУ је 18%). Међутим, само 9% станова је изграђено после 1990. (Economic Commission for Europe, 2006).

Већина стамбених зграда је изграђена по постојећим стандардима, али неке од вишестамбених зграда захтевају реконструкцију или реновирање обзиром да претходних деценија, а посебно после приватизације, нису адекватно одржаване. Такође, постоји око 17% „нелегалних“ стамбених објеката чији квалитет градње је упитан (Economic Commission for Europe, 2006). Квалитет новоизграђених станова (после 1990.) је у просеку значајно опао, пре свега због нелегалне градње. Градња мањих стамбених јединица (једнособних, двособних и трособних, површине од 25 до 60m^2) је увећана од 1990. због смањења броја чланова просечног домаћинства и великог пада прихода.

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.

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.

2.2.4 Тржиште станова

Тржиште станова, карактеришу низак ниво нове изградње и високе цене, што резултира озбиљним мањком ценовно доступних станова. Неке незваничне процене, на нивоу Републике, показују да је потражња за становима негде између 200.000 и 250.000 јединица (скоро 10% постојећег стамбеног фонда). Ове процене варирају, пошто је већина становања под закуп неформална.
После динамичног развоја стамбеног тржишта после 2000. године и рапидног раста цена станова, током 2009. и 2010. дошло је до пада потражње због економске кризе. Међутим, то се није значајно одразило на цене станова, које су остале на нивоу од пре кризе (Слика 1). У централним деловима Београда, цене могу достићи и 3.000 EUR по m^2, а на ширем подручју Београда и у великим градовима као што су Ниш и Нови Сад, цене су око 1.200 EUR по m^2. У градовима средње величине (Крагујевац, Суботица, Чачак, Панчево итд.) цене се крећу у размаку од 800 до 1.000 EUR по m^2, ретко када више од тога (Imovina.net, 2010).

Рентално тржиште је скромно развијено, првенствено због тога што је проценат станова у приватном власништву веома висок, и због тога што је велики део ренталног сектора неформалан. Висина просечног закупа, такође варира између Београда (око 10 EUR/m^2 месечно), других градова (Нови Сад – мање од 5 EUR/$m^{2,}$ Панчево – 2,5 EUR/m^2), и руралних средина (Imovina.net, 2010)

	Нови Сад	Ниш	Крагујевац	Панчево	Зрењанин
просечна закупнина у ЕУР	300	150	200	150	200
регулисана закупнина	0	90	80	80	0
цена новог стана	65.000	50.000	53.000	40.000	45.000
цена новог стана са субвенцијом	0	40.000	42.400	32.000	36.000

2.2.4 Институционални оквир

2.2.4.1 **Републички ниво**

Надлежна министарства:

Министарство грађевинарства и урбанизма
Министарство рада, запошљавања и социјалне политике
Министарство регионалног развоја и локалне самоуправе
Министарство финансија

Специјалозоване институције на централном нивоу:

Грађевинска дирекција Србије
Национална корпорација за осигурање стамбених кредита
Републичка агенција за становање

Област социјалног становања регулишу: Закон о социјалном становању(2009), Закон о становању (1992/11), Уредба о одржавању стамбених зграда (1993), Закон о планирању и изградњи (2009/13), Уредба о стандардима и нормативима за планирање, пројектовање, грађење и условима за коришћење и одржавање станова за социјално становање (2013).

Локални ниво:

Стратешка планирања:
Стамбена стратегија града Панчева (2009), Стратегија Рома (2008), Локални акциони план за унапређење положаја избеглих и интерно расељених лица у граду Панчеву (2009-2013), Нацрт акционог плана града Панчева за друштвену интеграцију Рома за период 2013-2016, и др

Институције на локалном нивоу:
Скупштина Града Панчева,
Веће града Панчева
ЈП Градска стамбена агенција
Центар за социјални рад "Солидарност"
ЈП Дирекција за изградњу и уређење Панчева

Остали учесници:
Комесаријат за избеглице РС
УНХЦР
Црвени крст
Удружења грађана

"Закон о територијалној организацији и *Закон о локалној самоуправи* из 2007. (Сл. Гласник РС 129/07) дефинишу општину као основну територијалну јединицу локалне самоуправе, са директно изабраном Скупштином и Председником Општине (или Градоначелником, у случају града). Постоје 150 општина, 23 града и Град Београд. Одговорност локалних власти укључује доношење одлука везаних за развојне програме, урбанистичке планове, програме одржавања грађевинског земљишта, заштиту животне средине и финансирање, одржавање и развој комуналних делатности. Општине се финансирају кроз наплату пореза на имовину, Републичких такси чији се део враћа у општине, и подстицајима централне власти. Оне се такође могу задуживати. Међутим, финансијска аутономија општина је ограничена, са мало подстицаја да се њихов систем финансирања унапреди (Economic Commission for Europe, 2006).
У 2004. су укинута обавезна издвајања за станоградњу (фондови солидарности), што је представљало коначно напуштање социјалистичког стамбеног система у којем су општине играле кључну улогу у прикупљању средстава за станоградњу и одржавање јавног стамбеног фонда.

Међутим, последњих година се постепено установљава нови јавни стамбени систем – кроз УН ХАБИТАТ СИРП програм (од 2003. до 2008.), **Општинске стамбене агенције** су основане у седам општина и градова. У последње две године број општина које су одлучиле да оснују ОСА расте. Тренутни број градова и општина које су већ основале, или су у процесу оснивања локалне стамбене агенције, је 12. Скоро све ове општине су регионални центри.

Општинске стамбене агенције су углавном настале нестајањем **Фондова за солидарну стамбену изградњу,** њиховом трансформацијом у локална јавна стамбена предузећа. Њихове улоге и надлежности укључују: обезбеђивање неопходних предуслова за креирање лоаклне стамбене политике (оцена и анализа постојећег

стамбеног фонда, процена стамбених потреба, итд.), управљање процесом јавне стамбене изградње и провизије, спровођење локалних стамбених стратегија и политика, управљање и одржавање јавног стамбеног фонда, развој нових програма стамбеног финансирања, итд. И ако још увек немају финансијску и институционалну подршку са централног нивоа, неке агенције су већ стекле репутацију у својим локалним срединама, и раде са значајним средствима из локалних буџета (Мојовић и остали, 2009). "

2.2.5. Стамбено финансирање

Од 2000. године оживљава нов банкарски сектор и почиње кредитирање куповине станова са периодом отплате од 10-20 година и изузетно високим каматним стопама. Од 2006. године држава интервенише субвенцијама за становање, које се односе на млађу категорију становништва до 45 година старости. Субвенције износе до 20% без камате и роком отплате до 30 година, и уједно представљају меру подстицаја стамбене изградње и решавање стамбених проблема.

2.2.6. Постојећи програми социјалног становања

Постојећи програми социјалног становања могу се поделити у четири категорије:

- *власништво над станом под субвенционисаним условима*
- *станови у јавној својини за издавање у закуп*
- *заштићено становање (субвенционисани закуп)*
- *алтернативни стамбени програми*

Власништво над станом

Реализовано на територији града Београда, кроз више програма. (Програм 1000 станова за запоселне у јавним службама, Уредбе о решавању стамбених потреба запоселних у јавном сектору – 2002. г., Станови за младе научнике и уметнике Беогреад и Ниш и субвенционисани стамбени кредити, на територији целе републике).

Станови у јавној својини за издавање у закуп

Станови за издавање, чији је власник локална самоуправа, намењени домаћинствима са ниским примањима (УН ХАБИТАТ 530 станова од тога 76 у Панчеву). Градски станови за издавање из ранијег периода. Програм УН ХАБИТАТ представља одрживи развој социјалног становања и на основу њега донет је Закон о социјалном становању.

Заштићено становање

Издавање станова, у својини града , без надокнаде за домаћинства без примања у чију категорију улази домицилно становништво, расељени и избегло становништво, такође без примања или нискодоходовна домаћинства. Пример избегличких центара и изградње наменских станова (донација владе Швајцарске, Дански савет за избеглице у Панчеву).

Алтернативни стамбени програми

Састоје се из више видова подршке, најчешће у виду пакета грађевинског материјала, намаењени избеглим, расељеним и ромским породицама (УНХЦР, Комесаријат за избеглице РС, УН ХАБИТАТ, град Панчево, ЈП ГСА). Пакети су намењени завршетку већ започетих породичних стамбених објеката, у неким општинама подразумева осим грађевинског материјала и давање земљишта без надокнаде. У највећем обиму остварује се из средстава донација.

3. Циљеви пројекта

3.1. Главни циљ

Решавање потреба социјално угроженог становиштва и даљи развој инструмената за одрживи развој овог пројекта. Стварање новог јавног фонда станова и остваривање механизама за финансирање даље изградње, у складу са Законом о социјалном становању.

3.2. Специфични циљеви

Специфични циљеви су обезбеђивање доступног становања и стварање новог фонда градских станова. Полазни основ чини изградња станова за средње доходовну популацију а акумулирањем средстава од продаје станова под субвенционисаним условима, и изградња станова за давање у закуп за ниско доходовна домаћинства и заштићено становање. Реализација циљева искључиво зависи од доброг и реалног избора корисника. Поменуте циљеве, најпре ћемо уочити кроз Стамбену стратегију града Панчева. Задатак и приоритетни циљ је смањење сиромаштва, подизање стандарда у пројектовању и изградњи и др.

4. Пројекат

4.1 Кратак опис

Пројекат се састоји од изградње нових стамбених јединица, кроз непрофитно издавање станова, издавање станова без надокнаде, у јавној својини и за продају у личној својини, у складу са важећим Законима и Уредбама. Финансирање пројекта предвиђа се из средстава донација, на националном нивоу Републичка агенције за становање, град Панчево и др. На основу досадашњих искустава реализацију овог програма прате и субвенције из других извора.
Надзор, спровођење пројекта и избор корисника су на локалном тј градском нивоу, као и одржавање и управљање пројектом (град Панчево и ЈП ГСА).

У техничком смислу изградња објеката мора да прати све стандарде, укључујући и енергетску ефикасност, такође пројекат подржава и стандарде који подржавају и коришћење пасивне потрошње енергије, коришћење топлотних пумпи, СТВ-системи, грејање санитарне топле воде топлотних пумпи, коришћење фото-напонских ћелија за заједничко светло. Циљни индикатори и надзор потрошње енергије пратиће и вршити поређење са другим становима у јавном власништву, предвиђеним за социјално становање.

4.2 Компоненте пројекта

Пројекат обухвата три типа социјалног становања. Становање у закуп, укључујући и субвенционисани закуп, заштићено становање и непрофитну продају станова. Сваки објекат ће бити наменски грађен за сваки тип становања, тако да неће долазити у проблем питање власништва над објектима. Предвиђена је изградња 14 објеката, спратности П+2+Пк, 16 станова по објекту, што за целу локацију износи 224 стана.
За извештај о изводљивости, као оптимална величина, узима се пример стана од 50 м^2

Пројекат предвиђа да два објеката (32 стана) буду намењена заштићеном становању, 5 објеката (80 станова) за закуп и субвенционисани закуп и 7 објеката за субвенционисану продају, укупно 112 станова (од тога 2 објеката за запослене у јавном сектору).

Изградња објеката предвиђена је на локацији Хиподром, на две парцеле и то: парцела 4866/1 П= 23 227 м^2 8 објеката (128 станова) и парцела 4866/10 П=10822 м^2 6 објеката
(84 стана).

4.3 Спровођење пројекта

Предвиђено је да се спровођење пројекта врши на више начина, у зависности од финансирања пројекта. Путем зајма, кредита или донације Републике Србије, преко надлежног министарства, Републичке агенције за становање, града Панчева и ЈП ГСА. У наведеном случају зајмопримац и гарант су Република Србија и надлежно министарство. Издвајањем буџетских средстава града Панчева такође се може финансирати одређени број станова тј објеката у складу са утврђеним приоритетом које одређује градско Веће или Скупштина града Панчева. Сваки предвиђен начин изградње реализује се кроз активности ЈП ГСА а у сарадњи са осталим јавним предузећима и установама.

Продаја станова под субвенционисаним условима вршиће се преко комерцијалних банака на начин како пропише Влада републике Србије и надлежно министарство.

4.4 Оцена стамбених потреба

Стамбена стратегија града Панчева је размотрила, обухватила и указала на потребе за изградњом социјалних станова. Акционим планом за 2014-2018. годину биће обухваћене све могуће измене и дати нови предлози решења. За реализацију овог пројекта може се предвидети анкетирање циљане популације у смислу могућности закупа тј куповине стана како би се правилно испланиро однос станова између поменутих начина решавања стамбеног питања.

4.5 Одлуке за покретање Пројекта

- Неопходна је и одлука о додели парцеле за изградњу социјалних станова, коју доноси Скупштина града Панчева.
- После одобравања извештаја о изводљивости, Скупштина града Панчева доноси одлуку о потписивању уговора (меморандума) о донацији/ кредиту за изградњу

објекта (објеката) за социјално становање. Уговор (меморандум) садржи одредбе о начину финансирања, грађења и избора корисника.
- Потребно је да се за сваки посебан уговор донесе одлука о учешћу града у пројекту и одобравање средстава за учешће у финансирању,
- Правилник о критеријумима за избор корисника као и избору корисника и;
- Средства за стамбени додатак код категорије корисника чија су примања мања од законом предвиђених.

4.6 Активности ЈП Градске стамбене агенције за реализацију пројекта

По потписаном уговору (меморандуму), ЈП ГСА расписује наградни конкурс или јавни позив за израду идејног решења за објекат који ће се градити. По спроведеном конкурсу, тј јавном позиву спроводи се поступак за израду главног пројекта за изградњу објекта. Предузеће учествује у надзору над извођењем радова и упоредо расписује конкурс за доделу станова у закуп (субвенционисану продају) по већ донетом Правилнику. Потписује уговоре о закупу са одабраним корисницима, прати реализацију Програма, одржава објекат, наплаћује закупнину, склапа уговор о осигурању објекта са осигуравајућом кућом. Води евиденцију корисника и проверу статуса истих.

4.7 Технички стандарди

Стандарди који се тичу величине станова, минималне опреме, броја соба и површине по члану домаћинства утврђени су Уредбом о стандардима и нормативима за планирање, пројектовање, грађење и условима за коришћење и одржавање станова за социјално становање, Законом о социјалном становању, Законом о планирању и изградњи, Правилником о условима за планирање и пројектовање објеката у вези са несметаним кретањем деце, старих и хендикепираних лица.

4.8 Земљиште и инфраструктура

Обзиром да је власник изграђених објеката град Панчево, неопходно је да се за изградњу социјалних станова обезбеди инфраструктурно опремљено земљиште намењено за изградњу стамбених и/или стамбено пословних зграда. Морају се испоштовати сви урбанистички параметри, као што су густина, заузетост земљишта, висина, бр паркинг места и др регулисано постојећим урбанистичким плановима. Насеље мора имати приступни асфалтни пут, прикључке за водовод, канализацију, струју, грејање (даљинск или гас), телефон. Капацитет прикључака мора бити прилагођен величини насеља и броју и намени објеката.

4.9 Трошкови градње

Трошкови градње обухватају земљиште, инфраструктуру, дозволе, изградњу, управљање и надзор. Учешће града представља вредност земљишта, опремање примарном инфраструктуром и израда главног пројекта са ревизијом и пратећим трошковима. У односу на све трошкове у вези са изградњом, учешће града (у земљишту и новцу заједно) представља око 30% вредности пројекта. Поменуто учешће варира у односу од донатора или кредитора, те може бити и мање. Остатак средстава 70% представља донацију или кредит. У случају кредита услове отплате диктира кредитор. Учешће страних донатора и кредитора ослобођено је плаћања ПДВ, те и то представља значајно смањење трошкова који утичу на цену градње.

Изградња станова за непрофитну продају					
		цена м/2 у дин	цена по стану	m/2 у eur	% трошка
1.	**Цена градње стана**				
1.1	нето површина		56,25		
1.2	земљиште са интер саоб и парк	10.800,00	607.500,00	90,00	16,08
1.3	инфраструктура прим	3.052,00	171.675,00	25,43	4,54
1.4	инфраструктура секун	2.635,18	148.228,88	21,96	3,92
1.5	нето трошак градње без ПДВ	43.200,00	2.430.000,00	360,00	64,30
1.6	нето трошак градње са ПДВ				
1.7	урбанистичко-архит конкурс	3.706,80	208.507,50	30,89	5,52
1.8	надзор	1.220,00	68.625,00	10,17	1,82
1.9	управљање	2.569,20	144.517,50	21,41	3,82
1.10	**Укупно**	67.183,18	3.779.053,88	559,86	100,00
2	**Финансирање**				
2.1	кредит/донација	44.587.782,00			69,89
2.2	учешће града (натура + новац)	19.213.200,00			30,11
	(1.2+1.3+1.6+1.7+1.8+1.9)	63.800.982,00			100,00

Услови продаје станова:

Намењени породицама са нижим и средњим примањима, који су купци првог стана и имају дужи статус закупаца стана у току пријављивања на конкурс.
Трошкови према крајњем кориснику су урачунати у 100% износу . Куповина се врши путем хипотекарног кредита код комерцијалних банака, са учешћем од 10%-30%.
Држава Србија субвенционише куповину првог стана за млађе брачне парове, не млађе од 23 и не старије од 45 година, под условима да рата кредита не буде већа од 50% примања породичног домаћинства. Чланови домаћинства морају имати минимум 2 године радног стажа, по запосленом члану домаћинства.

У кредитној линији учествују:
- купац 10%
- Република Србија 10%
- Комерцијална банка 80%

Напомена: по важећим каматним стопама, комерцијална банка 4,84% и Република Србија 0,1%.

Кредит са роком отплате 30 година
Вредност некретнине: 3.779.052,88 рсд по средњем курсу НБС (114,4742) износи 33.013 ЕУР
Износ крдеита банке 26.740,53 ЕУР
Субвенција државе 2.971,17 ЕУР
Учешће клијента 3.301,30 ЕУР

У наведеном моделу са роком отплате 30 година (300 месеци) за банку и 60 месеци кредит државе месечна **рата износи 153,84 ЕУР и рата кредита државе 49,65 ЕУР за поседњих 60 месеци.**У складу са наведеним, један објекат (16 станова) доноси приход од 60.464.862,08 динара. За планираних 7 објеката планиран приход од продаје износио би 423.254.034,50 динара.

Изградња станова за закуп					
1.	**Цена градње стана**				
1.1	нето површина		56,25		
1.2	земљиште са интер. саобраћајнице и паркинзи и стазе	9.720,00	546.750,00	81,00	14,81
1.3	инфраструктура прим	3.052,00	171.675,00	25,43	4,65
1.4	инфраструктура секун	2.160,85	121.547,81	18,01	3,29
1.5	нето трошак градње без ПДВ	43.200,00	2.430.000,00	360,00	65,82
1.6	нето трошак градње са ПДВ				
1.7	урбанистичко-архит конкурс	3.706,80	208.507,50	30,89	5,65
1.8	надзор	1.220,00	68.625,00	10,17	1,86
1.9	управљање	2.569,20	144.517,50	21,41	3,91
1.10	**Укупно**	65.628,85	3.691.622,81	546,91	100,00
2	**Финансирање**				
2.1	кредит/донација	43.196,91			65,82
2.2	учешће града (натура + новац)	22.431,94			34,18
	(1.2+1.3+1.6+1.7+1.8+1.9)	65.628,85			100,00

Непрофитна закупнина: покрива трошкове одржавања стана и заједничких делова зграде, трошкове осигурања, трошкове вођења послова управљања, амортизацију (за век трајања 67 година), тршкове финансирања средстава утрошених у стан и припадајуће заједничке делове, као и земљиште на коме је објекат изграђен. Као вредност стана узима се тржишна вредност стана на дан 31. децембра године која претходи години обрачуна закупнине, утврђена у складу са занконом и другим прописима који утврђује порез на имовину.

Непрофитна закупнина се састоји из следећих елемената:

1. трошкови одржавања (инвестиционо и текуће) могу износити највише 1,20% од вредности стана на годишњем нивоу, односно 2,00% од вредности стана на годишњем нивоу за амортизоване станове, уз обавезу издвајања неутрошених средстава за ове намене у обавезни резервни фонд,
2. трошкови осигурања, осигурање од уобичајених ризика (пожар, изливање воде и др) могу износити највише 0,05% од вредности стана на годишњем нивоу;
3. трошкови управљања, зградом, становима, закупцима, укључујући и трошкове покривања ризика наплате закупнине и могу износити највише 0,50% вредности стана на годишњем нивоу,
4. амортизација по стопи 1,50%, за станове преко 67 година се не рачуна,
5. трошкови финансирања (ануитети за утрошена кредитна средства или сопствена средства за прибављање стана са каматом) могу износити највише 2,00 % од вредности стана на годишњем нивоу.

Надлежни орган јединице локалне самоуправе може својом одлуком одредити и ниже стопе појединих елемената закупнине.

ЈП ГСА на посебном наменском рачуну депонује средства и користи, као наменска средства, у складу са Законом и условима програма.

У складу са посебним програмима, у зависности од повраћаја средстава, локална самоуправа, својом одлуком може утврдити висину закупнине.

Као мера стимулације, може се увести попуст од 5% за закупце који у року измирују своје обавезе.

Према временској динамици врши се постепено повећање непрофитне закупнине:

трошкови закупнине	горња граница у % од вредности стана у обрачунском периоду				
	до 30.06.2013.	01.07.2013 30.06.2014	01.07.2014 30.06.2015	01.07.2015 30.06.2016	01.07.2016 30.06.2017
трошкови одржавања	1,20	1,20	1,20	1,20	1,20
трошкови осигурања	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05
трошкови управљања	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50
амортизација	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
трошкови финансирања	1,00	1,20	1,40	1,60	1,80
трошковна закупнина	2,75	2,95	3,15	3,35	3,55

трошкови закупнине	горња граница у % од вредности стана у обрачунском периоду			
	вредност стана	% трошкова	годишња зак	месечна зак
трошкови одржавања	3.691.622,81	1,20	44.299,47	3.691,62
трошкови осигурања	3.691.622,81	0,05	1.845,81	153,82
трошкови управљања	3.691.622,81	0,50	18.458,11	1.538,18
амортизација	3.691.622,81	0,00		
трошкови финансирања	3.691.622,81	1,00	36.916,23	3.076,35
трошкона закупнина	3.691.622,81	**2,75**	**101.519,63**	**8.459,97**

Пројектовано на један објекат за рентирање просечан месечни закуп за 16 станова износи 135.359,52 динара, а годишњи 1.624.314,24 динара. За планираних 5 објеката за закуп и субвенбционисани закуп годишња приход износи 8.121.571,20 динара.

6. Закључак

Документ је израђен у складу са постојећим Законима, уредбама и прописима и у складу са усвојеном Стамбеном стратегијом града Панчева. Као и у Стратегији, основни циљ је:

- **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.

НАПОМЕНА ЗА РЕАЛИЗАЦИЈУ ПРОЈЕКТА: Неопходно је уклонити (порушити) постојећи објекат „Магацина“ – предвиђени трошкови рушења са пратећим објектима би износили 15.000 еура у динарској противвредности.

Постојећи објекат „Предвојничке обуке“ – сада „Колективни центар за избегла и расељена лица, предвиђен је као пословни простор (ПТТ, банка, амбуланта,...), за шта је неопходна реконструкција и пренамена.