****

**СТАМБЕНА СТРАТЕГИЈА**

**ОПШТИНЕ ВЛАДИЧИН ХАН**

**2022 ‐ 2029.**

**Владичин Хан, 2022 године**

# 1. Уводна реч

Поштовани,

Становање у целини представља једно од основних егзистенцијалних питања грађана Србије. Представља и развојно питање чијим би покретањем дошло до активирања производних потенцијала различитих привредних грана које равноправно учествују у општем развоју. То даље омогућава успостављање неопходног стандарда и равнотеже услова живљења на свим просторним нивоима почев од општинског па до републичког.

Стамбена стратегија општине Владичин Хан је документ који представља резултат заједничког рада локалне самоуправе, релевантних општинских институција, привреде, експерата, цивилног сектора и грађана.

Израђена је у складу са стандардима Европске уније и представља подлогу за одређивање развојних праваца општине Владичин Хан, одржавање стабилног и одрживог економског раста , обезбеђивање социјалног напретка и смањење сиромаштва и унапређење свеобухватног квалитета живота грађана, поштовањем политике једнаких могућности и равноправно учешће полова у свим фазама планирања, доношења и спровођења одлука у свим областима друштвеног живота.

Документ је урађен на основу Решења општинског већа општине Владичин Хан од 20. јануара 2022. године којим је израда Општинске стамбене стратегије поверена радној групи за израду Стамбене стратегије Општине Владичин Хан.

Свима који су помогли израду овог свеобухватног развојног документа изражавамо захвалност и надамо се да ћемо заједнички радити на реализацији постављених циљева .

***Радна група за израду***

***Стамбене стратегије општине Владичин Хан***

# 2. Нормативни оквир

Израда локалне стамбене стратегије и акционог плана за њено спровођење, које доноси ЈЛС, пред - виђена је **Законом о становању и одржавању зграда**. Локална стамбена стратегија је секторски стратешки документ који се доноси ради остваривања јавног интереса у области становања, као и спровођења циљева и мера утврђених Националном стамбеном стратегијом и њеним акционим планом и Програмом стамбене подршке, које доноси Влада Републике Србије. Закон прописује да се локална стамбена стратегија и акциони план спроводе путем програма и пројеката стамбене подршке, којима се остварују циљеви и мере

стамбене политике ЈЛС. Такође, предвиђена је и обавеза ЈЛС редовног, годишњег извештавања министарству надлежном за послове становања о резултатима спровођења локалне стамбене стратегије, као и других стамбених програма и пројеката које ЈЛС реализује ради остваривања циљева стамбене политике.

Још неколико закона важно је за израду, доношење и спровођење локалне стамбене стратегије. **Закон** **о локалној самоуправи** међу овлашћењима ЈЛС наводи надлежности у вези са доношењем сопственог буџета, просторних и урбанистичких планова, програма развоја и стратешких планова. Од посебног значаја за стратешко планирање је **Закон о планском систему**. То је релативно

нов пропис, који је почео да се примењује од октобра 2018. године, а који уређује плански систем Републике Србије. Закон дефинише стратегију као основни документ јавне политике којим се на целовит начин утврђују стратешки правци

деловања у конкретној области планирања и спровођења јавних политика.

У вези са кохерентним просторним развојем, релевантан је **Закон о планирању и изградњи** који између осталог, уређује питања планирања просто-

ра, уређења и коришћења земљишта и изградње објеката. **Закон о озакоњењу објеката** обухвата значајни део стамбеног фонда у Србији, будући да прописује услове под којим власник може озаконити свој нелегално изграђен објекат, односно објекат који је подигнут без одговарајуће грађевинске дозволе или одобрења за изградњу. За формулисање локалне стамбене стратегије

значајне су и одредбе **Закона о социјалној заштити** који између осталог, утврђује услуге, кориснике и пружаоце услуга социјалне заштите. Међууслугама социјалне заштите налазе се и услугекојима се за поједине осетљиве групе (млади без

родитељског старања, особе са инвалидитетом, жртве породичног насиља и други), уз истовремено пружање адекватних мера социјалне подршке, обезбеђују и краткорочна или дугорочна стамбена решења, попут становања уз подршку и социјалног становања у заштићеним условима. Ова стамбена решења такође су релевантна и значајна као део шире политике становања и холистичког приступа

одрживој инклузији осетљивих група.

# 3. Методологија

Поступак израде и усвајања локалне стамбене стратегије у највећој мери се заснива на одредбама и процедурама прописаним Законом о становању и одржавању зграда и Законом о планском систему Републике Србије. Процес израде стратегије и акционог плана за њено спровођење чине следећи кораци:

* Корак 1: Припремне активности процеса израде стратегије
* Корак 2: Прикупљање података, анализа стања и контекста
* Корак 3: Дефинисање визије и циљева, мера и показатеља
* Корак 4: Израда акционог плана са проценом
* Корак 5: Oдређивање маханизама за спровођење, праћење, извештавање и

вредновање

* Корак 6: Јавна расправа и усвајање стратегије

**4. Стамбени профил**

**4.1. Грографски положај**

Насеље Владичин Хан налази се у југоисточној Србији, дуж коридора ауто-пута Е-75, деоница од Лесковца до границе са Северном Македонијом. Западни део насеља се налази на крајњим, источним обронцима планине Кукавице, а његов источни део на западним обронцима Чемерника и Варденика – брду Леменча. На северу се налази Грделичка клисура, на истоку Леменча и долина реке Врле, на југу долина Јужне Мораве која представља улаз у Врањску котлину, а на западу обронци планине Кукавице.

Општина се налази у средишту комуникационих праваца, који представљају саобраћајну артерију изузетног значаја и Средњу Европу спајају са источном и јужном Европом. Насеље се ширило, линеарно дуж реке и саобраћајних коридора, ка падинама речних долина, а у другој половини 20. века, проширило се и ка југу и северу, на потезу од индустријске зоне до самог уласка у Грделичку клисуру, а у новије време и ка истоку дуж државног пута ка Сурдулици на падинама око реке Врле. Иако су равнији делови терена повољнији за изградњу, велики део насеља је изграђен,не само у равници на обалама река, већ и на оближњим падинама услед низа ограничења везаних за саобраћајне коридоре у долини Јужне Мораве.

**4.2. Становништво**

Према подацима Републичког завода за статистику (процена средином године) 2020. године на територији општине живи 18472 становника у око 6.700 домаћинстава, различите етничке припадности са доминантним српским становништвом и становништвом православне вероисповести, од чега су 9248 мушкарци, а 9224 жене. У Граду живи 35.18% становништва. Општина има 51 катастарску општину са исто толико месних заједница и четири месне канцеларије. Етнички састав становништва чине: Срби (89.33%) Роми (7.20%), и осталe националне заједнице (3.47%), од којих је најбројнија Бугарска национална заједница. Густина насељености на нивоу целе општине износи 52 становника/km2. Пад укупног броја становника у периоду 2011-2018. износи 9,12%. Генерално посматрано изразит је тренд пада броја становника што је последица миграторних кретања и негативног природног прираштаја (-7,9).

Радни контингент становништва (15─64 година) према полу показује уједначеност, односно благу доминацију мушкараца за 2,8%. Старосна структура становништва указује на добар радни потенцијал општине јер је просечна старост становништва 43,92 године. Родна структура: Полна структура становништва је у односу 49.85% женске, наспрам 50.15% мушке популације.

Табела 1: Становништвопрема старосним групама и полу, 2017.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | 2017. | |
| Женско | Мушко |
| Деца (0─19 година - до узраста средње школе) | 1796 | 1844 |
| Млади (20─29 година) | 1039 | 1200 |
| Радни контингент становништва (15─64 година) | 6149 | 6504 |

*Извор: РЗС ─ Витална статистика \* процена средином године*

**4.3. Локална привреда**

Према степену развијености јединица локалних самоуправа (Закон о регионалном разв оју, "Сл. гласник РС", бр. 51/2009, 30/2010 и 89/2015 - др. закон), Општина Владичин Хан спада у девастирана подручја чији је степен развијености испод 50% републичког просека.

Препознатљивост привреде општине Владичин Хан, изван локалних оквира, утемељена је на производњи прехрамбених производа, грађевинског материјала и дрвној индустрији, производњи папирне амбалаже и пластифицираних производа и знатно је умањена током последњих година. Већина индустријских предузећа више није у функцији, а велики број запослених радника/ца у овој грани је остало без посла.

Досадашњи развој је у првом реду био везан за коришћење потенцијала за пољопривреду, који су примарна вредност овог краја, као и за развој привредних капацитета чија се производња заснивала на преради пољопривредних производа, дрвета и минералних сировина (камена), као и коришћењу мање квалификоване радне снаге и коришћењу предности положаја саме општине која се налази у јужном делу Србије. Због тога су највише били активирани и развијани програми из области прехрамбене, текстилне, металске, дуванске, дрвне индустрије, прераде грађевинских материјала и др.

Предузећа су сконцентрисана у Владичином Хану и индустријској зони између Лепенице и Суве Мораве, као и у зони Прекодолце - Житорађа.

Уочавајући привредне потребе, као и потребу планирања урбаног развоја посебне намене усмерених на привлачење нових инвестиција, општина Владичин Хан је усвојила урбанистичке планове којим се определила за развијање постојећих и отварање нових радних зона за производне, складишне и сервисне функције. У радним зонама ће се обезбеђивати простор за мала и средња предузећа, складишне капацитете, бизнис инкубаторе и друге садржаје. Развој индустријске зоне Владичин Хан има позитиван утицај на запосленост (директну и индиректну) и то не само у Владичином Хану већ и у Сурдулици и Врању. Доказ за то је и инвестиција турске компаније Теклас аутомотиве која је 2016. године започела сопствену производњу. Инвестиција је вредна 11,35 милиона евра, и обезбедиће посао за преко 1000 радника. Ова фабрика производи системе за циркулацију флуида ниског притиска.

Локација Индустриске зоне Владичин Хан налази се јужно од општинског центра, у обухвату КО Сува Морава, КО Лепеница и КО Грамађе.

**4.4. Инфраструктура**

Општина Владичин Хан, на главном саобраћајном правцу од централне Србије ка Македонији и Грчкој, има веома повољан саобраћајни положај. Од централног инфраструктурног коридора којим воде државни пут и железничка пруга, ауто-пут и пруга за возове великих брзина, одвајају се путни правци ка суседним општинама.

**Саобраћајна инфраструктура и јавна расвета:** Железничка пруга која пролази кроз Владичин Хан је магистрална једноколосечна електрифицирана железничка пруга нормалног колосека Београд – Младеновац – Ниш – Прешево – граница Македоније, за јавни путнички и теретни железнички саобраћај. Највећи број локалних путева је неасфалтиран. Регионални путеви су готово у целокупној дужини покривени асфалтом. Локални путеви представљају 70% укупне дужине путева. Они повезују сеоска насеља са регионалним путевима. Углавном су направљени од земље и макадама, а само петина је пресвучена асфалтом. Укупна дужина путева прекривених асфалтом тј. савременим коловозом је 114 km од укупно 362 km. Стање улица, мостова и јавне расвете је у граду задовољавајуће, док је у сеоским срединама незадовољавајуће. Нарочито је изражен проблем јавне расвете у сеоским срединама услед неодржавања.

**Комунална инфраструктура:**

**Водоснабдевање** градског насеља Владичин Хан, као и 13 суседних сеоских насеља, и одржавање водоводне мреже врши ЈП "Водовод". Укупна дужина водоводне мреже је 92 км. Водоснабдевање градског водовода врши се из Власинског језера, тако да је квалитет воде задовољавајући. Међутим, треба напоменути да се вода која се користи за снабдевање града користи и за покретање Хидроцентрале "Врла IV", те у периоду ремонта хидроцентрале у трајању од месец дана град остаје без воде. У том случају користе се алтернативни бунари на Јужној Морави у селу Лепеница чији капацитети не задовољавају потребе града. Остала насељена места снабдевају се водом преко изграђених сеоских водовода, односно каптираних извора.

**Канализација** постоји у градском насељу и у неколико околних месних заједница. Укупна дужина канализационе мреже износи 24 км. У већини села не постоји. Атмосферска канализација постоји у дужини од 7.520 м или око 29 % од укупне дужине улица.

**Сакупљање и одвожење смећа:** Организованим сакупљањем отпада су обухваћене заједнице у којима живи преко 79% становништва општине. Сакупљање се не врши из удаљенијих и разуђених сеоских заједница у којима, међутим, живи 21% становништва општине. послове сакупљања и одлагања комуналног отпада врши компанија PWW ( Porr Werner & Weber ) из Лесковца.

одлагање отпада врши се код Регионалног центра за селекцију комуналног чврстог отпада Рециклажни центар-Лесковац (центар за селекцију, компостиште, санитарна депонија и трансфер центар).

**Зелене пијаце:** У граду постоје три пијаце које се надовезују једна на другу и то зелена, робна и сточна. Зелена пијаца је уређена али се проблем јавља код друге две које су неуређене. Такође врло је неповољно и то што је сточна пијаца одмах поред зелене, неуређена је и неопходно је њено измештање.

**Електроенергетска мрежа:** Покривеност целе општинске територије је 100 % а у надлежности је ЈП ”Електродистрибуција” Врање. Проблеми су присутни у појединим месним заједницама где је због застареле мреже систем преоптерећен.

**Телекомуникације и поштанска мрежа:** На подручју општине постоји једна пошта у граду и пет у сеоским срединама. Покривеност стационарном телефонијом и слушност је добра. Присутни оператети мобилне телефоније су Telenor, MTS i VIP.

**Радио и ТВ мрежа:** Локална радио станица Радио Хан, Кабловски оператер Супернова, покривеност задовољавајућа.

**4.4. Развој насеља**

Према функионалној подели сва насеља сврстана су у оквиру пет рангова центара и насеља , која су напред набројана:

* општински центар: Владичин Хан ;
* субопштински центри: Џеп и Стубал;
* локални центри: Прибој, Лепеница, Јагњило, Јастребац и Белишево;
* развијенија и популациона већа сеоска насеља: Сува Морава, Репинце, Прекодолце, Полом и Житорађе;
* примарна сеоска насеља: Балиновце, Бачвиште, Белановце, Брестово, Врбово, Гариње, Горње Јабуково, Грамађе, Декутинце, Доње Јабуково, Дупљане, Зебинце, Јовац, калиманце, Кацапун, Козница, Копитарце, Костомлатица, Кржинце, Кукавица, Куново, Лебет, Летовиште, Љутеж, Мазараћ, Манајле, Мањак, Мртвица, Островица, Равна Река, Рдово, Репиште, Ружић, Солачка Сена, Срнећи Дол, Теговиште и Урвич.

Општински центар Владичин Хан је насеље са најразвијенијим секундарним сектором делатности у Општини и постоји могућност за његов даљи развој. Зато се у наредном периоду планира већи развој производних делатности, посебно оних које се односе на производњу енергије, саобраћај, угоститељство и личне услуге уз ангажовање резервне радне снаге. Паралелно са развојем секундарног сектора планира се развој терцијарног сектора који је такође од посебног значаја за развој Општине. То је могуће и због делимично повољне структуре фертилног контигента који може повољно да утиче на демографски развој.

Развој јавних служби одвијаће се у складу са постојећом мрежом објеката, у зависности од будућих потреба заједница насеља и у складу са новим улагањима, са циљем даљег развоја центара у мрежи насеља Општине. Поред општинског центра, приритет у том смислу имају субопштински центри, локални центри и развијенија и популационо већа сеоска насеља. Лоцирање објеката јавних служби у субопштинским и локалним центрима, односно развијенијим и популационо већим сеоскским насељима на нивоу Општине одвијаће се са циљем обезбеђења квалитетних услова за живот и задржавања становништва у руралном подручју.

Развој и уређење насеља један је од примарних задатака коме треба приступити због побољшања општих услова живота и рада у њима, а потом и спречавања даљег исељавања становништва. Због тога је потребно приступити интегралном уређивању и развоју, како самих насеља, тако и припадајућег атара. Основа за планирање, уређење и изградњу у насељима Општине Владичин Хан, треба да буду јасно конципирани средњорочни програми уређења простора, а потом и услови за уређење појединачних просторних целина (локација и грађевинских парцела). Средњорочним програмима уређења простора треба јасно дефинисати развој у следећим областима:

* изградње објеката супраструктуре и комуналне инфраструктуре,
* уређења земљишта (пољопривредног, шумског, водног и грађевинског)
* реконструкције и санације постојећег грађевинског фонда и
* заштите природних и створених вредности.

У складу са наведеним дефинисане су основне планске смернице за будуће интервенције, које се односе на будућу организацију грађевинских реона, а које је могуће остварити:

* повећањем урбанстичких коефицијената,
* дефинисањем услова за атрактивнију изградњу,
* дефинисањем услова за уређење јавних површина (изградња приступних саобраћајница, организовање неопходних јавних насељских садржаја, уређено јавно зеленило, неопходна комунална инфраструктура)
* обезбеђивање услова за легализацију бесправне градње и
* постепено активирање приземља објеката терцијарним садржајима комплементарним становању (услуге, трговине, индивидуално привређивање).

**5. Становање и управљање стамбеним фондом**

На територији општине Владичин Хан заступљени су следећи типови становања: у централној зони града се налазе стамбене вишеспратнице спратности П+3 до П+5+Пк, затим породични стамбени објекти густо изграђени, на малим парцелама. Ови објекти су приземни слободно стојећи или једнострано и обострано узидани - они старији и П+1+Пк - они грађени у новије време. По ободу насеља и на његовим удаљенијим деловима, се налазе стамбена насеља за које је карактеристично то да, уколико су настали на основу планске документације имају јасно дефинисану уличну матрицу прилагођену морфологији терена, правилну парцелацију и регулисану изградњу. Стихијски и бесправно изграђени делови града имају мале парцеле са густо изграђеним објектима, нејасно дефинисану уличну мрежу и лошу комуналну опремљеност.

У проблематици одржавања стамбених зграда, основна тема су вишестамбене зграде у етажној својини, које су готово у целини настале после другог светског рата, а прешле у етажну својину на основу стамбених закона из 1990. и 1992. године.

По приватизацији друштвених станова, која је отпочела 1990. године, па све до 1996. године, заједнички делови зграде третирани су као неприватизовани, тј. у друштвеној/државној својини. После 1996. године, новим прописима се дефинише да право коришћења заједничке недељиве својине, као и обавеза одржавања заједничких делова зграде припадају власницима станова.

По актуелним прописима у Србији, власник стана у вишепородичној стамбеној згради има право својине стана и других посебних делова зграде (гараже, пословни простор) и право заједничке недељиве својине заједничких делова зграде.

Управљање и одржавање вишестамбених зграда регулисано је Законом о становању и одржавању зграда (Сл. гласник РС бр. 104/2016 и 9/2020). Послове управљања врши стамбена заједница преко својих органа или професионални управник коме су поверени послови управљања, у стамбеној згради која има заједничке делове зграде и најмање два посебна дела чији су власници различита лица.

Под одржавањем стамбене зграде подразумевају се хитне интервенције, текуће одржавање и инвестиционо одржавање. Јединица локалне самоуправе може основати правно лице за обављање послова од јавног интереса у области становања.

**6. Становање рањивих група**

Стамбена стратегија општине Владичин Хан, узимајући у обзир широки оквир који даје Закон о социјалном становању и елементе које предвиђе Национална стратегија социјалног становања, препознаје следеће рањиве групе за које је непоходно предузети мере афирмативне акције у циљу решавања њихових стамбених потреба: младе, децу без родитељског старања, самохране родитеље, породице са више деце, самачка домаћинства, лица преко 65 година старости, особе са инвалидитетом, личне и породичне војне инвалиде, цивилне инвалиде рата, избеглице и интерно расељена лица, Роме и друге социјално рањиве групе.

**6.1.Млади**

Према званичном извештају Републичког завода за статистику из 2017 године, особе старости од 20-29 година чине 11,78 % укупне популације општине Владичин Хан.

Стамбено питање, поред запошљавања, представља један од највећих изазова са којима се већина младих људи суочава на почетку свог продуктивног животног пута. Према незваничним подацима којима располажемо, највећи проценат младих брачних парова не поседује сопствени стан или кућу, велика већина живи са родитељима, као власницима истих непокретности, док одређени проценат живи у изнајмљеним становима.

Немогућност решавања стамбеног питања потпуно спречава или значајно успорава младе у доношењу одлуке да заснују породице, што за последицу има смањење стопе наталитета.

Ниска стопа наталитета и континуиране миграције младих, школованих и радно способних људи главни су узроци поражавајуће демографске слике.

У читавом низу проблема везаних за стамбену проблематику младих, кључно питање је: како решити стамбени проблем младих са нижим примањима.

Одговор није могуће пронаћи у оквиру класичних финансијских и банкарских шема. Чак и када постоје кредитне линије са повољним условима задуживања, оне остају недоступне за све оне који нису кредитно способни, односно чија званична примања не омогућавају сервисирање зајма. Високе цене стамбеног простора највећем броју младих људи, па чак и онима са редовним примањима, чине размишљање о куповини стана немогућом мисијом, па је решавање овог проблема једино могуће наћи кроз јефтинију градњу.

**6.2.Избегла и интерно расељена лица (ИРЛ)**

На основу пописа из 1996.године у сарадњи са Комесаријатом за избеглице Републике Србије на територији општине Владичин хан боравило је 319 избеглица и 32 ратом угрожена лица.

На основу базе података којом општина располаже и података у сарадњи са Комесаријатом за избеглице Републике Србије, на територији општине Владичин Хан број избеглица се смањује, тако да је на дан 01.07.2021. број избеглих и интерно расељених лица 247.

Већина расељених лица станује у приватним кућама, а мали број у становима. Већи је удео оних који станују у градфској средини у односу на руралну. Главни недостатак становања у домаћинствима је мањак простора.

Врста помоћи која се сматра најпожељнијом, међу ИРЛ јесте грађевински материјал за доградњу или изградњу куће који се најчешће и дели као помоћ расељеним лицима за решавање стамбеног проблема.

Као кључни изазов у наредном периоду представља дефинисање програма којима ће се уз подршку националних и међународних партнера решавати стамбeни проблеми избеглих и интерно расељених лица која се налазе у приватном смештају.

**6.3.Особе са инвалидитетом**

Општа је оцена да се особе са инвалидитетом свакодневно суочавају са низом баријера и предрасуда које им отежавају укључивање у све сфере друштва. Једна од веома битних су и архитектонске баријере, односно приступ објектима, становима, канцеларијама јавних служби, продавницама.

На жалост, у већини случајева ови објекти се не могу прилагодити потребама особа са инвалидитетом из архитектонских разлога, као и због непостојања довољно средстава за реконструкцију. Исти проблеми су присутни и у сеоском подручју где живи велики број особа са инвалидитетом. Са друге стране, све чешћи су захтеви породица особа са инвалидитетом, упућени општинској управи, којима се тражи подршка у решавању стамбених проблема ( нпр. размена стамбеног простора, уградња лифтова у стамбене зграде, подршка у куповини адекватнијег стембеног простора и сл).

Стамбеним проблемима особа са инвалидитетом потребно је приступити на начин који ће осигурати право на живот у природном окружењу, мерама подршке којима ће се осигурати висок ниво стандарда у задовољењу основних животних потреба. Посебна пажња би требало да се посвети обезбеђивању приступачности не само јавним просторима и услугама, већ и стамбеним просторима.

**6.4.Роми**

Према подацима Републичког завода за стсистику у општини Владичин Хан 7.2 % су лица ромске националности.

Што се тиче становања Рома, проблем је видљив у свим насељима. У насељима постоје куће којима је хитно потребна адаптација. Одређени број кућа нема купатило и нису од чврстог материјала.

Подизање нивоа социјалне укључености ромске популације захтева континуирану подршку у унапређењу услова становања различитим подстицајним мерама, узимајући у обзир тежак социјални положај проузрокован, пре свега недостатком материјалних средстава.

За потребе решавања стамбених потреба становништва са ниским примањима уопштено неопоходно је развити капацитете на нивоу општине који ће омогућити заснивање и управљање новим стамбеним фондом за социјално становање и управљањепостојећим општинским становима на начин који ће изаћи у сусрет приоритетним потребама грађана којима је, услед различитих социјалних ризика, непоходно пружити подршку у адекватном решавању стамбених проблема.

**7. Стамбено тржиште**

**7.1.Продаја станова**

Понуда и потражња су неусклађене. Оцена је да је потражња станова знатно мања услед неусклађености потреба са могућностима, ниске платежне способности, незапослености и цене станова.

Понуду станова на тржишту чине углавном новоизграђени станови као и станови у изградњи. Последњих година се појавио одређени број инвеститора, што утиче на пораст броја стамбених јединица у граду.

Стамбено тржиште у Владичином Хану је веома скромно, и у продаји станова карактеришу га цене у новоградњи са мањим маргинама, очигледно због мање тражње у односу на понуду. Разлике у доступности између куповине на кредит и закупа су веома велике па се може грубо извести рачуница да не постоје адекватна решења за домаћинства.

**7.1.1. Купци**

Прву групу купаца чине грађани средње старосне доби кредитно способни који станове купују за своје личне потребе.

Другу групу купаца чине млади брачни парови који имају ограничену кредитну способност и у куповини им помажу родитељи.

Трећу групу чине наши суграђани на привременом раду у иностранству.

**7.1.2.Цена станова**

Новоизграђени станови за тржиште су углавном величине од 35 до 55 m2. Цене се крећу од 600 до 900 € по квадратном метру. Старији станови,стечени приватизацијом јефтинији су углавном за 30 %.

**7.1.3.Услови кредитирања**

Станови се купују углавном за готовину, а кредитирање је релативно неповољно. Последица тога је смањење ризика банака да поврате новац, па самим тим и пад каматне стопе за стамбене кредите на 5-6% годишње, уз услов да се на некретнину стави хипотека.

По Закону о хипотеци могуће је применити вансудско извршење, чиме је овај инструмент постао веома ефикасан за повериоца, а тиме је индиректно смањена и каматна стопа. Овако осигурани кредити, па и уз субвенције за кредитни депозит за куповину првог стана и даље нису пријемчиви већини становништва, већ само онима са примањима знатно изнад просечних.

**7.2.Закуп станова**

Потражња је за мањим и средњим становима. Просечна цена закупнине на месечном нивоу износи од 100 до 150 евра.

Појам закупа као област није уређена. После масовне приватизације друштвеног стамбеног фонда током прве половине 1990-их, у Србији је решавање стамбених потреба потпуно препуштено тржишту, а као пожељни вид становања у новом друштвено-економском систему, сматра се искључиво становање у сопственом стану. Истовремено, куповина стана на тржишту је недоступна највећем делу стамбено угроженог становништва, па је одређени број тих домаћинстава принуђен да стан изнајмљује на тржишту. Иако актуелна политика последње деценије подстиче власништво значајним државним субвенцијама на стамбеном тржишту, а јавно мњење фаворизује поседовање стана у коме се живи, поједини грађани, па и они са просечним примањима, увиђају да вероватно никада неће бити у могућности да купе стан, него да ће заувек остати закупци. Тако је наметнута нужност да се област становања под закуп регулише и тако омогући пристојно и сигурно становање и домаћинствима са најнижим примањима.

У развијеним земљама станодавци и закупци увек закључују стандардни писани уговор који испуњава правила, прописана законима о становању. Овај уговор се оверава код надлежних институција и њиме се заштићују обе стране, што им даје право да траже правну заштиту ако друга страна не поштује уговор. У Србији је ова ситуација неоупоредиво лошија, јер су уговори и када постоје, недовољно дефинисани, а по правилу се не оверавају.

**7.3. Стамбена изградња**

Стамбеном изградњом баве се инвеститори који су подељени у неколико група:

**Прву групу инвеститора чине**:

* Појединци који су капитал из неког другог бизниса уложили у изградњу станова и пословног простора, због профитабилности у претходном периоду..

**Другу групу инвеститора** чине државне и локалне институције код којих можемо препознати два облика инвестирања:

* Решавање потреба одређених социјалних групација

**Трећа групу инвеститора** чине индивидуални инвеститори који граде породичне објекте за сопствене потребе.

**7.4. Непланска и нелегална стамбена изградња**

Непланска – нелегална стамбена изградња представља значајан проблем општине.

Велики број нелегално изграђених објеката за становање је изграђен на недовољно инфрастуктурно опремљеном терену.

Узроци овакве ситуације су: неусклађеност законске регулативе у области управљања грађевинским земљиштем, урбанистичког планирања, пројектовања и грађења објеката као и неспровођење потребних мера за спречавање нелегалне стамбене градње.

Мотиви инвеститора за улазак у нелегалну стамбену градњу су, поред претходно поменутих, и знатно скупља цена грађења и веома компликован поступак прибављања одобрења за градњу када се поштују законом предвиђене процедуре и обавезе.

Велики проблеми у поступку легализације су још увек компликована процедура и тешко решавање имовинко-правних односа.

Као последица непланске и нелегалне стамбене изградње јављају се велики проблеми у преоптерећењу инфраструктуре, угрожавању животне средине, због компликованих имовинско-правних односа, као и у великом броју објеката за које је врло тешко, а понекад и немогуће утврдити неопходну стабилност и безбедност у експлоатацији.

Важно је расположивим мерама одлучно спречити покушаје нове бесправне градње, али и отклонити најважније узроке бесправне градње .

Такође је важно и константно превентивно и едукативно информисати грађане по питању њихових права и обавеза приликом изградње објекта.

**8. Табеле**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **1. СТАНОВНИШТВО, СОЦИЈАЛНИ И ЕКОНОМСКИ ПОКАЗАТЕЉИ** | | | | | | | | |
| **1.1. Број становника у ЈЛС\*** | **1.2. Број домаћинстава у ЈЛС\*** | **1.3. Број домаћинстава у градским насељима у ЈЛС\*** | **1.4. Број домаћинстава у осталим насељима у ЈЛС\*** | **1.5. Просечна зарада становника у ЈЛС на годишњем нивоу\*\*** | **1.6. Стопа незапослености у ЈЛС на годишњем нивоу\*\*** | **1.7. Степен развијености ЈЛС (на основу података органа надлежног за послове статистике и финансија)** | **1.8. Просечна цена станова новоградње по m2 за претходну годину** | **1.9. Просечна цена закупа стана (по m2 или за стан од 60 m2)\*\*\*** |
| **20871** | **6849** | **2530** | **4319** | **41.242,00** | **12,9%** | **IV ГРУПА, Девастирано подручје** | **71.030,00 по последњем податку из 2016 ,** | **по узорку извршене анкете просечна цена закупа стана износи 8.000,00 динара** |

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **2. СТАМБЕНИ ФОНД** | | | | |
| **2.1. Број станова у ЈЛС\*** | **2.2. Број станова за стално становање у градским насељима (ГН) у ЈЛС\*** | **2.3 Број ненастањених станова за стално становање у градским насељима у ЈЛС\*** | **2.4. Број станова за стално становање у осталим насељима у ЈЛС\*** | **2.5. Број ненастањених станова за стално становање у осталим насељима у ЈЛС\*** |
| **10169** | **2989** | **460 и 76 укупно 536** | **6441** | **2195** |

|  |  |
| --- | --- |
| **3. СТАМБЕНА ИЗГРАДЊА** | |
| **3.1. Број завршених станова на годишњем нивоу** | **3.2 Број издатих грађевинских дозвола за изградњу стамбених зграда/породичних кућа у претходној години** |
| **12** | **5** |

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **4. ПРОСТОРНИ УСЛОВИ СТАНОВАЊА** | | | | | | | |
| **1.1. Настањеност станова** | | **1.2. Станови према броју домаћинстава** | | | **1.3. Станови према површини по лицу** | | |
| **Број настањених станова за стално становање** | **Просечан број лица настањених станова за стално становање** | **Број настањених станова за стално становање са једним домаћинством** | **Број настањених станова за стално становање са два домаћинства** | **Број настањених станова за стално становање са три и више домаћинстава** | **Број станова са површином мањом од 15 m2 по лицу** | **Број станова са површином између 15-25 m2 по лицу** | **Број станова са површином већом од 25 m2 по лицу** |
| 6699 | 3,11 | 6581 | 111 | 7 | 1340 | 2706 | 2653 |

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **5. НЕУСЛОВНО И НЕСИГУРНО СТАНОВАЊЕ** | | | | | | | | | | | | | | | |
| **2.1. Станови без инсталација\*** | | | **2.2 Помоћне просторије у стану\*** | | | **2.3. Неусловно становање\*** | | **2.4. Конструктивно нестабилни станови** | | **2.5. Станови у великом степену ризика да постану неусловни или нестабилни** | | | **2.6. Правна несигурност** | | **2.7. Подстандардна насеља** |
| **Број станова без прикључка на јавни или месни водовод или хидрофор** | **Број станова без прикључка на јавну канализацију или септичку јаму** | **Број станова без прикључка на електро мрежу** | **Број станова без кухиње као помоћне просторије** | **Број станова без купатила као помоћне просторије** | **Број станова без нужника као помоћне просторије** | **Број станова од слабог материјала** | **Број просторија настањених из нужде (подрумске или просторије које нису намењене за становање, вагони и др.)** | **Број настањених станова за стално становање склоних паду** | **Број настањених станова за стално становање оштећених елементарним и другим непогодама (клизиштем, поплавом, земљотресом и слично)** | **Број настањених станова за стално становање изложених клизишту** | **Број настањених станова за стално становање на плавном подручју** | **Друго** | **Број настањених станова за стално становање који се користе без правног основа** | **Друго (настањене заједничке просторије зграда у својини више лица, самачки хотели и сл.)** | **Број под-стандардних насеља и објеката у њима** |
| 482 | 483 | 31 | 57 | 3870 | 3521 | 1590 | нема | 19 | 83 | 26 | 163 |  | **2** | нема | 5 насеља и 154 објекта |

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **6. РАСПОЛОЖИВИ СТАМБЕНИ ФОНД** | | | | | |
| **3.1. Стамбени фонд у јавној својини** | | | | | **3.2. Стамбени фонд у приватној својини** |
| **Број станова у јавној својини** | **Број ненастањених станова у јавној својини ЈЛС** | **Број станова у јавној својини ЈЛС који се користе у закуп на неодређено време** | **Број станова у јавној својини ЈЛС који су у поступку откупа у складу са Законом о становању** | **Број станова у јавној својини који се издају у закуп по непрофитним условима (станови издати у закуп домаћинствима са ниским примањима, социјално становање у заштићеним условима, станови које користе избеглице или лица која се интегришу у РС у складу са Законом о избеглицама, станови у колективним центрима и сл.)** | **Број станова грађана, задужбина и фондација које користе закупци на неодређено време** |
| 13 | нема | 2 | нема | 9 | нема |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **7. РАСПОЛОЖИВИ (НЕИСКОРИШЋЕНИ) РЕСУРСИ У ЈАВНОЈ СВОЈИНИ** | | |
| **4.1. Објекти** | | **4.2. Локације** |
| **Укупан број и површина нестамбених објеката које је могуће прилагодити за становање** | **Укупан број опремљених локација за станоградњу** | **Број локација за које је планским документом предвиђена стамбена намена** |
| нема | нема |  |

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **8. ЕВИДЕНТИРАНЕ СТАМБЕНЕ ПОТРЕБЕ ПРЕМА КАТЕГОРИЈАМА КОРИСНИКА СТАМБЕНЕ ПОДРШКЕ ИЗ ЧЛАНА 89. ЗАКОНА О СТАНОВАЊУ И ОДРЖАВАЊУ ЗГРАДА** | | | | | | |
| **1.1. Број бескућника** | **1.2. Број домаћинстава чији су стан или кућа за стално становање конструктивно нестабилни или оштећени услед елементарне и друге непогоде, а која немају довољно средстава да самостално реше своју стамбену потребу (приходи у складу са чланом 91. ст.4 тачка)** | **1.3. Број жртва породичног насиља без стана, односно одговарајућег стана и без довољно средстава** | **1.4. Број домаћинстава без стана корисника права на новчану социјалну помоћ** | **1.5. Број домаћинстава без стана/одговарајућег стана, чији је члан борац I категорије или корисник права борачко-инвалидске заштите, односно права заштите цивилних инвалида рата** | **1.6. Број домаћинстава без стана, односно одговарајућег стана, чији је члан особа са инвалидитетом** | **1.7. Број домаћинстава без стана/одговарајућег стана и која немају довољно средстава да самостално реше своју стамбену потребу (приходи у складу са чланом 91. ст.4)** |
|
| 315 | 28 | 18 | 59 | нема | 5 | 28 |

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **9. Могући видови стамбене подршке који су препознати у циљу решавања процењених стамбених потреба према корисницима стамбене подршке у ЈЛС** | | | | | |
| **2.1. Број станова које је потребно прибавити (изградњом, реконструкцијом, адаптацијом) за закуп или куповину по непрофитним условима** | **2.2. Број станова које је потребно прибавити (куповином или на други начин) у сеоским/ приградским подручјима за доделу у својину корисника** | **2.3. Број потреба за стамбеном подршком за унапређење услова становања корисника (додела грађевинског материјала и/или другог вида подршке)** | **2.4. Број потреба за доделом стамбеног додатка за плаћање закупнине за коришћење у закуп стана у јавној и у приватној својини** | **2.5. Број потреба за помоћ у озакоњење стана/куће** | **2.6. Број станова/стамбених објеката које је потребно прибавити (куповином, изградњом, реконструкцијом, адаптацијом) за привремено стамбено збрињавање** |
|
| 38 | 5 | 15 | 15 | званично се нико није обратио | 15 |

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **10. НЕПРОФИТНЕ СТАМБЕНЕ ОРГАНИЗАЦИЈЕ** | | | | |
| **3.1. Да ли је у локалној самоуправи основана стамбена агенција и ако јесте колико година већ функционише?** | **3.2. Да ли је ЈЛС формирала комисију за спровођење поступка стамбене подршке (чл. 104. ст. 1)?** | **Уколико је у ЈЛС основана стамбена агенција, навести да ли је њој поверена надлежност спровођења поступка стамбене подршке (чл. 109. ст. 6)** | **3.4. Да ли у ЈЛС постоји друга непрофитна стамбена организација (НСО) и ако постоји навести који је облик организовања:  – стамбена задруга;  – остало (навести у којој форми постоји)?** | **3.4. Уколико у ЈЛС не постоји НСО да ли постоји потреба за оснивањем стамбене агенције?** |
|
| није основана стамбена агенција | да | не | не | да |

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **11. СТРАТЕШКИ ДОКУМЕНТА ЗА СТАМБЕНУ ПОДРШКУ** | | | | | | |
| **2.1. Да ли је ЈЛС усвојила локални стратешки документ за становање (локална стамбена стратегија, акциони план за становање) који обухвата процену стамбених потреба?** | **2.2. Навести који документ је усвојен и датум усвајања, а уколико је објављен и број службеног листа у којем је објављен** | **2.3. Уколико није усвојен стратешки документ, да ли је на други начин извршено испитивање стамбених потреба за мере стамбене подршке (анкета и сл.)?** | **2.4. Да ли су идентификовани предуслови за успешно спровођења стамбене подршке?** | **2.5. Навести идентификоване предуслове који су испуњени** | **2.6. Навести идентификоване предуслове које би требало испунити у наредном периоду (описати тренутни статус за сваки предуслов)** | **2.7. Навести ризике који могу узроковати проблеме приликом испуњавања идентификованих предуслова** |
|
| не | нема | не | да | предвиђене локације планским документом | стабилни извори финансирања, утврђивање реалних стамбених потреба, побољшати услове становања у под- стандарндим насељима,ефикасност у раду институција | недостатак финансијских сретстава, недостатак опремљених локација које су предвиђене планским документом за стамбене потребе |

|  |  |
| --- | --- |
| **12. ПРОГРАМ/ПРОЈЕКАТ СТАМБЕНЕ ПОДРШКЕ** | |
| **3.1. Да ли ЈЛС спроводи неки програм/пројекат стамбене подршке?** | **3.2. Финансијска средства за програме/пројекте стамбене подршке** |
|
| да | 5.000.000,00 као учешће у пројекту стамбене подршке припадницима ромске популације |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **13. УНАПРЕЂЕЊЕ ЕНЕРГЕТСКЕ ЕФИКАСНОСТИ** | | |
| **4.1. Да ли је ЈЛС израдила Локалну типологију стамбених зграда?** | **4.2. Да је урађен Локални акциони план за енергетску ефикасност?** | **4.3. Да ли су предвиђена средства у буџету јединице локалне самоуправе за унапређење енергетске ефикасности у зградарству?** |
|
| не | не | да |

**9. СВОТ АНАЛИЗЕ**

9.1.Стамбено тржиште

|  |  |
| --- | --- |
| **СНАГЕ** | **СЛАБОСТИ** |
| * Постојећа планска документација   (Просторни план , План генералне регулације и остали планови нижег реда)   * Постојање иницијативе за успостављање приватно – јавних партнерства у области станоградње * Квалитетна покривеност инфраструктурома урбаних зона града * Очувани привредни и индустријски субјекти као корисници * Пораст броја инвеститора, што утиче на пораст броја стамбених јединица у општини; * Постојање потражње за новим стамбеним јединицама у урбаном делу града; | * Мале парцеле и компликовани сувласнички односи * Неусклађеност понуде и потражње * Непостојање релевантних катастара (подземних инсталација, зелених површина, локација у јавном и приватном власништву...) * Велики број породичних и вишепородичних стамбених објеката није легализовано * Висока цена а низак квалитет изграђених станова; * Дестимулативне административне процедуре за изградњу и легализацију; * Непоштовање законских обавеза закуподаваца у погледу обавезе закључивања уговора о закупу; |
| **МОГУЋНОСТИ** | **ПРЕТЊЕ** |
| * Национални програми подршке унапређењу грађевинске индустрије на локалном нивоу; * Релевантни закони стимулишу развој стамбеног тржишта ( Закон о приватно-јавним партнерствима) * Повољније кредитне линије банка за станоградњу * Подршка унапређењу процедура за изградњу објеката у приватној својини | * Светска економска криза * Пореска управа недовољно развила критеријуме за књиговодствене и тржишне вредности непокретности * Недовољна контрола Министарстава, инжењерске коморе на преузимању мера и отклањању неправилности везаних за уређење простора на нивоу локалних самоуправа |

9.2.Управљање и одржавање стамбеног фонда

|  |  |
| --- | --- |
| **СНАГЕ** | **СЛАБОСТИ** |
| * Одељење за инспекцијске послове * Одлука о комуналном уређењу * Скупштине станара вишепородичних стамбених објеката * Ниво свести грађана о значају подизања нивоа енергетске ефикасности | * Непостојање јединственог система управљања и одржавања стамбених објеката; * Постојећи локални правни оквир не излази у сусрет стварним потребама за квалитетно управљање и одржавња стамбеног фонда; * Скупо одржавање објеката високе спратности |
| **МОГУЋНОСТИ** | **ПРЕТЊЕ** |
| * Предлози нових законских решења у области управљања и одржавања стварају могућност за подизање квалитета ових процеса * Агенција за енергетску ефикасност * Донације у оквиру пројеката енергетске ефикасности * Постојање законске регулатве у области доступности особа са инвалидитетом | * Пропадање стамбених зграда у етажном власништву услед неспремности и/или немогогућности власника да финансирају инвестицоне радове |

9.3. Социјално становање

|  |  |
| --- | --- |
| **СНАГЕ** | **СЛАБОСТИ** |
| * Планска документација, * Извршен попис имовине у својини општине * Људски ресурси и институционални капацитети: Центар за социјални рад, Општинска управа * Квалитетна покривеност инфраструктурома урбаних зона града * Изграђене стамбене зграде у насељу Прекодолце за потребе решавања стамбених проблема рома * Заинтересованост грађана за учешће у програмима социјалног становања | * Недостатак афирмативних мера којима би се омогућило адекватно становање ризичних група (посебно особа са инвалидитетом по питању приступачности, комунална опремљеност стамбених објеката у којима живе Роми, решавање стамбених проблема избеглих и ИРЛ који живе у приватном смештају) * Непостојање системског приступа у задовољавању стамбених потреба грађана (посебно младих) који нису у могућности да обезбеде стан по тржишним условима; |
| **МОГУЋНОСТИ** | **ПРЕТЊЕ** |
| * Закон о социјалном становању * Национална стратегија социјалног становања, Национана стратегија одрживог развоја, Национална стратегија за младе, Национална стратегија за особе са инвалидитетом * Основана Републичка агенција за становање * Асоцијација стамбених агенција је   формирана и активна   * Субвенционисани стамбени кредити за младе брачне парове | * Светска економска криза; * Нестабилна политичка ситуација на међународном, националном и локалном нивоу; * Нестабилно финансијско тржиште * Рестриктивна стамбена политика |

**10. АКЦИОНИ ПЛАН ЗА ИМПЛЕМЕНТАЦИЈУ СТАМБЕНЕ**

**СТРАТЕГИЈЕ ОПШТИНЕ ВЛАДИЧИН ХАН 2022 - 2029**

|  |
| --- |
| Приоритет 1 :**Стамбено тржиште** |
| **Општи циљ - Побољшати доступност и квалитет станова на тржишту увећањем понуде нових станова кроз искоришћење локација са дотрајалим стамбеним фондом и изградњу на новим локацијама** |

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Специфични циљеви | Активности | Носиоци реализације | Временски оквир | Извори финансирања | Укупан износ РСД | | Индикатори |
| **1.1Прибављање, опремање локација и изградња станова у општинској својини** | 1.1.1. Прибављање и опремање локације за станоградњу | -Одељење за урбанизам,  -ЈП за комунално уређење општине Владичин Хан | 2023-2029 | -Општ. буџет,  -Кредити, | 30.000.000,00 | | Број опремљених локација |
| 1**.2. Опремање и изградња стамбених јединица у склопу приватно-јавног партнерства и јавно-јавног партнерства** | 1.2.1 Анализа и јавна промоција локација за изградњу стамбених јединица у јавно-приватном и јавно-јавном партнерству | -Одељење за урбанизам,  -ЈП за комунално уређење општине Владичин Хан  - Инвеститори | 2023-2029 | - Општ. буџет  -Кредити,  -Међународни и национални партнери  -Привредни субјекти | | 5.000.000,00 | Број изграђених стамбених јединица |
| 1.2.2. Опремање локације и изградња стамбено-пословног објекта у приватно –јавном партнерству | -Одељење за урбанизам,  -ЈП за комунално уређење општине Владичин Хан  -Инвеститори | 2023-2029 | Општ. буџет  -Кредити,  -Међународни и национални партнери  -Привредни субјекти | | 100.000.000,00 | Грађевинска дозвола |

|  |
| --- |
| Приоритет 2 : **Управљање и одржавање стамбеног фонда** |
| |  | | --- | | **Општи циљ: Остварити предпоставке за ефикасно управљање и одржавање станова и**  **унапреддити стање стамбеног фонда у приватној и јавној својини** | |

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Специфични циљеви | Активности | Носиоци реализације | Временски оквир | Извори финансирања | | Укупан износ РСД | | Индикатори |
| **2.1. Унапређење система управљања и одржавања стамбеног фонда етажних власника** | 2.1.1. Унапређење општинских прописа ( правила и процедура) од значаја за управљање стамбеним фондом у етажној својини | - Општинска упрва | 2023-2029 | -Oпштински буџет | | 1.000.000,00 | | Број ,садржина одлука и правилника Повећање прихода града, смањење трошкова |
| 2.1.2. Успостављање и континуирано јачање људских ресурса од значаја за унапређење система управљања и одржавања стамбеног фонда у етажном власништву и промоција програма унапређења управљања и одржавања стамбеног фонда | - Општинска упрва  -ЈП за комунално уређење општине Владичин Хан | 2023-2029 | -Oпштински буџет | 2.000.000,00 | | | Број извршилаца, Број програма и промоције Повећан ниво информисаности грађана Унапређена ефикасност управљања и одржавања стамбених зграда за 30% |
| 2.1.3 Реализација програма кредитирања за подизање енергетске ефикасности (увођење ,  термоизолација фасада, столарија) као и заштита животне средине | - Општинска упрва | 2023-2029 | -Oпштински буџет  - Републички Фонд за ЕЕ | 100.000.000,00 | | | -Општинске одлуке,  Правилници  -Број уговора са Скупштинама станара |
| **2.2.Подизање квалитета становања стамбеног фонда идивидуалних власника** | 2.2.1. Евидентирање постојећег стамбеног фонда који је девастиран због утицаја спољних фактора | - Општинска упрва  -ЈП за комунално уређење општине Владичин Хан | 2023-2029 | -Oпштински буџет  - Републички Фонд за ЕЕ | 1.000.000,00 | | | - Број стамбених јединица у бази података |
| 2.2.2. Подстицајни модели кредитирања за подизање енергетске ефикасности (столарија, фасада,...) као и заштита животне средине,квалитетније ефикасније модели грејања | - Општинска упрва | 2023-2029 | -Oпштински буџет  - Фонд за ЕЕ | 100.000.000,00 | | | - Број уговора |
| **2.3. Унапређивање система планирања стамбеног фонда у општинском власништву** | 2.4.1.Успостављање капацитета за управљање стамбеним фондом у општинској својини | -Општинска упрва | 2023-2024 | - Oпштински буџет | 1.000.000,00 | | | Општинска одлука о делегирању послова управљања |
|  | 2.4.2. Евидентирање и управљање и одржавање постојећим стамбеним фондом у општинском власништву | - Општинска упрва  -ЈП за комунално уређење општине Владичин Хан | 2023-2029 | - Oпштински буџет | 1.000.000,00 | | | - Број евидентираних објеката -Број интервенција |
| 2.4.3. Програм подизања квалитета становања у складу са стандардима и подстицајни моделима кредитирања за подизање енергетске ефикасности (столарија, фасада,...) као и заштита животне средине | - Општинска упрва  -ЈП за комунално уређење општине Владичин Хан | 2023-2029 | - Oпштински буџет  -Републички фонд за ЕЕ | | | 50.000.000,00 | -Број уговора |

|  |
| --- |
| Приоритет 3 : **Социјално становање** |
| **Општи циљ - Повећати доступност становања кроз развој основних инструмената јавне интервенције у локалној стамбеној политици** |

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Специфични циљеви | Активности | Носиоци реализације | Временски оквир | Извори финансирања | Укупан износ РСД | | | Индикатори |
| **3.1. Успостављање капацитета за реализацију социјалне стамбене политике** | 3.1.1 Доношење локалних прописа и правилника везаних за реализације пројеката социјалног становања | -Општинска управа  -Центар за социјални рад  -Црвени крст | 2023-2024 | - Oпштински буџет | 1.000.000,00 | | | Одлуке, правилници |
| 3.1.2 Афирмисање социјалне стамбене политике као изворне надлежности локалне самоуправе и развој капацитета општинске управе и скупштине за вођење локалне стамбене политике | Општинска управа  -Центар за социјални рад  -Црвени крст  -УГ | 2023-2024 | - Oпштински буџет  -Донатори | | 1.000.000,00 | | Промоција едукација запослених у области соц. становања |
| **3.2. Реализација непрофитних стамбених програма** | 3.2.1 Ажурирање постојећих и потенцијалних локација за социјално становање | Одељење за урбанизам | 2023-2024 | -Oпштински буџет | | 5.000.000,00 | | -Број индикатора развијених у бази --Број локација у бази |
| 3.2.2 Изградња стамбеног објекта за социјално становање | -Центар за социјални рад  -Општинска управа | 2023-2029 | - Oпштински буџет  - Донатори | | 100.000.000,00 | | -Број продатих стам јединица |
| 3.2.3. Куповина , опремање парцеле за изградњу стамбеног објекта за социјално становање | -Центар за социјални рад  -Општинска управа | 2023-2029 | - Oпштински буџет  - Донатори  -Министарство | | 30.000.000,00 | | -Број опремљених локација |
| 3.2.4.Унапређење услова за становање Ромске популације | -ЈП за комунално уређење општине Владичин Хан  -УГ  -Центар за соц. рад | 2023-2029 | -Oпштински буџет  - Донатори  -Министарство | | 10.000.000,00 | | -Број опремљених локација |
| 3.2.6.Набавка  контејнера за привремени смештај  (земљотрес, поплаве...) | -Штаб за деловање у ванредним ситуацијама | 2023-2025 | - Oпштински буџет  - Донатори | | 5.000.000,00 | | Обезбеђено 10 контејнера за привремени смештај |
| **3.3 Изградња стамбених објеката у посебним условима становања** | 3.3.1 Опремање локације и израда пројектне документације за изградњу ученичког дома | - Општинска упрва  -ЈП за комунално уређење општине Владичин Хан  -Техничка школа | 2023-2029 | Oпштински буџет  - Донатори  -Банке | | 20.000.000,00 | | Решени имовински односи  -Прибављена дозвола за градњу |
| 3.3.2. Опремање локације и израда пројектне документације за изградњу Дома за старе | - Општинска упрва  -ЈП за комунално уређење општине Владичин Хан  -Центар за соц. рад | 2023-2029 | -Oпштински буџет  - Донатори  -Банке  -Инвеститори | | 20.000.000,00 | | -Решени имовински односи  -Прибављена дозвола за градњу |
| 3.3.3. Опремање локације и израда пројектне документације за изградњу објеката за привремени смештај бескућника и лица изложени насиљу у породици | - Општинска упрва  -ЈП за комунално уређење општине Владичин Хан  -Центар за соц. рад | 2023-2029 | -Oпштински буџет  - Донатори  -Министарство | | | 20.000.000,00 | -Решени имовински односи  -Прибављена дозвола за градњу |

**11. ИМПЛЕМЕНТАЦИЈА**

За потребе имплементације Стамбене стратегије биће ангажована Радна група, именована од стране Општинског већа општине Владичин Хан која је и радила на овом документу.Задаци радне групе су:

* Дефинисање пројектних задатака, који су усклађени са Стамбеном стратегијом;
* Обезбеђивање буџетских средстава на име доприноса пројекту;
* Доношење предлога решења о именовању Носиоца сваког појединачнoг пројекта, које у крајњој инстанци доноси Председник општине;
* Пружање подршке носиоцима пројеката у реализацији активности: обезбеђивање неопоходних дозвола, усвајање релевантних одлука, обезбеђивање логистичке подршке, спровођење поступка јавних набавки у складу са Законом о јавним набавкама у случају када је носилац пројекта општина Владичин Хан , успостављањем одрживих институционалних механизама сарадње између носиоца и партнера, медијацију евентуалних спорних ситуација и сл.
* Радна група је задужена да подржи и пројекте који нису дефинисани у стамбеној стратегији, а за чију реализацију постоји реална потреба и могућност привлачења значајног обима финансијских средстава, под условом да је усклађен са циљевима стратегије.
* У случајевима када је општина Владичин Хан водећа организација дефинисана Стамбеном стратегијом, Радна група је овлашћена да формира пројектне тимове од стране релевантних представника институција/организација, дефинисаних Акционим планом;

**12. МОНИТОРИНГ И ЕВАЛУАЦИЈА**

12.1.Мониторинг

За потребе интерног праћења (мониторинга) спровођења Стамбене стратегије задужена је Радна група, којој ће логистичку подршку пружати Општинска управа општине Владичин Хан.

12.2.Евалуација

За потребу оцене успешности спровођења Стамбене стратегије, предлаже се спровођење евалуације од стране независне комисије која ће се накнадно формирати.