

СЛУЖБЕНИ ЛИСТ

== Града Крагујевца ==

КРАГУЈЕВАЦ
19. ЈУН 2007.

ГОДИНА XVII
БРОЈ 12

Скупштина града Крагујевца, на основу члана 29. тачка 5. Статута града Крагујевца ("Сл. лист града Крагујевца", бр. 6/06 и 7/06) и Одлуке о приступању изради Градске стамбене стратегије и Акционог плана ("Сл. лист града Крагујевца", бр. 2/06), на XXX седници одржаној дана 19. 06. 2007. године донела је

О Д Л У К У
о усвајању Градске стамбене стратегије и
Акционог плана за период
2007 – 2012. година

I Усваја се Градска стамбена стратегија и Акциони план за период 2007-2012. година, који су саставни део ове Одлуке.

II Ова Одлука ступа на снагу осмог дана од дана објављивања у Службеном листу града Крагујевца.

Скупштина града Крагујевца
Број: 023-57/07-I
У Крагујевцу, 19. 06. 2007. године

ПРЕДСЕДНИК,

проф.др Добрица Миловановић,с.р.

У В О Д

Решавање стамбеног питања и проблематика становања је једно од основних животних питања грађана. Нерешено стамбено питање је велики животни проблем, а његовим решавањем отвара се проблематика очувања

капиталне вредности стана и заштита од пропадања и уништења кроз ефикасан систем управљања и одржавања.

Негативна економска кретања у претходном периоду, пад стандарда становништва, велика незапосленост и скоро потпуно укидање потпорне улоге државе донели су озбиљне проблеме стамбеном сектору.

Градска стамбена стратегија има задатак да предложи стратешке смернице деловања у области становања у наредном периоду у циљу дугорочног процеса развоја и унапређења овог сектора.

На бази расположивих, првенствено статистичких података из претходних званичних пописа, дат је преглед и урађена анализа постојеће ситуације и области релевантних за становање.

У документу је дат и преглед могућности, расположивих инструмената и мера за обликовање појединих сектора у циљу успостављања конзистенте градске стамбене политике.

Реализација предложених стратешких циљева треба да обезбеди значајније повећање могућности решавања стамбених потреба свих категорија становништва, уважавајући све њихове специфичне потребе и реалне економске могућности.

Документ је урађен на основу Меморандума о разумевању, потписаног 9. марта 2005. године између Скупштине града Крагујевца и Програма Уједињених нација за људска насеља УН ХАБИТАТ и реализације „Програма становања и трајне интеграције избеглица (СИРП)“.

Одлуком Скупштине града Крагујевца број 360-166/06-I од 18.03.2006. године израда Градске стамбене стратегије поверена је ЈП „Градска стамбена агенција“, Крагујевац. Поред Крагујевца исти документ донеће се и у граду Нишу и још пет општина у Србији и послужиће као основа за израду Националне стамбене стратегије.

САЖЕТАК

У циљу реализације Одлуке Скупштине града Крагујевца број 360-166/06-I од 18.03.2006. године урађен је Преднацрт градског стамбеног профила града Крагујевца као једна од фаза израде Градске стамбене стратегије. На бази Анализе постојеће стамбене ситуације града Крагујевца, процена садашњих и будућих стамбених потреба до 2012. године датих у Анексу I, и реалних претпоставки о будућем развоју града Крагујевца и потребама појединих категорија домаћинстава дати су и предлози Општег развојног циља и пет примарних стратешких циљева.

Општи развојни циљ дат је слоганом

КЉУЧ ЗА СТАН СВИМА ДОСТУПАН

и подразумева унапређење и увећање постојећег стамбеног фонда и значајније повећање могућности решавања стамбених потреба свих категорија становништва, уважавајући све њихове специфичне потребе и реалне економске могућности, што треба обезбедити кроз:

- **Повећање укупног стамбеног фонда града Крагујевца подстицањем нове стамбене изградње.**
 - Достицање до краја 2012. године нивоа од 4,5 стамбених јединица на 1.000 становника.
- **Заустављање даљег пропадања и увећање вредности постојећег стамбеног фонда, повећање квалитета становања и унапређење система управљања и одржавања стамбених зграда.**
 - Повећање броја стамбених зграда са организованим одржавањем на 90 % укупног фонда уз унапређење система управљања.
- **Развој ренталног стамбеног сектора на непрофитним и ниско профитним основама и повећање доступности становања посебно угрожених и група са специфичним стамбеним потребама.**
 - Обезбеђење до краја 2012. године 500 стамбених јединица у јавном власништву за давање у закуп под непрофитним и ниско профитним условима.
- **Дефинисање и успостављање јасног (сигурног) извора стамбеног финансирања и развој институционалне инфраструктуре.**
- **Унапређење подстандардних и неформалних насеља.**

Реализација Програма реконструкције насеља «Стара радничка колонија». расељавање читавог комплекса од 89 дрвених барака са укупно 330 станова

1. ОПШТИ ПРИКАЗ СИТУАЦИЈЕ И ОБЛАСТИ РЕЛЕВАНТНИХ ЗА СТАНОВАЊЕ

1.1. СТАНОВНИШТВО

Број становника града Крагујевца према попису из 2002. године износио је 175.802¹ становника, што даје густину насељености од 217 становника по 1 км² (просек Републике 84 станов/км²).

Од укупног броја становника на градском подручју Крагујевца живи 146.373 становника, односно 83,3 %, а на осталом 29.429 или 16,7 %.

Број становника града Крагујевца је од 1948. године (85.468) до 2002. године (180.796)² повећан 2,12 пута.

Природни прираштај броја становника је био негативан у периоду од 1996. до 2004. године.

Карактеристични процес старења становништва у Србији у периоду после 1990. године присутан је и у Крагујевцу. Процентуално учешће становништва преко 60 година старости у периоду 1991-2002. година порастао је са 14,57 % на 19,51 %, при чему је удео младих до 24 године пао са 34,23 % у 1991. години на 29,98 %.

Просечна старост становништва Крагујевца је 39,3 године, односно 38,3 на градском и 44,3 године на осталом подручју. У укупном броју становника удео становништва са 60 и више година је 19,5 %, на градском 17,2 % и осталом 31,2 %.

Радни контингент становништва је ипак доминантан са 67,48 % у укупном становништву, при чему је на градском подручју проценат нешто већи (69,25 %) и знатно нижи на осталом подручју (57,74 %).

Број домаћинстава је од 22.050 у 1948. години нарастао на 60.420 у 2002. години уз пад просечног броја породичног домаћинства од 3,88 у 1948. години на 2,99 у 2002. години.

Тренутно се на територији града Крагујевца налази 839 избеглих и прогнаних и око 13.500 интерно расељених лица.

Број склопљених и закључених бракова је од 843 у 2002. години порастао на 916 у 2005. години, а број разведених бракова са 278 у 2002. пао је на 213 у 2005. години.

Број становника града Крагујевца је од 85.468 у 1948. години повећан на 180.796 у 2002. години. Најбржи раст догодио се у периоду од 1961. до 1981. године. Најмањи раст забележен је у пописном периоду 1991-2002. година, када се бележи негативна стопа природног прираштаја становништва. У овом периоду дошло је и до великог прилива избеглих и интерно расељених лица тако да се на територији града тренутно налази 839 избеглих и расељених и 13.500 интерно расељених лица.

¹ Методологија пописа становништва 2002. године је измењена у односу на методологију претходних пописа. Званични број становника града Крагујевца према попису из 2002. године је 175.802 становника и не садржи број становника на привременом раду у иностранству. Због упоређивања броја становника у 2002. години са бројем становника у претходним пописним периодима даје се (такође званичан податак) и број становника града Крагујевца према попису из 2002. године према методологији пописа из ранијих пописних година и он износи 180.796 становника.

² Укупан број становника града Крагујевца (180.252) и број становника у Крагујевцу (175.182) дат у „Статистичком билтену“ Скупштине града Крагујевца разликује се за број становника града Крагујевца на привременом раду у иностранству (5.070) и односи се на крај 2004. године. (прим. аутора)

Процењује се да ће природни прираштај, који је са негативних – 1,7/1000 становника у 1999. години порастао на 0,2/1000 становника у 2004. години (раст 1,9/1000), задржати приближно исти тренд и у наредном периоду и достићи ниво од 2,1/1000 становника у 2012. години. Не очекује се значајнији прилив лица из других урбаних центара због евидентних економских потешкоћа крагујевачке привреде, али се очекује прилив из околних села због бољих услова живота на урбаном подручју, као и по основу школовања. Не очекује се значајнија промена броја становника Крагујевца на привременом раду у иностранству. Не очекује се значајнији повратак привремено расељених лица са Косова и Метохије у своје домове у овом периоду, уз очекивање даље интеграције избеглих лица.

Процењује се да ће се број становника града Крагујевца до 2012. године повећати за 5.500 до 7.000 становника. Истовремено процењује се да ће број новосклопљених бракова у овом периоду бити на просечном нивоу од 950, а број разведених бракова на просечном нивоу од 250 годишње.

1.2. ЕКОНОМСКА СИТУАЦИЈА

Основне делатности привреде града Крагујевца су: производња саобраћајних средстава, металопрерађивачка делатност, машиноградња, производња кожне галантерије, производња текстилних производа, као и производња пића и прехранбених производа.

Према облику власништва сва предузећа се могу сврстати у три групе:

1. Јавна предузећа (директни или индиректни буџетски корисници) са пословањем у просеку на граници рентабилности
2. Велика и средња предузећа која су још увек у друштвеном власништву, или у току процеса приватизације. Углавном се ради о предузећима металске индустрије која су неликвидна, у губицима, са много проблема који се не могу решити искључиво на нивоу локалне самоуправе већ је у неким случајевима неопходна интервенција Републике Србије. У очекивању приватизације и „великих, стратешких“ партнера да би превазишли велико технолошко заостајање, ова група предузећа прави све веће губитке и све мање је интересантна могућим инвеститорима.
3. Мала и средња предузећа, приватна предузећа и занатске радње. Трећу групу предузећа чине приватна, мала и средња предузећа и занатске радње која раде у изузетно тешким условима нелојалне конкуренције на углавном ограниченом тржишту а њихов највећи проблем је обезбеђење обртних средстава, односно имају велике проблеме у наплати својих потраживања.

На сеоском подручју града Крагујевца присутна је и пољопривредна производња: пшенице, кукуруза, шећерне репе, сунцокрета, повртарског биља, сточног крмног биља, воћа и поврћа.

Укупан број запослених (просек 2005. године) је 53.985, од чега у привреди 27.700, у непривреди 14.390 и код приватних послодаваца 11.895 радника. Број незапослених (стање 30.06.2006. године) и број радника на ЗЗО је 4.806. Укупан број пензионера 32.960, а ђака и студената (школска 2005-2006. година) 39.552.

Национални доходак по запосленом у 2004. години (€ 3.911) је био на нивоу од 44 % из 1989. године (€ 8.752).

Просечна нето зарада у јуну 2006. године износила је 18.841,91 динар, што је износило 87 % од републичког просека.

Просечно издвајање за становање из градског буџета у периоду од 2001. до 2005. године износило је 3,7 %, при чему је у истом периоду просечни приход градског буџета по основама пореза на пренос апсолутних права и пореза на имовину износио око 11 % укупних буџетских средстава.

Град Крагујевац као и читав регион Шумадије налази се у тешкој економској ситуацији. Национални доходак по запосленом у 2004. години је био на нивоу 44 % у односу на 1989. годину. Просечна нето зарада у јуну 2006. године износила је 18.841,91 динар, што је заостајање од 13 % у односу на просек Републике Србије. Највећа предузећа раде са губицима и неисплаћеним зарадама по две и више година. Велики број радно способног становништва је незапослен (24.110) и на евиденцији је Завода за запошљавање и образовање (4.806 лица).

Реално сагледавајући постојећу неповољну економску ситуацију Крагујевца, високу стопу незапослености и предстојећу приватизацију неатрактивних предузећа не може се очекивати у наредном петогодишњем периоду значајније повећање куповне моћи становништва и могућности самосталног решавања стамбених потреба.

Интервенција државе и локалне самоуправе у овом периоду биће неопходне у области социјалног становања.

1.3. СОЦИО-ЕКОНОМСКА СИТУАЦИЈА СТАНОВНИШТВА

Локалним акционим планом из 2003. године Скупштине града Крагујевца, Секретаријата за социјалну политику и здравство и секретаријата за развој града, издвојене су следеће четири најугроженије групе:

1. Самохрани родитељи;
2. Инвалиди;
3. Стара лица;
4. Незапослена лица са преко 50 година старости.

Право на материјално обезбеђење породице (МОП) према Закону о социјалној заштити и обезбеђивању социјалне сигурности грађана³ остварује у просеку 1.210 породица на месечном нивоу, односно око 3.270 лица, што је 1,86 % укупног броја становника. Од укупног броја корисника МОП-а 56 % чине жене, односно 44 % мушкарци, а основ за остваривање права у највећем броју је незапосленост (78 %) и неспособност за рад (21 %). Остатак су пензионери (0,5 %) и студенти (0,5 %).

У циљу повећања нивоа социјалне заштите град Крагујевац је донео Одлуку о правима у социјалној заштити града Крагујевца⁴. Права по овој Одлуци остварује око 2.500 породица међу којима су корисници МОП-а (због ниског износа овог права), али и велики број других крагујевачких породица које нису могле да остваре право по Закону, најчешће запослени са ниским приходима (587 породица), бивши радници „Заставе“ сада на програму ЗЗО (134 породице), пензионери (486 породица) и сл.

Најчешће су заступљене једнократне новчане помоћи за набавку основних животних намирница (48 %) и лекова (45 %).

Укупни број корисника који су обухваћени различитим правима по Закону и Одлуци представља 3,7 % укупног броја становника града Крагујевца.

³ „Службени гласник РС“ број 36/91, 33/93, 53/93, 67/93, 46/94, 48/94, 52/96, 29/00, 84/04, 101/05 и 115/05

⁴ „Службени лист града Крагујевца“ број 2/05

У јуну месецу 2006. године од укупног броја пензионера са подручја града Крагујевца преко 36 % је примило пензију испод двоструке линије сиромаштва (9.920 динара).

Комунални трошкови за стан у личном власништву од 60 м² у згради са централним грејањем без лифта, по ценама из јуна 2006. године, износили су 32,8 % од просечне нето зараде по запосленом.

Ниски ниво просечних зарада запослених у Крагујевцу и висока незапосленост у највећој мери узроковали су тешки економски и социјални положај већег броја становништва Крагујевца. Од укупног броја становништва 1,86 % (1.210 породица) су корисници МОП-а; 3,7 % (око 2.500 породица) остварују право на разне видове социјалне заштите по Одлуци, односно око 3.000 породица живи испод националне линије сиромаштва.

Ове породице нису у ситуацији да могу да измирују своје комуналне обавезе, а процена је да је редовно измиривање свих обавеза по основу становања отежано за преко 60 % укупног броја домаћинстава.

Најугроженије категорије становништва су: самохрани родитељи, инвалиди, стара и незапослена лица, Роми, избеглице и интерно расељена лица.

1.4. КОРИШЋЕЊЕ ЗЕМЉИШТА

1.4.1. СТРУКТУРА КОРИШЋЕЊА ЗЕМЉИШТА У ПОДРУЧЈУ ГЕНЕРАЛНОГ ПЛАНА КРАГУЈЕВАЦ 2015.

Земљиште у подручју Генералног плана Крагујевац 2015. обухвата површину од 7.858 ха. Број становника на подручју Генералног плана, према попису 2002. године, износи 150.339, а број домаћинстава 50.750. До 2015. године, очекује се укупно око 195.000 становника у 65.000 домаћинстава, а капацитети су димензионисани за 210.000 становника и 77.000 домаћинстава.

У оквиру површине Генералног плана, укупан планирани грађевински реон износи 6480 ха, а од тога је:

- постојеће (изграђено) грађевинско земљиште – 4.468 ха
- планирано (неизграђено) грађевинско земљиште – 2.012 ха

У оквиру планираног грађевинског реона, дефинисано је грађевинско земљиште за потребе становања, укупно 2.600 ха, и то:

- постојеће грађевинско земљиште намењено становању – 2.206 ха
- планирано (неизграђено) грађевинско земљиште намењено становању – 394 ха

Неизграђено грађевинско земљиште представља основни потенцијал за будућу градњу објеката становања, као и других јавних и пратећих функција.

Укупно грађевинско земљиште, изграђено и неизграђено, чини 82 % територије Генералног плана. Остало земљиште (ван грађевинског реона), чине зоне пољопривредног и шумског земљишта, укупне површине 1.378 ха или 18 % територије Генералног плана.

1.4.2. СТРУКТУРА КОРИШЋЕЊА ЗЕМЉИШТА НА СЕОСКОМ ПОДРУЧЈУ ГРАДА КРАГУЈЕВЦА

Град је територијална јединица локалне самоуправе коју чини градско насеље Крагујевац и 56 насељених места на градској територији, са пет градских општина. Капацитет од 175.000 становника и сложена општинска структура, граду дају ниво НУТС 3, према номенклатури статистичких територијалних јединица.

Укупна површина територије града Крагујевца износи 83,45 км² (83.451 ха).

Површина територије града, изузимајући подручје Генералног плана, износи 75,60 км² (75.593 ха). Структуру коришћења земљишта на подручју града ван територије Генералног плана, чине грађевински реони сеоских насеља и околно продуктивно земљиште.

Анализа постојеће и ГУП-ом планиране структуре коришћења грађевинског земљишта, показује да је, планираном наменом површина у Генералном плану, обезбеђено нових 394,00 ха земљишта за потребе становања, што износи око 40% укупно планираног грађевинског реона. Ова површина, довољна је за изградњу већег броја станова него што је потребно за очекивани број домаћинстава, уз квалитетно опремање осталим, јавним функцијама и мрежом саобраћајне и комуналне инфраструктуре.

На сеоском подручју становање пољопривредних домаћинстава је преовлађујућа намена. Стамбени објекти су углавном индивидуални, у приватном власништву. Проблем сеоског становања је недовољна опремљеност јавним функцијама, као и објектима и мрежом саобраћајне и комуналне инфраструктуре.

1.5. ИНФРАСТРУКТУРА

У планираној структури коришћења земљишта, обезбеђено је 19 % укупног грађевинског реона, за потребе изградње и проширења мреже саобраћајне инфраструктуре (аутопут, магистрални и регионални правци, доградња уличне мреже града) и комуналне инфраструктуре: водоснабдевање, одвођење отпадних вода, регулација водотокова, електроенергетика, телекомуникације, топлификација и гасификација.

Опремљеност магистралним коридорима комуналне инфраструктуре је задовољавајућа. Потребно је да се изгради локална мрежа у ширем подручју града.

Саобраћајна инфраструктура касни са реализацијом. Неопходно је завршавање изградње везних коридора (аутопута, магистралних саобраћајних праваца), као и доградња мреже локалних путева.

На систем даљинског грејања прикључено је 15.500 станова, од тога 13.500 у вишепородичним стамбеним објектима (80 % од укупног броја) и 2.000 у породичним објектима.

На гасоводну дистрибутивну мрежу прикључено је око 6.000 станова, а до краја 2012. године планирано је покривање целе територије града дистрибутивном мрежом гасовода.

ПОСТОЈЕЋИ ГРАДСКИ ПЛАНОВИ И ПРОГРАМИ

За подручје града Крагујевца рађен је Просторни план (општине) који је донет 1989. године. У току је израда новог Просторног плана града Крагујевца.

Генерални урбанистички план, као најзначајнији дугорочни развојни документ који доноси локална самоуправа, рађен је у континуитету за град Крагујевац од 1961. године. Тренутно је на снази Генерални план Крагујевац 2015. донет 2005. године.

На основу генералних планова, континуално је рађена урбанистичка документација, тако да је око 3.200 ха територије Генералног плана Крагујевац 2015. покривено плановима регулације, међу којима преовладавају зоне становања.

Постојање новог Генералног плана (донетог 2005.) и висок проценат покривености важећим урбанистичким плановима (~50%) представљају погодност у реализацији стамбене градње.

Отежавајућа околност је непостојање актуелних средњорочних и годишњих планова и програма уређења грађевинског земљишта којим би се дефинисала динамика и етапност реализације стамбене градње.

2. СТАМБЕНА СИТУАЦИЈА

2.1. СТАМБЕНА СИТУАЦИЈА – ГЕНЕРАЛНА СЛИКА СТАЊА

Доношењем Закона о стамбеним односима⁵ и Закона о становању⁶ дошло је до масовне приватизације друштвеног стамбеног фонда.

Највећи број друштвених станова је био млађи од 30 година, па су се очекивала значајна финансијска средства од њихове продаје. Ово се међутим у пракси није остварило, па је због одсуства економских критеријума и хиперинфлације велики број уговора о купопродаји стана био ближи уговорима о поклону него купопродаји. У кратком периоду скоро читав друштвени стамбени фонд прелази у приватну својину, а велики број станова бива откупљен од стране сиромашних власника који нису у стању ни да одржавају своју новостечену имовину.

Одржавање стамбених зграда и станова регулисано је Законом о становању⁷, као и Законом о одржавању стамбених зграда⁸.

Закон о становању дефинише инвестиционо и текуће одржавање зграда, станова и других посебних делова зграде, с тим што инвестиционо одржавање утврђује као јавни интерес, а Закон о одржавању стамбених зграда дефинише и радове на одржавању стамбених зграда чијим се извођењем спречава или отклања опасност по живот и здравље људи, односно којим се обезбеђује сигурност корисника зграде и околине; као и радове хитних интервенција којима се отклања непосредна опасност по живот и здравље људи, или за околину и који се изводе без одлагања.

Повлачењем државе из сектора становања препуштајући га нерегулисаном тржишту и пребацивањем одговорности на локалну самоуправу, без додатних финансијских ресурса за ове намене, уз одузимање права располагања имовином

⁵ «Службени гласник РС» број 12/90

⁶ «Службени гласник РС» бројеви 50/92, 76/92, 84/92, 33/93, 53/93, 67/93, 46/94, 47/94, 48/94, 44/95, 16/97, 46/98 и 26/2001

⁷ «Службени гласник РС» бројеви 50/92, 76/92, 84/92, 33/93, 53/93, 67/93, 46/94, 47/94, 48/94, 44/95, 16/97, 46/98 и 26/2001

⁸ «Службени гласник РС» бројеви 44/95, 46/98 и 1/2001

(Закон о средствима у својини Републике Србије) становање постаје недоступно широкој популацији становништва. Покушај регулисања ове области је Нацрт Закона о социјалном становању који је нажалост још увек „мртво слово на папиру“.

Осим ограничених субвенција локалне самоуправе за „становање у заштићеним условима“ не постоје било какве субвенције са националног нивоа за становање.

2.2. ПОСТОЈЕЋИ СТАМБЕНИ ФОНД

Према подацима из Пописа становништва 2002. године на подручју града Крагујевца било је 67.567 станова од чега настањених станова за стално становање 56.328 (83,37 %) и ненастањених станова за стално становање 5.642 (8,74 %), односно 962 (1,42 %) напуштених.

Према истом попису у становима је било 183.963 лица, односно у другим настањеним просторијама 1.153 лица, па је број станова на 1.000 становника 367 за подручје града Крагујевца, односно 340 стамбених јединица на 1.000 становника на градском подручју и 505/1000 на осталом.

По критеријуму: „особа по соби“, „стандардну“ искоришћеност настањених станова има 38,9 % станова у градском и 45,5 % у осталом подручју; „нормалну“ искоришћеност станова 42 % градско и 28,5 % остало; „пренастањено“ је на градском подручју 18,4 % и осталом 25,8 % станова, односно „нестандардних“ настањених станова има 0,7 % у градском и 0,2 % на осталом подручју.

Слични показатељи се добијају и по критеријуму корисног стамбеног простора по особи ($\text{m}^2/\text{особи}$).

У највећем броју случајева у настањеним становима станују власници (85 %). По основу сродства настањено је 8 % станова, а као подстанари око 5 % укупног броја настањених станова за стално становање.

Стамбени фонд је релативно млад и изграђен је углавном у периоду 1946.-2000. године (87,1 %) на читавом подручју, односно 88,6 % на градском и 80,7 % на осталом подручју.

Учешће настањених станова изграђених пре 1918. године је 3,1 % у укупном броју настањених станова на подручју града, односно 2,4 % на градском и 6,4 % на осталом подручју.

Станови су углавном у зградама од тврдог материјала, чак 95 % на градском и 75,4 % на осталом подручју.

У погледу опремљености станова помоћним просторијама ситуација је нешто неповољнија. Потпуно је опремљено (кухињом, купатилом и нужником) 72,9 % настањених станова (80,4 % на градском и 38,9 % на осталом подручју).

Без инсталација је 2,5 % настањених станова Крагујевца, на градском 1,5 % и осталом подручју 7 %.

Са свим инсталацијама (централно грејање, вода и канализација и електрична струја) опремљено је у градском 32,7 % и у осталом подручју само 3,6 % стално настањених станова.

Величина стамбеног фонда града Крагујевца са 62.932 стана за стално становање (367 ст/1000 становника) је испод просека Републике Србије и околних земаља у транзицији и знатно испод просека старих држава чланица Европске уније. Уочава се и неравномерна расподела са становишта коришћења, тако да у 10,8 % свих станова за стално становање у градском подручју живи два домаћинства, а у 0,9 % три и више домаћинстава.

Пренасељеност високог процента стамбеног фонда огледа се и у податку да је у условима становања са мање од 15 м² стамбеног простора по особи настањено 41,7 % укупног стамбеног фонда на градском и 43,9 % на осталом подручју.

Стално настањени станови града Крагујевца су у великом проценту (91,5 %) у зградама од тврдог материјала, посебно на градском подручју (95 %) и знатно мање на осталом подручју (75,4 %). Републички просек свих стамбених јединица је 85 %.

Укупни стамбени фонд је релативно млад, изграђен у највећем проценту (87,1 %) у периоду од 1946. до 2000. године са само 3,1 % стамбених јединица изграђених пре 1919. године, што је повољније од просека Републике Србије (5,6 %) и знатно повољније од просека земаља Европске уније (18 %).

Опремљеност станова помоћним просторијама и инсталацијама није на задовољавајућем нивоу, посебно на осталом подручју. Са свим помоћним просторијама опремљено је 80,4 % настањених станова на градском подручју и само 38,9 % на осталом подручју.

Опремљеност стално настањених станова инсталацијама централног грејања (32,7 % на градском и 3,6 % на осталом) је изнад републичког просека, а инсталацијама водовода и канализације (55,9 % на градском и 48,1 % на осталом) испод републичког просека.

2.3. УПРАВЉАЊЕ И ОДРЖАВАЊЕ СТАМБЕНОГ ФОНДА

У правним пословима везано за одржавање и коришћење стамбена зграда има својство правног лица. О начину организовања послова одржавања одлучује Скупштина зграде (за мање од 10 власника Савет зграде), и о томе је дужна да обавести Градску управу. Сам начин организовања ових послова, врсте радова, услове и начин њиховог обављања, као и цену, Скупштина зграде утврђује уговором о поверавању послова јавном предузећу или предузетнику.

Од укупног броја зграда (472) послове одржавања Јавном стамбеном предузећу “Крагујевац” поверило је 210 зграда, а „Застава стан сервису“ 75 зграда, што чини укупно 60 % укупног броја зграда. Остале зграде у највећем броју нису формирале Скупштине и нису организовале одржавање.

Одржавање постојећег стамбеног фонда сведено је углавном на хаваријско, односно одржавање по хитним интервенцијама, текуће одржавање на минималну меру, а инвестиционо одржавање на појединачне случајеве. Превентивног одржавања готово и да нема.

Одржавање заједничких делова зграде, посебно инвестиционо, у многоме зависи од агилности и способности самог председника и његове заинтересованости за извршавање ових обавеза.

Дуго неодржавање или неквалитетно одржавање стамбених зграда, посебно њихових заједничких делова због ратних услова, хиперинфлације, сиромаштва власника станова и недоступности кредитним аранжманима због неукњижене имовине, руинирали су велики број зграда, тако да су сада потребна значајна средства за реконструкцију заједничких инсталација, ремонте лифтовских постројења и слично.

Од укупно 82 лифта у стамбеним зградама које одржава ЈСП „Крагујевац“ већи број је старости преко 20 година, што само по себи говори о потреби осавремењавања, као и усклађивања са постојећим прописима који су се мењали током њиховог радног века.

После приватизације друштвеног стамбеног фонда нови власници су у великом броју наставили да се понашају као да су станови и даље у друштвеној својини, упркос чињеници да је редовно одржавање стана и заједничких делова зграде пре свега у интересу очувања вредности њихове имовине.

Генерално посматрано могу се уочити следећи проблеми:

- незаинтересованост, у великом проценту и материјална неспособност нових власника стамбених јединица за адекватно управљање и одржавање заједничке имовине;
- стамбени фонд (иако релативно млад) руниран а заједнички делови и њихово коришћење често угрожавају сигурност корисника и околине, односно представљају опасност за живот и здравље људи;
- јако мали број укњижених вишепородичних стамбених објеката и приватизованих (откупљених) стамбених јединица што знатно отежава приступ кредитним аранжманима.

2.4 СТАМБЕНИ ФОНД У ЈАВНОМ ВЛАСНИШТВУ

У власништву града Крагујевца има укупно 615 станова и то су углавном неоткупљени станови по Закону о становању из 1992. године. Мали број станова изграђених путем донација је нов и дат је у закуп на одређено време, без могућности откупа.

Укупан број станова у власништву града Крагујевца (615) је 0,9 % укупног стамбеног фонда. Закупнина за ове станове је неекономска, јако ниска и не омогућава одржавање.

2.5. НЕФОРМАЛНА И ПОДСТАНДАРДНА НАСЕЉА

Неформална и подстандардна насеља на територији града Крагујевца, су:

1 – објекти нелегалне градње

2 – насеља која у целини не испуњавају, пре свега, основне **квалитативне** стандарде везане за: старост стамбеног фонда, врсту материјала од којих су грађена, опремљеност инсталацијама и помоћним просторијама, као и насеља која не испуњавају одређене **кванитативне** норме, везане за неусклађен однос између величине стана и величине домаћинства.

1 – Од укупно 10.000 захтева за легализацију поднетих градској управи за урбанизам, око 10 % су помоћни и пратећи објекти, а остало су углавном стамбени објекти. Нелегална градња је нарочито изражена у насељу Петровац (око 60,00 ха), делу насеља Станово (око 10,00 ха) и у ромском насељу „Лицика“ (3,00 ха).

2 – Подстандардно становање карактеристично је за сва ромска насеља. Од осталих већих подстандардних насеља, издваја се насеље „Стара радничка колонија“.

За сва наведена насеља у којима преовладава нелегална градња, предвиђена је приоритетна израда урбанистичке документације. Значајно је што за подручје града Крагујевца постоји ортофото план и што је за већи део подручја Генералног плана (око 75 %) урађен премер. Неопходно је да се, у што краћем року, заврши премер за цело подручје ГП.

За подстандардна насеља постоји израђена урбанистичка документација. У циљу стварања основних хигијенских услова становања у овим зонама, неопходна је приоритетна реализација ових насеља према постојећој документацији, уз опремање комплетном саобраћајном и комуналном инфраструктуром.

3. СТАМБЕНА СИТУАЦИЈА РАЊИВИХ ГРУПА

3.1. СТАМБЕНА СИТУАЦИЈА РАЊИВИХ ГРУПА

Рањиве групе, кроз овај документ, обухватају све особе или групе које су у неповољном положају у погледу становања, због економских, социјалних, психолошких или других разлога и због чега им је потребна одговарајућа социјална помоћ.

У Крагујевцу се издвајају следеће специфичне групе⁹:

1. Породице које први пут купују стан (младе породице)
2. Породице које мењају стан (због спајања или раздвајања породице)
3. Ромске породице
4. Особе старе преко 65 година (посебно једночлане породице пензионера)
5. Незапослена лица, стара преко 50 година
6. Студенти
7. Особе са специфичним потребама (инвалиди и особе са хендикепом)
8. Избегла и расељена лица (они који привремено бораве у граду)
9. Самохрани родитељи
10. Војна лица
11. Сеоско становништво
12. Бескућници

Свака од ових група има своје специфичности у прихваћеном традиционалном начину становања, као и у посебним потребама и условима становања. Међутим, у оквиру сваке групе, издвајају се различите категорије, у зависности од степена сиромаштва и начина превазилажења неповољног положаја у односу на становање, али и на друге виталне потребе. Све ове групе, због специфичних потреба и могућности, не могу да реше своје стамбено питање на слободном тржишту.

Решавање стамбене потребе економски најугроженијих категорија, захтева укључивање државе у смислу пружања помоћи и субвенција, јер ове породице нису у могућности да се укључе ни у једну од понуђених опција кредитирања и економских олакшица.

Најефикаснији начин решавања доступности становања, овим групама, је рентално становање у јавном власништву под непрофитним условима.

3.2. СТАМБЕНЕ СУБВЕНЦИЈЕ И ПОДСТИЦАЈИ

Влада Републике Србије донела је 2003. године **Националну стратегију за смањење сиромаштва** која садржи низ препорука из области социјалне политике, а у делу под називом „Социјално становање“ предвиђа израду документа „Национална стамбена политика“, а који би дефинисао: изградњу социјалних станова који би се

⁹ Редослед специфичних група не значи и редослед према степену угрожености

давали у закуп и субвенцију државе у трошковима становања одређених циљних група.

Реализацијом различитих међународних донација које су биле усмерене за социјално становање изграђен је (или је изградња у току) већи број стамбених објеката.

Код нас питање стамбених субвенција није решено на националном нивоу. Град Крагујевац је учинио први корак и на основу Закона о социјалној заштити донео је Одлуку о правима у социјалној заштити у којој дефинише социјално становање у заштићеним условима.

Корисници овог права могу бити: корисници права на МОП, жене преко 60 година и мушкарци преко 65 година живота, којима није потребна туђа нега, самохрани родитељи малолетне деце и лица која су као малолетна била под посебном заштитом државе ако нису довољно оспособљена за живот.

Ово није довољно али је важно као почетак регулисања ове области.

4. ИЗГРАДЊА СТАНОВА

4.1. ГЛАВНИ УЧЕСНИЦИ, МОГУЋНОСТИ И ОГРАНИЧЕЊА ЗА УНАПРЕЂЕЊЕ СТАМБЕНЕ ИЗГРАДЊЕ

Јавни сектор

Носиоци одлучивања: Скупштина града, градоначелник, главни градски архитекта, главни стручњак за развој градских ресурса, главни стручњак за социјалну политику, Градско веће.

Градске управе

Градска управа за имовину, Градска управа за урбанизам и изградњу, градска управа за ванпривреду.

Јавна предузећа, приватни и цивилни сектор.

Прегледом одговорности појединих актера у процесу доношења одлука од утицаја на област становања може се уочити да нема организационих и кадровских капацитета у оквиру Градске управе за интегрално праћење и свеобухватно решавање ове проблематике.

4.2. КОРИШЋЕЊЕ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА ЗА СТАНОВАЊЕ¹⁰

КАПАЦИТЕТИ СТАНОВАЊА

Планирани број станова у свим стамбеним зонама је око 77.000, за 25.000 већи од постојећег броја станова за стално становање (попис 2002.). Укупна изграђена

¹⁰ Подаци из Генералног плана Крагујевац 2015.

брuto грађевинска површина постојећих и нових станова, износила би 8.450.000 м². Планирани капацитети одговарају броју становника од 210.000.

просечни параметри:

- степен изграђености $K_i = 2,09$
- густина становања 30 станова/ ха
- густина насељености 80 становника/ха
- просечна величина стана 90 м²

и максимални параметри:

- степен изграђености $K_i = 2,53$
- густина становања 46 станова/ ха
- густина насељености 140 становника/ха
- просечна величина стана 90 м²

ТИПОВИ СТАНОВАЊА

У циљу рационалнијег коришћења земљишта, стамбене зоне су диференциране по густинама на две основне категорије – високе (А) и средње (Б). Високе (А) и средње (Б) густине обухватају по две категорије: А1 и А2, односно Б1 и Б2, а свака од њих има своје подгрупе: **А1** – А1.1, А1.2, А1.3, **А2** – А2.1, А2.2, А2.3. и **Б1** – Б1.1, Б1.2, Б1.3, **Б2** – Б2.1, Б2.2, Б2.3.).

Од укупне површине земљишта планираног за становање (2.600 ха), зонама са високим густинама насељености припада око 9 % (236,00 ха), а средњим густинама припада преостали део земљишта од 2.364,00 ха, односно 91 %. Мале густине нису предвиђене на територији Генералног плана, него на сеоском подручју града, на граница ГП.

СОЦИЈАЛНО СТАНОВАЊЕ – претежно је у зонама А1.2. а могуће је у свим зонама високих и средњих густина, према одговарајућим условима и програму.

4.2.1. ПОТЕНЦИЈАЛНЕ ЗОНЕ ВИШЕПОРОДИЧНЕ СТАМБЕНЕ ГРАДЊЕ

Најзначајнији и најизвеснији будући капацитети стамбеног фонда и солидарне стамбене градње, налазе се у новим стамбеним зонама вишепородичног становања А1.2. на локацијама: „Метино брдо“ и „Универзитет“ и у зони реконструкције „Стара радничка колонија“.

Генералним планом „Крагујевац 2015.“ обезбеђен је простор за нових 25.000 станова (1,2 стана по домаћинству) површине 4.644.621 м², уз примену просечних урбанистичких параметара. Применом максимално дозвољених параметара, комбинацијом различитих типова становања у оквиру предложених нивоа густина, може да се оствари и знатно већи број станова (1,85 станова по домаћинству), за потребе тржишта.

Међутим, реализација зона становања, нарочито вишепородичних стамбених објеката, захтева претходне активности, које отежавају и успоравају процес до коначног почетка градње, као што су: израда урбанистичко-техничке документације, решавање имовинско-правних односа, комунално опремање земљишта.

Реализација наведених локација, вршиће се у наредном периоду фазно, према следећој динамици:

1. Локација «Стара радничка колонија» - фазна реализација по блоковима (блок «Колонија 1» - у реализацији);

2. Локација «Метино брдо» - реализација захтева претходно санирање терена према извршеним геотехничким истраживањима и израду урбанистичке документације.

3. Локација „Универзитет“ – захтева санирање терена, израду урбанистичке документације и инфраструктурно опремање.

Неповољна страна наведених зона, поготову последње две је та, што свака од њих, захтева извесне претходне радове који, мање или више, пролонгирају почетак градње.

4.3 ТЕКУЋА СТАМБЕНА ИЗГРАДЊА

Повлачењем државе из стамбеног сектора 1992. године и његовог препуштања тржишту у условима привредне рецесије доводи до стагнације стамбене изградње.

Непостојање утврђене националне стамбене политике и велики прилив избеглица и интерно расељених лица доводе до појаве масовне нелегалне стамбене изградње. Према подацима Градске управе у процесу легализације поднето је укупно 9.935 захтева, од чега је било још активних на дан 27.07.2006. године 5.523 захтева.

Велика друштвена грађевинска предузећа, „традиционални“ градитељи на крагујевачком тржишту у претходном периоду углавном пропадају неспособни да се одупру појави „сивог“ тржишта, разних злоупотреба и нелојалне конкуренције. Тежиште се пребацује на надоградњу која се тада показала као јефтинија за све, а за поједине инвеститоре и изразито исплатива.

Станови се углавном пројектују и граде у стандардном степену обраде и опремљености (електро инсталације, инсталације воде и канализације, даљинско грејање и грејање на гас, ТТ инсталације, ТВ инсталације, интерфон, лифт...).

Цене новоизграђених станова на тржишту се крећу од 600 – 800 €/м².

Индивидуална стамбена изградња одвија се углавном сопственим средствима и најчешће сопственом радном снагом. Не постоји било какав вид субвенција за ову врсту изградње. Стамбени кредити су углавном недоступни овим градитељима због дугих и компликованих имовинско – правних односа, постојеће ситуације у катастарском систему, неповољних услова кредитирања и њихове економске моћи.

И поред тешке економске ситуације дошло је до значајнијих улагања града Крагујевца у стамбену изградњу која се првенствено огледа у реализацији програма реконструкције насеља „Стара радничка колонија“.

У току је изградња стамбеног блока „Авала“ ламеле Л1 до Л6 са 96 станова, која се реализује у партнерском односу УН ХАБИТАТ-а, града Крагујевца и ЈП „ГСА“ Крагујевац.

Повлачењем државе из сектора становања и његовог препуштања искључивом деловању неуређеном и неразвијеном стамбеном тржишту узроковало је стагнацију стамбене изградње.

Незадовољавајућа ситуација у катастарском систему, дуги и компликовани процеси решавања имовинско – правних односа, недостатак опремљених локација за стамбену градњу, одсуство било каквих субвенција за станоградњу, пропадање великих друштвених градитеља, „сиво“ тржиште и нелојална конкуренција знатно отежавају и поскупљују стамбену изградњу. Ниска куповна моћ већине становништва и неповољни услови кредитирања учинили су решавање стамбених потреба изградњом

индивидуалних стамбених објеката или куповином станова на слободном тржишту недоступним већини становништва.

У таквим условима стварање ренталног стамбеног фонда у јавном власништву уз развој и оспособљавање ЈП „ГСА“ за адекватним управљањем овим фондом на непрофитним основама је најрационалније решење. Свакако треба подржати развој и других непрофитних и нископрофитних организација у циљу повећања расположивости укупног стамбеног фонда.

4.4. ТРЖИШТЕ

Понуда станова

Понуду станова на тржишту чине углавном откупљени друштвени станови и новоизграђени станови у надзиданим и посебним објектима.

Потражња станова

Врло је тешко утврдити заједничке карактеристике купаца станова у нашим условима. Оно што се може рећи је да групу купаца чине они који су радили или још раде у иностранству и који те станове купују за децу или ређе за себе да осигурају свој повратак.

Другу групу купаца чине младе породице, које желе и имају потребу одвајања од родитеља а у куповини им помажу родитељи или се за неки део задужују код банака.

Код оваквих комбинација раздвајања породица углавном се тражи замена већег стана за два друга стан уз доплату разлике у површини.

Грађани који имају новац врло ретко купују станове, (углавном граде куће), а када се то догоди они траже углавном велике станове од преко стотину квадрата а таквих уопште нема у понуди јер се врло ретко и граде.

Цена стана

Изградња станова је теоријски и у пракси профитабилна делатност, а у данашње време је веома интересантна јер може да се заради више него у некој другој делатности.

Продајна цена станова која се повремено појављује у огласима, у зависности од локације и спратности објекта, је у интервалу од 750 до 850 еура по квадрату за нове станове, док се продајна цена за раније изграђене, откупљене станове, у новинским огласима креће од 500 до 650 еура по квадрату.

Овде треба навести да за цене закупа станова нема званичних података. Може се говорити о постојеће три врсте закупнине и то: закупнина у државним становима, економској закупнини и „тржишној“, закупнини.

Пореска политика

Према сада важећим законским прописима у току изградње стамбених објеката на сваку ситуацију (обрачун) извођача радова обрачунава се ПДВ по стопи од 18 %, први промет некретнине (стана) опорезује се по стопи од 8 % ПДВ-а, а сваки следећи промет опорезује се по стопи од 5 %. Пореза на промет апсолутних права. Промет грађевинског земљишта се не опорезује, а од пореза је ослобођена и закупнина за станове који се користе за становање.

Кредитни услови

Услови под којима банке нуде дугорочне кредите су врло неповољни како за инвеститоре тако и за потенцијалне купце. Камате за куповину стана крећу се од 9,5 – 12 % на годишњем нивоу уз огромне пратеће трошкове око реализације кредита. Да би се утицало на смањење овако високих камата држава је основала Националну корпорацију за осигурање стамбених кредита и велики број банака је са овом корпорацијом потписало уговоре. Последица тога је смањење ризика банака да ће повратити новац па самим тим и пад каматне стопе за стамбене кредите на 5-6 % годишње уз услов да се на некретнину стави хипотека. На тај начин су постали посебно интересантни укњижени станови али њих је мали број јер је присутна неажурност у земљишним књигама па уместо да буде олакшица да се дође до кредита, могућност хипотеке постаје камен спотицања у процесу куповине стана на кредит.

Продајна цена коришћених станова од 500 до 650 €/м² и нових од 750 до 850 €/м² уз просечну месечну нето зараду запослених од око 220 € чини куповину станова недоступном већини становништва. Увођење хипотекарних стамбених кредита, и поред снижавања каматних стопа уз све пратеће потешкоће обезбеђивања потребне документације, нису значајно увећале куповну моћ становништва (месечна рата за стан од 50 м² 340-386 €¹¹, а просечна зарада 220 €). Увођење пореза на додатну вредност за новоизграђене станове додатно је погоршало ову неповољну ситуацију.

У оваквим условима регулисано тржиште станова практично не постоји и станове углавном купују породице са високим примањима улагањем у некретнине, а ређе у сврху решавања своје стамбене потребе.

Регулисано тржиште закупа станова такође не постоји. Економску цену закупа од око 500 дин/м² не може платити ни домаћинство са натпросечним приходима.

Очигледно је да највећи део становништва реално не може сам да реши своје стамбене потребе и да је интервенција државе неопходна.

Доношење Закона о социјалном становању према урађеном Нацрту, формирање јавног ренталног стамбеног фонда и развој непрофитних организација у области становања су свакако перспективна решења.

4.5. МОГУЋНОСТИ И ПРЕПРЕКЕ КОЈЕ СТОЈЕ ПРЕД ПРЕДУЗИМАЧИМА, КАО И ИНДИВИДУАЛНИМ ИНИЦИЈАТИВАМА ТОКОМ ИЗГРАДЊЕ СТАНА И НАЈМА СТАНА

Ограничења и препреке:

- недостатак средстава за инвестиције, тако да у већини случајева купци унапред финансирају изградњу;
- дуга и компликована процедура планирања и прибављања потребних докумената која претходе остваривању инвестиција;
- неуређено тржиште станова (нелојална конкуренција великог броја агенција са непоштовањем тржишних механизма);
- „црно тржиште“ грађевинске радне снаге, нелојална конкуренција, бесправан рад и слаб инспекцијски надзор;

¹¹ Месечна рата 339,22 € месечно за износ кредита од 40.000 € на 20 година, а 386 € месечно за исти период на 20 година према условима „Аик“ банке

- дефицитарност радника појединих занимања;
- застарела опрема (недостатак средстава за модернизацију опреме у циљу подизања квалитета грађења);
- недостатак савремених техничких правила и стандарда пројектовања и грађења станова (услови и технички нормативи за пројектовање стамбених зграда и станова општине Крагујевац из 1987. године и данас су актуелни).

Стратегије предузимача:

- нижа цена изградње;
- одложено плаћање;
- слабији квалитет изградње.

Стратегије потенцијалних купаца:

- тражење станова који су по цени доступни и ако по структури и локацији можда не одговарају;
- узимању неповољних кредита код банака или приватне позајмице под неповољним условима;
- продаја одређене непокретне имовине ради решавања стамбеног проблема, која се често продаје далеко испод тржишне цене, све зарад решавања стамбеног питања.

4.6. КАПАЦИТЕТИ И ПРЕПРЕКЕ КОЈЕ СЕ ОДНОСЕ НА ОПШТИНЕ

Капацитети:

- Градска управа за имовину;
- Градска управа за развој градских ресурса и надзор;
- Градска управа за урбанизам и изградњу;
- Градска управа за ванпривреду;
- Јавно предузеће «Градска стамбена агенција», Крагујевац;
- Јавно стамбено предузеће «Крагујевац».

Препреке:

- **Монопол централних власти над градском имовином и грађевинским земљиштем**

Немогућност слободног располагања градском имовином и грађевинским земљиштем који су у државној својини отежавају формулисање и реализацију градских развојних програма.

- **Непостојање Градске стамбене стратегије**

Непостојање Националне стамбене политике и политике социјалног становања условило је и непостојање локалних стратешких докумената у овој области.

- **Неутврђени дугорочни и стабилни извори стамбеног финансирања**

Трансфер одговорности за становање са националног на локални ниво није био праћен обезбеђењем одговарајућих механизма одрживог финансирања. Градски буџет преоптерећен осталим потребама за становање издваја недовољна средства за задовољавање нагомиланих стамбених потреба у области социјалног становања.

- **Некоординирано деловање свих актера у области становања**

У постојећој Градској управи не постоји организациона јединица која би свеобухватно сагледавала проблематику становања, креирала стамбену политику, координирала акције појединих актера и пратила реализацију.

5. ПРОЦЕНА САДАШЊИХ И БУДУЋИХ СТАМБЕНИХ ПОТРЕБА

Упоређивањем броја станова за стално становање и броја домаћинстава према попису из 2002. године долази се до физичког суфицита од 2.512 станова. Број станова по домаћинству за подручје града Крагујевца је 1,04 (1,01 стан/дом за градско подручје и 1,20 стан/дом) за остало подручје.

Ово је физички суфицит станова, који дефинише просечни базни ниво задовољења стамбених потреба средине. Функционални суфицит станова, који задовољава одговарајући карактер настањености, дефинисаће се анализом стамбених потреба према структури и величини домаћинстава у градском насељу и на територији.

Просечна површина станова на подручју града Крагујевца је 60,47 м²; на градском подручју 60,60 м² и 59,77 м² на осталом.

Корисна површина по стану на укупној градској територији достиже 80,66 % капацитета од 75,00 м² по стану, који се на основу норматива за три особе предвиђа за просек у оквиру стандарда и захвата Генералног плана. Поред тога самостална јединица са овим капацитетом и одговарајућом организацијом већ омогућава минимум функционалног коришћења за три особе, према просеку домаћинства. Нижи ниво по стану на сеоском подручју релативно квалитетно се компензује израженим вишком стамбених јединица на овој територији.

Просечна површина станова по особи је 20,22 м² за подручје града; на градском 20,48 м²/особи и 19,03 м²/особи на осталом.

На укупној територији града корисна површина по особи достиже 80,80 % норматива од 25,00 м², а у градском насељу 81,92 %. Нижи однос на селу делимично се компензује изразитим суфицитом станова. На овом простору основни проблем представља квалитет и опрема стамбених јединица, везана за елементе насељске инфраструктуре која је далеко испод нивоа градског насеља.

Важећа Уредба о решавању стамбених потреба изабраних, постављених и запослених лица код корисника средстава у државној својини¹² чланом 32. прописује рационалну структуру стана са становишта броја чланова породичног домаћинства до четворособног стана.

¹² „Службени гласник РС“ број 41/2002, 76/2002, 125/2003 и 88/2004

Применом ових критеријума на расположиви фонд настањених станова за стално становање града Крагујевца, уз интерполирани број од 7 чланова породичног домаћинства за петособне и веће станове и уз констатацију превођења пола собе у собу по Попису из 2002. године, долази се до броја адекватно настањених лица од 153.101 на подручју Крагујевца, од чега 122.980 на градском и 30.121 на осталом подручју.

Однос броја станова (62.932) и броја домаћинстава (60.420) на подручју града Крагујевца даје суфицит од 2.512 станова, од чега 537 на градском и 1.975 на осталом подручју.

За подизање општег нивоа постојећих станова и корисне површине по особи до нормативног односа од 25 м²/особи недостаје укупно 861.330 м² (679.532 м² на градском и 181.798 м² на осталом).

Важећа Уредба о решавању стамбених потреба изабраних, постављених и запослених лица код корисника средстава у државној својини¹³ чланом 32. прописује рационалну структуру стана са становишта броја чланова породичног домаћинства до четворособног стана.

Применом ових критеријума на расположиви фонд настањених станова за стално становање града Крагујевца, долази се до броја адекватно настањених лица од 153.101 на подручју Крагујевца, од чега 122.980 на градском и 30.121 на осталом подручју. Према Уредби уз адекватну прераспodelу постојећег стамбеног простора на читавом подручју Крагујевца 30.862 лица остало би без решене стамбене потребе од чега 30.455 на градском и 407 лица на осталом подручју.

6. ЗАКЉУЧЦИ

Постоји велики број крупних проблема, ограничења и препрека у стамбеној области. Од њиховог брзог и ефикасног решавања зависи заустављање даљег пропадања постојећег стамбеног фонда, његова модернизација; обим и квалитет будуће стамбене изградње и доступност становања свим категоријама становништва.

6.1. САДАШЊЕ И БУДУЋЕ СТАМБЕНЕ ПОТРЕБЕ

- **Процена је да тренутно нерешену или неадекватно решену стамбену потребу на подручју града Крагујевца има око 31.000 лица.**
- **Процењује се да је за адекватно решавање стамбених потреба свих становника града Крагујевца и достизање „оптималног стандарда становања“ потребно кроз: реконструкцију и проширење постојећег стамбеног фонда и нову изградњу обезбедити 10.000 до 11.000 стамбених јединица.**

Утврђивање «стамбеног дефицита» отежано је због непостојања минималног и оптималног стандарда становања.

¹³ „Службени гласник РС“ број 41/2002, 76/2002, 125/2003 и 88/2004

Са становишта основних стамбених потреба, односно квантитативне компонентне стандарда становања, мерено односом броја станова (62.932) и броја домаћинства (60.420) може се исказати физички суфицит од 2.512 станова за подручје града Крагујевца.

Са становишта квалитативне компоненте стандарда становања и достизања нормативног односа од $25 \text{ м}^2/\text{особи}$ граду Крагујевцу недостаје 861.330 м^2 стамбеног простора, што по површини одговара ($861.330 \text{ м}^2/60,47 \text{ м}^2$) 14.244 просечних стамбених јединица. Свакако да ово није број станова кога треба обезбедити новом изградњом већ првенствено реконструкцијом и проширењем постојећег стамбеног фонда где је то могуће.

Са становишта развојне компоненте стандарда становања не треба ограничавати решавање стамбених потреба и на вишем нивоу оним категоријама чија економска моћ то омогућава.

У зависности од својих економских и других специфичних околности свака држава директно или индиректно дефинише «**оптимални**» или «**одговарајући**» стандард становања, односно стандард становања кога треба као општи циљ постићи у будућности.

Прописивање рационалне структуре стана са становишта броја чланова породичног домаћинства¹⁴ може се препознати као индиректни начин прописивања «оптималног» стандарда становања.

Применом ових критеријума на расположиви фонд настањених станова за стално становање града Крагујевца нерешену или неадекватно решену стамбену потребу има 30.862 лица, од чега 30.455 на градском и 407 лица на осталом подручју.

Према просечној величини породичног домаћинства од 2,99 чланова за решавање стамбене потребе 30.862 лица потребно је обезбедити 10.320 одговарајућих стамбених јединица кроз реконструкцију и доградњу стамбеног фонда и нову изградњу.

- **Процена будућих стамбених потреба до 2012. године је још нових 5.000 - 6.000 стамбених јединица на бази процене:**
 - да ће број становника Града Крагујевца до 2012 године бити повећан за 5.500 до 7.000 становника,
 - да ће број новосклопљених бракова у овом периоду бити на просечном нивоу од 950, а број разведених бракова на просечном нивоу од 250 годишње.

Број становника града Крагујевца је од 85.468 у 1948. години повећан на 180.796 у 2002. години. Најбржи раст догодио се у периоду од 1961. до 1981. године. Најмањи раст забележен је у пописном периоду 1991-2002. година, када се бележи негативна стопа природног прираштаја становништва. У овом периоду дошло је и до великог прилива избеглих и интерно расељених лица тако да се на територији града тренутно налази 839 избеглих и расељених и 13.500 интерно расељених лица.

Процењује се да ће природни прираштај, који је са негативних – $1,7/1000$ становника у 1999. години порастао на $0,2/1000$ становника у 2004. години (раст $1,9/1000$), задржати приближно исти тренд и у наредном периоду и достићи ниво од $2,1/1000$ становника у 2012. години. Не очекује се значајнији прилив лица из других урбаних центара због евидентних економских потешкоћа крагујевачке привреде, али

¹⁴ Уредба о решавању стамбених потреба изабраних, постављених и запослених лица код корисника средстава у државној својини („Службени гласник РС“ број 41/02, 76/02, 125/03, 88/04, 68/06 (Одлука Уставног суда РС))

се очекује прилив из околних села због бољих услова живота на урбаном подручју, као и по основу школовања. Не очекује се значајнија промена броја становника Крагујевца на привременом раду у иностранству. Не очекује се значајнији повратак привремено расељених лица са Косова и Метохије у своје домове у овом периоду, уз очекивање даље интеграције избеглих лица.

Процењује се да ће се број становника града Крагујевца до 2012. године повећати за 5.500 до 7.000 становника. Истовремено процењује се да ће број новосклопљених бракова у овом периоду бити на просечном нивоу од 950, а број разведених бракова на просечном нивоу од 250 годишње.

6.2. ПРОБЛЕМИ, ОГРАНИЧЕЊА И ПРЕПРЕКЕ

Национални ниво:

- Непостојање националне стамбене политике у области нове стамбене изградње и социјалног становања, као и у области управљања, одржавања и модернизације постојећег стамбеног фонда.
- Застарела, превазиђена и неадекватна законска регулатива у стамбеној и пратећим областима.
- Непостојање било каквих субвенција и подстицаја са националног нивоа у области социјалног становања.
- Непостојање институционалних капацитета за област становања.
- Појединачне парцијалне, некординиране и често неадекватне акције појединих министарстава у области становања.
- Недостатак савремених техничких стандарда из области станоградње.
- Неуређено стамбено тржиште.
- Недовољна правна сигурност закупаца и закуподаваца у процесу закупа.

Локална самоуправа:

- Недостатак градске стамбене политике и политике социјалног становања.
- Недовољно стамбено финансирање.
- Висок степен нелегалне градње.
- Недовољни организациони и кадровски капацитети у оквиру градске управе за свеобухватно решавање и праћење стамбене проблематике.
- Дуга, компликована и скупа процедура почетка градње.
- Непостојање непрофитног стамбеног фонда у јавном власништву.

Остали актери:

- Велика незапосленост и ниска куповна моћ становништва.
- Неповољни услови кредитирања потенцијалних градитеља.
- Недоступни стамбени кредити већини потенцијалних купаца станова.
- Недовољно припремљених локација за стамбену изградњу.
- Нелојална конкуренција («црно тржиште» радне снаге, нелегална градња и сл.)
- Ниски технички, кадровски и финансијски потенцијали великог броја градитеља.

6.3. ПОТЕНЦИЈАЛИ

- Закон о социјалном становању према урађеном Нацрту који предвиђа, поред осталог, значајнији помак у области стамбеног финансирања и субвенционисања становања са националног нивоа, као и јасну поделу надлежности свих актера у области становања.
- Значајније повећање доступности стамбених кредита просечном породичном домаћинству.
- Градска стамбена агенција и друге непрофитне и нископрофитне институције у области социјалног становања.
- Предвиђене локације за будућу стамбену изградњу и социјално становање у оквиру Генералног урбанистичког плана 2015. и остале урбанистичке документације.
- Заинтересованост великих потенцијалних инвеститора за стамбену изградњу.
- Финансијски потенцијали банака и њихова заинтересованост за финансирање стамбене градње.
- Фискални подстицаји за нову стамбену изградњу, модернизацију и инвестиционо одржавање постојећег стамбеног фонда.

7. ПРЕДЛОГ СТРАТЕШКИХ ЦИЉЕВА

7.1. ОПШТИ РАЗВОЈНИ ЦИЉ

Уважавајући основне принципе стамбене политике: на основама процене садашње стамбене ситуације града Крагујевца дате у овом документу, анализе реалних претпоставки о будућем развоју и потребама појединих категорија домаћинстава, реалних капацитета свих фактора; актери укључени у формулисање предлога Градске стамбене стратегије Крагујевца сагласни су да овај докуменат треба да обезбеди:

Унапређење и увећање постојећег стамбеног фонда и значајније повећање могућности решавања стамбених потреба свих категорија становништва, уважавајући све њихове специфичне потребе и реалне економске могућности; тако да се општи развојни циљ дефинише слоганом:

КЉУЧ ЗА СТАН СВИМА ДОСТУПАН

7.2. ПРЕДЛОГ ПРИМАРНИХ СТРАТЕШКИХ ЦИЉЕВА

7.2.1. Повећање укупног стамбеног фонда подстицањем нове стамбене изградње

На основу исказаних стамбених потреба Града Крагујевца у овом моменту, и анализе реалних претпоставки о будућем развоју и потребама појединих категорија домаћинстава, предложен је овај примарни стратешки циљ.

Планира се удвостручавање садашњег обима нове стамбене изградње до краја периода обухваћеног овим документом, односно достизање нивоа нове стамбене изградње од 4,5 стамбених јединица на 1.000 становника до краја 2012. године.

Унапређење овог сектора планира се кроз отклањање евидентираних ограничења и препрека; првенствено у непостојању довољног броја припремљених локација за стамбену изградњу и дугој, компликованој и скупој процедури почетка градње.

Припрема грађевинског земљишта за реализацију одређених зона становања високих густина уз израду потребне урбанистичке документације и комунално опремање омогућиће укључивање већих потенцијалних инвеститора.

Ажурирање планске документације у зонама реконструкције и најављено повећање доступности стамбених кредита пословних банака треба да обезбеди повећање броја станова и стандарда становања кроз доградњу, надградњу и нову изградњу у постојећим изграђеним зонама.

7.2.2. Заустављање даљег пропадања и увећање вредности постојећег стамбеног фонда, повећање квалитета становања и унапређење система управљања и одржавања стамбених зграда.

Заустављање даљег пропадања постојећег стамбеног фонда узроковано некавалитетним одржавањем у претходном периоду је свакако један од приоритетних задатака. Унапређење овог сектора, до доношења нове законске регулативе и нормативне поделе надлежности у овој области, вршити кроз организационе, кадровске и подстицајне мере:

- нормативно разрадити процедуре управљања стамбеним објектима;
- развити институционалне и кадровске капацитете за управљање и администрирање вишепородичним стамбеним зградама;
- установити подстицајне мере за квалитетно одржавање и повећавање удобности стамбених објеката, кроз обезбеђивање повољних услова кредитирања за ове потребе.
- кроз предложене подстицајне мере унапредити систем управљања стамбеним зградама и повећати број стамбених зграда са организованим одржавањем на преко 90 % од укупног броја.

7.2.3. Развој ренталног стамбеног сектора на непрофитним и ниско профитним основама и повећање доступности становања

У ситуацији слабе економске моћи великог дела становноштва као најефикаснији начин повећања доступности становања, групама са најнижим примањима, групама са специфичним стамбеним потребама и другим посебно угроженим групама је свакако рентално становање у јавном власништву под непрофитним условима.

Успостављањем транспарентног система субвенција закупнине, становање може постати доступно и социјално најугроженијим категоријама грађана.

Даље унапређење овог сектора вршиће се кроз:

- повећање броја ових станова и даљем оспособљавању Градске стамбене агенције за њиховим квалитетнијим управљањем;
- подстицај приватног ренталног стамбеног фонда, кроз обезбеђивање правне сигурности и субвенције.
- дефинисање посебних програма за повећање доступности становања посебно угрожених група и група са специфичним потребама. Ове групе становништва не поистовећивати са групама са ниским примањима, већ уважавати и сва додатна специфична обележја која доприносе њиховој искључености са тржишта станова.
- разрађивање програма субвенционисања трошкова становања за поједине категорије домаћинстава финансираних са националног нивоа, уз пропорционално учешће буџета града.

У оквиру периода на који се овај документ односи, предвиђа се изградња око 500 стамбених јединица у власништву града, за ове намене.

7.2.4. Дефинисање и успостављање јасног (сигурног) извора стамбеног финансирања и развој институционалне инфраструктуре

У циљу ефикасне реализације усвојених акционих планова, а ради постизања примарних стратешких циљева, потребно је предвидети сигурне изворе финансирања у буџету града, за предвиђени период, односно одредити ниво издвајања за становање за период до 2012. године.

У циљу контроле спровођења реализације Градске стамбене стратегије у оквиру надлежности локалне самоуправе, треба обезбедити подизање капацитета градских управа, Градске стамбене агенције и осталих јавних предузећа које ће реализовати градску стамбену стратегију.

7.2.5. Унапређење подстандардних и неформалних насеља

Предвиђа се завршетак започетог Програма реконструкције подстандардног насеља Стара радничка колонија са 89 дрвених барака изграђених још у периоду

1925.-1928. године са 330 стамбених јединица и рашчишћавање укупно око 20 ха за будућу нову стамбену изградњу капацитета око 2.000 станова са пратећим садржајима.

Унапређење осталих подстандардних и неформалних насеља обрађених овим документом, реализовати кроз укључивање представника станара ових насеља.

Дефинисати избор адекватног начина решавања, доношење одлука, израду комплетних програма на бази: економских анализа могућих решења, потенцијалних извора финансирања и реалних могућности домаћинства.

СЕКТОРСКЕ СТРАТЕГИЈЕ

2007. – 2012.

I Повећање укупног стамбеног фонда града Крагујевца подстицањем нове стамбене изградње			
	Опис	Индикатор	Претпоставке и ризици
Општи стратешки циљ	<p>Унапређење и увећање постојећег стамбеног фонда и значајније повећање могућности решавања стамбених потреба свих - становника Крагујевца, уважавајући све њихове специфичне потребе и реалне економске могућности</p> <p>КЉУЧ ЗА СТАН СВИМА ДОСТУПАН</p>		
Приоритетни стратешки циљ	Повећање укупног стамбеног фонда града Крагујевца подстицањем нове стамбене изградње	<ul style="list-style-type: none"> - Број издатих одобрења за изградњу нових станова и за доградњу и надградњу постојећих стамбених објеката. - Повећање броја станова настањених једним домаћинством на 95% настањених станова за стално становање у периоду до 2012. године 	<p>Финансијске могућности</p> <ul style="list-style-type: none"> - Града, - Приватних предузимача и индивидуалних градитеља, - Банака, <p>Политичка воља</p>
Очекивани резултати	<ol style="list-style-type: none"> 1. Обезбеђене довољне површине опремљеног грађевинског земљишта за нову стамбену изградњу. 2. Завршетак започете реконструкције подстандардног насеља „Стара радничка колонија“ 3. Ефикасна реализација стамбених објеката у новим стамбеним зонама. 4. Квантитативно и квалитативно унапређено становање кроз реконструкцију у постојећим стамбеним зонама. 	<ul style="list-style-type: none"> - Дефинисане нове зоне становања високих густина (50-200 станова/ха) и средњих густина (5-60 станова/ха) у ГП Крагујевац 2015. - Број реконструисаних станова у насељу «Стара радничка колонија» - Реконструисана инфраструктурна и улична мрежа у насељу «Стара радничка колонија» - Укупан број станова који треба да буде реализован у периоду 2007.-2012. (5.000-6.000), тј. достизање просечног годишњег нивоа од 4,5 стана/1000 становника, у 2012. години. 	<ul style="list-style-type: none"> - Решавање имовинских односа - Заинтересованост надлежних органа за финансирање конкретних програма

II Заустављање даљег пропадања и увећање вредности постојећег стамбеног фонда, повећање квалитета становања и унапређење система управљања и одржавања стамбених зграда			
	Опис	Индикатор	Претпоставке и ризици
Општи стратешки циљ	<p>Унапређење и увећање постојећег стамбеног фонда и значајније повећање могућности решавања стамбених потреба свих категорија становништва, уважавајући све њихове специфичне потребе и реалне економске могућности</p> <p><i>КЉУЧ ЗА СТАН СВИМА ДОСТУПАН</i></p>		
Приоритетни стратешки циљ	Заустављање даљег пропадања и увећање вредности постојећег стамбеног фонда, повећање квалитета становања и унапређење система управљања и одржавања стамбених зграда.	Број регистрованих уговора о одржавању у надлежној градској управи и сви индикатори наведени у доњој ћелији	<ul style="list-style-type: none"> - Законски оквир - Интегрално ревидовање и унапређење законске регулативе у области становања - Промоција концепта кондоминијумског типа власништва - Финансијске могућности - Пореске олакшице - Заинтересованост приватних власника и увођење професионалне управе у стамбеним зградама са већим бројем станова
Очекивани резултати	<ol style="list-style-type: none"> 1. Развијени институционални и кадровски капацитети и разрађене процедуре за управљање и администрирање вишепородичним стамбеним зградама. 2. Обезбеђена финансијска подстицајна средства; прописани услови и поступци коришћења средстава и уведен ефикасни 	<p>Број стамбених објеката са унапређеним системом управљања и одржавања.</p> <p>Износ обезбеђених финансијских средстава. Процентуални износ повраћаја средстава.</p>	<p>Политичка воља и заинтересованост корисника</p> <p>Политичка воља и заинтересованост корисника</p>

	<p>систем наплате трошкова и повраћаја средстава.</p> <p>3. Унапређени услови становања и реализовани програми ремонта 50 лифтова; санирано прокишњавање 100 објеката и сређено 20 фасада.</p>	Број закључених и реализованих уговора.	Планирани прилив финанс. средстава. Финансијске могућности корисника.
--	--	---	---

III Развој ренталног стамбеног сектора на непрофитним и ниско профитним основама и повећање доступности становања посебно угрожених и група са специфичним стамбеним потребама			
	Опис	Индикатор	Претпоставке и ризици
Општи стратешки циљ	<p>Унапређење и увећање постојећег стамбеног фонда и значајније повећање могућности решавања стамбених потреба свих категорија становништва, уважавајући све њихове специфичне потребе и реалне економске могућности</p> <p><i>КЉУЧ ЗА СТАН СВИМА ДОСТУПАН</i></p>		
Приоритетни стратешки циљ	Развој ренталног стамбеног сектора на непрофитним и ниско профитним основама и повећање доступности становања посебно угрожених и група са специфичним стамбеним потребама.	<ul style="list-style-type: none"> - Број станова у јавном рентадном стамбеном фонду који се даје у закуп под непрофитним условима. - Број станова у приватном сектору који се даје у закуп под ниско профитним условима. - Број станова у јавном и приватном сектору који се даје у закуп под субвенционисаним условима. 	<ul style="list-style-type: none"> - Политичка воља - Закон о социјалном становању - Финансијске могућности
Очекивани резултати	<ol style="list-style-type: none"> 1. Установљен рентални стамбени фонд од 500 станова у јавном власништву за давање у закуп под непрофитним условима. ЈП «ГСА» оспособљена за управљање овим фондом станова. 2. Промовисани и разрађени програми ниско профитног рентирања станова у приватном власништву. 3. Установљено субвенционисање трошкова становања за поједине категорије домаћинстава финансирано са националног нивоа. <p>У оквиру јавног ренталног стамбеног фонда изграђени станови прилагођени посебним групама становништва са специфичним потребама.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Број станова у јавном рентадном стамбеном фонду који се даје у закуп под непрофитним условима. - Број станова у приватном сектору који се даје у закуп под ниско профитним условима. - Број станова у јавном и приватном сектору који се даје у закуп под субвенционисаним условима. 	<ul style="list-style-type: none"> - Политичка воља - Закон о социјалном становању - Финансијске могућности

IV Дефинисање и успостављање јасног (сигурног) извора стамбеног финансирања и развој институционалне инфраструктуре

	Опис	Индикатор	Претпоставке и ризици
Општи стратешки циљ	<p>Унапређење и увећање постојећег стамбеног фонда и значајније повећавање могућности решавања стамбених потреба свих категорија становништва, уважавајући све њихове специфичне потребе и реалне економске могућности.</p> <p><i>КЉУЧ ЗА СТАН СВИМА ДОСТУПАН</i></p>		
Приоритетни стратешки циљ	Дефинисање и успостављање јасног сталног извора стамбеног финансирања и развој институционалне инфраструктуре.		<p>Политичка воља.</p> <p>Отезање са доношењем Закона о социјалном становању.</p> <p>Привремено финансирање.</p>
Очекивани резултати	<ol style="list-style-type: none"> 1. Развијене институције при влади РС или при надлежном министарству за становање. 2. Обезбеђена потребна финансијска средства у Буџету Републике и буџетима локалних самоуправа за социјално становање. 3. Нормативно разрађене процедуре и поступци за коришћење издвојених финансиских средстава за становање. 	<p>Донет Закон о социјалном становању.</p> <p>Донет Закон о буџету Републике и Одлуке о буџетима локалне самоуправе са предвиђеним финансијским средствима за становање.</p> <p>Донет Закон о социјалном становању, донет Закон о буџету, формиран Сектро за становање или други виши облик административне организације у оквиру министарства надлежног за становање и донета одговарајућа подзаконска акта</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Политичка воља - Финансијске могућности

V Унапређење подстандарних и неформалних насеља			
	Опис	Индикатор	Претпоставке и ризици
Општи стратешки циљ	Унапређење и увећање постојећег стамбеног фонда и значајније повећање могућности решавања стамбених потреба свих категорија становништва, уважавајући све њихове специфичне потребе и реалне економске могућности <i>КЉУЧ ЗА СТАН СВИМА ДОСТУПАН</i>		
Приоритетни стратешки циљ	Унапређење подстандарних и неформалних насеља	Број унапређених подстандарних и неформалних насеља.	Финансијске могућности Политичка воља
Очекивани резултати	<ol style="list-style-type: none"> 1. Квалитативно унапређење становања кроз регулисање и реконструкцију ромских подстандарних насеља . 2. Регулисање делова насеља, блокова и целина у којима доминира нелегална градња. 	<ul style="list-style-type: none"> - Реконструисана инфраструктурна мрежа у ромском подстандардном насељу «Лицика» - Урађен урбанистички план за ромско подстандардно насеље (План детаљне регулације дела насеља Палилуле) - Број подстандарних насеља за које је урађена урбанистичка документација 	- Заинтересованост надлежних органа за финансирање конкретних програма

АКЦИОНИ ПЛАНОВИ

I Повећање укупног стамбеног фонда града Крагујевца подстицањем нове стамбене изградње	
	1
Активности	<p>Припрема грађевинског земљишта површине 14,00 ха за изградњу стамбених објеката са пратећим садржајима кроз реконструкцију насеља „Стара радничка колонија“</p> <p>I – „Стара радничка колонија“ (11,00 ха) на потезу стамбених блокова: 2.2, 2.3, 2.4, 2.5, 2.6, 2.7 и 2.8, између улица Воје Радића, Скојевске, Владимира Назора, Булевар Краљице Марије, Обилићеве и Лазе Маринковића</p> <p>II – Потез између улица: Булевар Краљице Марије, Сретењског устава, Андре Маринковића и Димитруја Туцовића – блокови 2.1, 2.2 и 3.1 (2,50 ха),</p> <p>III – Потез „Обданиште“ између обданишта „Милица Срећковић“ и Ул. Булевар Краљице Марије и Драгољуба Божовића Жуће (0,50 ха)</p>
Опис и програм реализације	<ol style="list-style-type: none"> Решавање имовинско - правних односа, Расељавање станара дрвених барака у изграђене станове: <ul style="list-style-type: none"> станари блокова 2.6, 2.7, и 2.8 у стамбене објекте „Колонија 1.1.“ и „Колонија 1.2.“, станари блокова на потезу II и III у објекте „Колонија 2“ станари осталих блокова на потезу I (од 2.2 до 2.5) у стамбени објект на потезу III („Обданиште“) Рушење дрвених барака и рашчишћавање терена <ul style="list-style-type: none"> Потез I - рушење 266 станова у циљу изградње вишепородичних пословно – стамбених објеката, (капацитет локације 1300 станова бруто површине око 95.000 м² стамбеног и око 4.500 м² пословног простора. Потез II – рушење 85 станова у циљу изградње вишепородичних стамбено – пословних објеката, (капацитет локације 280 станова бруто површине око 20.000 м² стамбеног и око 2.500 м² пословног простора. Потез III - рушење 15 станова у циљу изградње вишепородичних стамбено – пословних објеката, (капацитет локације 100 станова бруто површине око 6.500 м² стамбеног и око 1000 м² пословног простора.
Носилац активности	<p>I - Град Крагујевац – Градска управа за имовину</p> <p>II – Град Крагујевац – Градска управа за имовину и ЈП „Градска стамбена агенција“, Крагујевац</p> <p>III – Град Крагујевац – Градска управа за имовину</p>
Начин обезбеђивања средстава	<p>Градски буџет</p> <p>Банке</p> <p>УКУПНО: 10.000.000 дин.</p>
Временски оквир	<p>I - 2007. година и прва половина 2008. године</p> <p>II - прва половина 2009. године</p> <p>III – прва половина 2010. године</p>

I Повећање укупног стамбеног фонда града Крагујевца подстицањем нове стамбене изградње			
	2	3	4
Активности	Изградња стамбено - пословног објекта «Колонија 1» ламеле Л 1.1 и Л 1.2 «Блок Воја Радић»	Израда потребне инвестиционо техничке документације и изградња стамбено – пословног објекта „Колонија 2“ „Блок Воја Радић“	Изградња урбанистичке и инвестиционо-техничке документације и изградња стамбеног објекта на локацији „Обданиште“.
Опис и програм реализације	Изградња овог објекта отпочела је 2006. године и реализује се у склопу програма урбане реконструкције насеља «Стара радничка колонија» и станови су наменски пројектовани за ову намену. Објекат је стамбено – пословни и састоји се од две ламеле Л 1.1 и Л 1.2 са 92 и 88 станова орјентационе нето стамбене површине од по 4.500 м ² са око 150 м ² пословног простора по ламели. У зависности од динамике реализације расељавања и законског идентификовања имовине локалне самоуправе, преостали станови намењени су непрофитној продаји одређеној категорији становништва у складу са посебним одлукама градоначелника.	Паралелно са изградњом стамбено – пословног објекта „Колонија 1“ ламела Л 1.2 предвиђа се израда потребне инвестиционо-техничке документације и припрема почетка изградње стамбено – пословног објекта „Колонија 2“. Изградња овог објекта планира се на углу улица П. Стојановића и В. Радића са око 150 станова и проширеним капацитетом у приземљу намењеним пратећим функцијама укупног блока. Изградња и овог објекта планира се у оквиру програма расељавања насеља Стара радничка колонија. У зависности од динамике реализације расељавања и законског идентификовања имовине преостали станови намењени, су непрофитној продаји одређеној категорији становништва у складу са Правилником.	Паралелно са изградњом објекта „Колонија 2“, предвиђа се израда потребне урбанистичке и инвестиционо-техничке документације и почети изградња стамбеног објекта „Обданиште“. Изградња овог објекта планира се на потезу између обданишта „Милица Срећковић“, улица: Булевар Краљице Марије и Драгољуба Божовића Жуће. Капацитет локације је око 100 станова. У зависности од динамике реализације расељавања и законског идентификовања преостали станови намењени су непрофитној продаји одређеној категорији становништва у складу са посебним одлукама градоначелника.
Носилац активности	ЈП «Градска стамбена агенција», Крагујевац	ЈП «Градска стамбена агенција», Крагујевац	ЈП «Градска стамбена агенција», Крагујевац
Начин обезбеђивања средстава	Финансирање изградње овог објекта планирано је из буџетских средстава и сопствених средстава ЈП «Градска стамбена агенција», односно из учешћа и рата за расподеле станове. Оквирна вредност пројекта је 6.100.000 €	Финансирање изградње овог објекта планирано је из буџетских средстава и сопствених средстава ЈП «Градска стамбена агенција», односно из учешћа и рата за расподеле станове. Оквирна вредност пројекта је 4.850.000 €	Финансирање изградње овог објекта планирано је из буџетских средстава и сопствених средстава ЈП «Градска стамбена агенција», односно из учешћа и рата за расподеле станове. Оквирна вредност пројекта је 3.250.000 €
Временски оквир	2007. - 2008. година	2007. - 2008. година	2007. - 2008. година

I Повећање укупног стамбеног фонда града Крагујевца подстицањем нове стамбене изградње	
	5
Активности	<p>Припрема грађевинског земљишта површине 42,50 ха за изградњу стамбених објеката у новим зонама становања високих густина:</p> <p>I - "Метино брдо" (16,00 ха) за изградњу укупно 950 станова (од тога 150 станова за социјално становање)</p> <p>II - "Универзитет" (13,50 ха) за изградњу 450 станова (за потребе тржишта)</p> <p>III - "Сушица-стрелиште" (2,00 ха) за изградњу 150 станова (сви за социјално становање).</p>
Опис и програм реализације	<p>I - "Метино брдо" - припрема земљишта - 16,00 ха</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. покретање иницијативе за израду потребне урбанистичко техничке документације; 2. израда плана детаљне регулације са програмом и пројектима санације терена (16,00 ха) 3. израда идејног и главног пројекта санације са потребним истражним радовима 4. извођење санационих радова 5. додела земљишта <p>II - "Универзитет" - 13,50 ха</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. покретање иницијативе за израду потребне урбанистичко техничке документације; 2. израда плана детаљне регулације (13,50 ха) 3. изградња градске ободне мреже саобраћајне и комуналне инфраструктуре 4. прибављање земљишта (имовински односи) по фазама реализације <p>III - "Сушица-стрелиште" - припрема земљишта - 2,00 ха</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. покретање иницијативе за израду потребне урбанистичко техничке документације; 2. израда плана детаљне регулације (2,00 ха) 3. прибављање земљишта
Носилац активности	<p>I 1; II 1; III 1 – Град Крагујевац</p> <p>I 2,3,4; II 2; III 2 – ЈП Дирекција за урбанизам Крагујевац</p> <p>I 5; II 3,4; III 3 – ЈП за изградњу града Крагујевца</p>
Начин обезбеђивања средстава	<p>Градски буџет</p> <p>Банке</p> <p style="text-align: right;">УКУПНО: 10.000.000 €</p>
Временски оквир	<p>I - "Метино брдо"- друга половина 2007. године и 2008. година</p> <p>II - "Универзитет" друга половина 2007. године и 2008. година</p> <p>III - "Сушица-стрелиште" друга половина 2007. године и 2008. година</p>

I Повећање укупног стамбеног фонда града Крагујевца подстицањем нове стамбене изградње		
	6	7
Активности	Изградња укупно око 2.000 станова у новим стамбеним зонама на локацијама I, II и IV "Метино брдо" (800 станова), "Универзитет" (укупно 450 станова) и „Стара радничка колонија“ (750 станова)	Повећање броја станова и стандарда становања кроз доградњу, надградњу и нову изградњу у постојећим, изграђеним зонама, укупно 4.000 стамбених јединица. Реконструкција се првенствено односи на централно градско језгро (I и II) , где је у току превођење породичног у вишепородично становање
Опис и програм реализације	<p>I -"Метино брдо" – изградња 800 станова за тржиште:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. обезбеђивање одобрења за изградњу и пријава почетка извођења радова са техничком документацијом 2. завршетак градње објеката и прилазних саобраћајница са комуналном инфраструктуром и уређењем партера 3. технички пријем, добијање употребне дозволе и почетак коришћења објекта <p>II -"Универзитет"- почетак реализације зоне, кроз изградњу око 450 станова за тржиште, као прве фазе.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. обезбеђивање одобрења за изградњу и пријава почетка извођења радова са техничком документацијом 2. завршетак градње објеката и прилазних саобраћајница са комуналном инфраструктуром и уређењем партера 3. технички пријем, добијање употребне дозволе и почетак коришћења објекта <p>IV – „Стара радничка колонија“ – изградња 750 станова за тржиште</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. обезбеђивање одобрења за изградњу и пријава почетка извођења радова са техничком документацијом 2. завршетак градње објеката и прилазних саобраћајница са комуналном инфраструктуром и уређењем партера 3. технички пријем, добијање употребне дозволе и почетак коришћења објекта 	<p>"Градски центар" (97,00 ха) израда Плана детаљне регулације (Град Крагујевац) изградња према појединачној иницијативи</p> <p>II - "Стара варош" (100,00 ха) - израда Плана детаљне регулације (Град Крагујевац) - изградња према појединачној иницијативи</p>
Носилац активности	I 1, 3; II 1, 3; IV 1, 3 – Град Крагујевац I 2; II 2; IV 2 – приватни инвеститори	Град Крагујевац, ЈП «Дирекција за урбанизам» Приватни инвеститори
Начин обезбеђивања средстава	Банке и сопствена средства инвеститора УКУПНО: 60.000.000 €	Градски буџет 300.000 € Банке и сопствена средства инвеститора 65.000.000 € УКУПНО: 70.300.000 €
Временски оквир	I -"Метино брдо" – 2008.-2012. године II -"Универзитет" - 2010.-2012. године IV – „Стара рад. колонија“ 2008.- 2010. г.	2007.- 2008. – базни период 1000 станова 2009.-2012.– развојни период 3000 станова

II Заустављање даљег пропадања и увећање вредности постојећег стамбеног фонда, повећање квалитета становања и унапређење система управљања и одржавања стамбених зграда		
	1	2
Активности	Пилот програм унапређења управљања и одржавања стамбених зграда А1. Обука кадрова за професионалне управнике	Пилот програм унапређења управљања и одржавања стамбених зграда А2. Промовисање процедуре управљања стамбеним зградама и ревидовање регулативе
Опис и програм реализације	Разрађен систем управљања и администрирања стамбеним зградама на бази препоруке Европске економске комисије ЕСЕ/НВР/123 и идентификованих примера добре праксе. Обука кадрова за област администрирања и управљања стамбеним зградама обавила би се у два степена: - Из редова Градске управе надлежне за становање ЈСП «Крагујевац» оформила би се група која би се обучила за обављање ових послова. - Обучена група би у својству инструктора радила даљу обуку представника стамбених зграда.	На основама урађених анализа постојећег стања и уочених недостатака ЈП «ГСА» предлаже промене постојеће регулативе и пилот пројекте за практичну проверу предложених решења. ЈП „ГСА“ анализира резултате пилот пројеката и идентификује примере добре праксе у сарадњи са другим ОСА-ма предлаже измену регулативе.
Носилац активности	Градска управа за имовину ЈСП «Крагујевац» ЈП «ГСА», Крагујевац	ЈП «Градска стамбена агенција», Крагујевац
Начин обезбеђивања средстава	- Буџет града; - Текући трошкови рада Градске управе и подршка са националног нивоа.	- Финансијски план ЈП «ГСА» - Текући трошкови
Временски оквир	2007.-2008. година	2007.-2008. година

II Зауостављање даљег пропадања и увећање вредности постојећег стамбеног фонда, повећање квалитета становања и унапређење система управљања и одржавања стамбених зграда.		
	3	4
Активности	Пилот програм унапређења управљања и одржавања стамбених зграда А3 Ремонт лифтова и њихово усклађивање са важећим техничким прописима	Пилот програм унапређења управљања и одржавања стамбених зграда А4 Санација прокишњавања равних кровова на стамбеним зградама.
Опис и програм реализације	Основа програма заснива се на унапређењу постојећег стамбеног фонда кроз бескаматно кредитирање извођења радова на ремонту лифтова на стамбеним зградама чији су власници станова организовали управљање на прописани начин. Кредитирање ће се вршити на основу захтева Скупштине зграде и утврђених приоритета од стране Градске управе – Одељења за становање на рок од 6 месеци.	Основа програма заснива се на унапређењу постојећег стамбеног фонда кроз бескаматно кредитирање извођења радова на спречавању прокишњавања на стамбеним објектима чији су власници станова организовали управљање на прописани начин. Кредитирање ће се вршити на основу захтева Скупштине зграде, прописани критеријум за субвенционисање у складу са социјалним положајем домаћинства и утврђених приоритета од стране Градске управе – Одељења за становање на рок од 6-12 месеци у зависности од предрачунске вредности радова.
Носилац активности	ЈП „ГСА“ Градска управа за имовину Одељење за становање ЈСП «Крагујевац», Крагујевац Давид Пајић, произвођач лифтова	ЈП „ГСА“ Градска управа за имовину Одељење за становање ЈСП «Крагујевац», Крагујевац
Начин обезбеђивања средстава	За ове намене не предвиђа се издвајање из буџета града. Бескаматно кредитирање набавке резервних делова и потребног материјала обезбеђује произвођач резервних делова. Бескаматно кредитирање извођења радова (рад) обезбеђује извођач радова уз већ успостављени механизам гаранција отплате кредита. Произвођач делова обезбеђује 16 милиона, односно финансирање 2 милиона на сваких 6 месеци. Извођач радова обезбеђује 10 милиона, односно финансирање 1,25 милиона на сваких 6 месеци. Обавезно учешће власника станова (10 %) 2.900.000 динара Средства кредита произвођача опреме 16.000.000 динара Средства кредита извођача радова 10.000.000 динара Укупна вредност пројекта 28.900.000 динара	За ове намене предвиђа се издвајање из буџета града по 3.000.000 динара годишње за формирање револвинг фонда. Обавезно учешће станара 10 % - 5.000.000 динара Бескаматно кредитирање из револвинг фонда - 45.000.000 динара Укупна вредност пројекта за планирани период - 50.000.000 динара
Временски оквир	2007.- 2012. година	2007.-2012. година

II Зауостављање даљег пропадања и увећање вредности постојећег стамбеног фонда, повећање квалитета становања и унапређење система управљања и одржавања стамбених зграда		
	5	
Активности	Програм унапређења управљања и одржавања стамбених зграда А5 Санације оштећених и запуштених фасада.	
Опис и програм реализације	<p>Програм се заснива на решавању проблема санације оштећених фасада путем субвенционисаног кредитирања власника објекта, који су организовали управљање на прописани начин.</p> <p>Кредитирање ће се вршити на основу захтева власника стамбеног објекта и утврђених приоритета од стране Градске управе – Одељења за становање. Рок извођења радова у зависности од предрачунске вредности је 6 – 12 месеци.</p>	
Носилац активности	Градска управа за имовину Одељење за становање ЈСП «Крагујевац», Крагујевац ЈП «Градска стамбена агенција»	
Начин обезбеђивања средстава	Издајање из буџета 2.000.000 динара годишње у револвинг фонд Обавезно учешће власника станова 10 % - <div style="text-align: right;">2.500.000 динара</div> Субвенција из револвинг фонда 20 % - <div style="text-align: right;">5.000.000 динара</div> Кредитна средства из револвинг фонда 70% - <div style="text-align: right;">17.500.000 динара</div> Укупна вредност пројекта за планирани период минимум <div style="text-align: right;">25.000.000 динара</div>	
Временски оквир	2007.- 2012. година	

III Развој ренталног стамбеног сектора на непрофитним и ниско профитним основама и повећање доступности становања посебно угрожених и група са специфичним стамбеним потребама			
	1	2	3
Активности	Изградња 96 станова на локацији „Блок Авала“ (ламеле Л ₁ до Л ₆) у оквиру СИРП програма УН Хабитат уз подршку града Крагујевца и ЈП „ГСА“	Изградња 12 станова за ратне војне инвалиде у ламели Л ₇ «Блок Авала»	Изградња 64 стана ламеле Л ₈ – Л ₁₁ у насељу «Блок Авала»
Опис и програм реализације	Програм трајне интеграције избеглица СИРП предвиђа финансирање изградње 76 стамбених решења за избеглице (61) и домицијелно социјално угрожено становништво (15) из донације Владе Италије за шта је град Крагујевац обезбедио земљиште за изградњу и комунално опремање. Додатном подршком града Крагујевца и ЈП «ГСА» овом Програму изградиће још 20 станова (укупно 96) за домицијелно социјално угрожено становништво. Сви станови се предвиђају за давање у закуп под непрофитним условима.	У оквиру донације јапанске владе Министарство за социјална питања Републике Србије финансира изградњу 12 станова за ратне војне инвалиде, а град Крагујевац обезбеђује локацију за градњу и опремање потребном инфраструктуром.	Остатак локације «Блок Авала» ламеле Л ₈ – Л ₁₁ према урађеном урбанистичком пројекту предвиђају се за изградњу 64 стана различитих програма донација за давање у закуп под непрофитним условима. Учешће града Крагујевца је обезбеђена локација за изградњу и опремање потребном комуналном инфраструктуром, а изградња из средстава донатора или НИП-а.
Носилац активности	ЈП «Градска стамбена агенција» Градске управе	Град Крагујевац Министарство за социјална питања Републике Србије	Град Крагујевац ЈП «Градска стамбена агенција», Крагујевац
Начин обезбеђивања средстава	Оквирна вредност пројекта 1.900.000 € СИРП програм из донације Владе Италије за изградњу 76 стамбених решења 1.019.200 € Град Крагујевац и ЈП «ГСА» кроз обезбеђење земљишта за изградњу, опремање потребном инфраструктуром и обезбеђењем додатних средстава за изградњу још 20 стамбених решења 880.800 €	Оквирна вредност пројекта 320.000 € Министарство за социјална питања у оквиру донације Владе Јапана за изградњу ламеле Л ₇ 210.000 € Град Крагујевац кроз обезбеђење локације и опремање потребном инфраструктуром 110.000 €	Оквирна вредност пројекта 1.300.000 € Град Крагујевац и ЈП «ГСА» кроз обезбеђење локације и опремање потребном инфраструктуром 380.000 € Средства донатора или НИП-а за изградњу 920.000 €
Временски оквир	2007. година	2007. година	2007.-2008. година

III Развој ренталног стамбеног сектора на непрофитним и ниско профитним основама и повећање доступности становања посебно угрожених и група са специфичним стамбеним потребама			
	4	5	6
Активности	Изградња 150 станова у јавном власништву на локацији «Сушица – Стрелиште» за давање у закуп под непрофитним условима.	Изградња 150 станова у јавном власништву за давање у закуп под непрофитним условима на локацији «Метино брдо».	Развој ренталног стамбеног фонда у приватном власништву кроз довршетак изградње и побољшање услова становања започетих индивидуалних стамбених објеката. Обезбеђење 20 стамбених решења.
Опис и програм реализације	У циљу обезбеђења станова у јавном власништву за давање у закуп под непрофитним условима предвиђа се и изградња 150 станова на локацији «Сушица – Стрелиште». Израдом пројектне документације предвидети у приземљима свих објеката по два стана за инвалиде са одговарајућим улазима у објекте. Пре почетка изградње на овој локацији потребно је прибавити земљиште и урадити план детаљне регулације, као и прилазних саобраћајница.	У оквиру реализације локације «Метино брдо» укупног капацитета око 1.700 станова планира се реализација изградње 150 станова у јавном власништву намењених за давање у закуп под непрофитним условима. Израдом пројектне документације предвидети у приземљима свих објеката по два стана за инвалиде са одговарајућим улазима у објекте.	Пројекат у основи предвиђа обезбеђење потребног материјала у максималној вредности од 8.500 € за завршетак започетих индивидуалних стамбених објеката сопственом радном снагом корисника. Започети стамбени објекти морају поседовати дозволу за градњу (односно Одобрење за градњу и Пријаву градње) или да су у поступку легализације који се може позитивно окончати. Корисник добијена средства за куповину материјала враћа без камате са роком од 5 до 10 година уз обавезу давања у закуп изграђеног простора под нископрофитним условима (цена закупа 0,6 -1,1 €/м ²) за читав рок повраћаја средстава.
Носилац активности	Град Крагујевац ЈП «Градска стамбена агенција» ЈП «Дирекција за урбанизам»	Град Крагујевац ЈП «Градска стамбена агенција» ЈП «Дирекција за урбанизам»	ЈП «Градска стамбена агенција»
Начин обезбеђивања средстава	Оквирна вредност пројекта 4.400.000 € Град Крагујевац и ЈП «ГСА» кроз обезбеђење локације и опремање потребном комуналном инфраструктуром 1.000.000 € Кредитна средства НИП-а или трансфери са других нивоа власти 3.400.000 €	Оквирна вредност пројекта 4.400.000 € Град Крагујевац и ЈП «ГСА» кроз обезбеђење локације и опремање потребном комуналном инфраструктуром 1.000.000 € Кредитна средства НИП-а или трансфери са других нивоа власти 3.400.000 €	СИРП програм УН Хабитат-а 164.000 €
Временски оквир	2008.- 2010. година	2010.-2012. година	2007. година

III Развој ренталног стамбеног сектора на непрофитним и ниско профитним основама и повећање доступности становања посебно угрожених и група са специфичним стамбеним потребама			
	7	8	9
Активности	Увођење стамбеног додатка за субвенционисање трошкова становања социјално угрожених домаћинстава.	Изградња 50 улазних рампи на постојећим вишепородичним стамбеним и другим објектима у циљу прилагођавања постојећих објеката важећим законским одредбама у погледу стандарда приступачности	Реализација једне ламеле у зони високих густина становања А. 1.2.- локација „Зеленило“, за потребе изградње око 30 станова намењених особама са специфичним потребама.
Опис и програм реализације	У циљу решавања стамбеног питања породица које због свог материјалног положаја нису у стању да своје стамбено питање реше на слободном тржишту очекује се увођење субвенционисања трошкова становања ових категорија становништва од стране државе. ЈП «Градска стамбена агенција» обезбеђује станове за давање у закуп, Центар за социјални рад утврђује ранг листе првенства према условима субвенционисања. Иницијатива код Републичке Владе да се уведе нова мера социјалне заштите, трајно или као пилот програм.	У циљу обезбеђења приступа стамбеним и другим објектима особама са специфичним функцијама, неопходна је реконструкција улазних делова око 50 стамбених и других јавних објеката, уз следеће активности: - израда Програма са дефинисаним локацијама, приоритетима и анализом могућности изградње рампе - добијање одобрења за градњу и пријава почетка извођења радова са техничком документацијом. ЈП «Градска стамбена агенција» ће, у сарадњи са одговарајућим удружењима особа са специфичним функцијама и Дирекцијом за урбанизам, урадити програм и приоритете реализације	Изградња 30 станова за особе са специфичним потребама: 1 - израда урбанистичких пројеката са идејним решењима 2 - добијање одобрења за градњу и пријава почетка извођења радова са техничком документацијом 3 - завршетак градње објеката и прилазних саобраћајница са комуналном инфраструктуром и уређењем партера 4 - технички пријем и добијање употребне дозволе 5 - усељење Град Крагујевац, ЈП «Градска стамбена агенција» и Дирекција за урбанизам, урадиће програм реализације
Носилац активности	ЈП «Градска стамбена агенција» Центар за социјални рад	Град Крагујевац и ЈП «Градска стамбена агенција»	Град Крагујевац, ЈП «Градска стамбена агенција» и ЈП Дирекција за урбанизам Крагујевац
Начин обезбеђивања средстава	Трошкови са других нивоа власти Просечно око 50 € по породици која задовољава прописане услове.	Донације Просечно око 1.000 € по рампи Укупно 50.000 €	Донације Буџет Укупно 1.000.000 €
Временски оквир	2009.- 2012. година	2007.- 2012. година	2008.- 2012. година

IV Дефинисање и успостављање јасног (сигурног) извора стамбеног финансирања и развој институционалне инфраструктуре			
	1	2	3
Активности	Иницијатива за покретање реформи у стамбеном сектору, кроз партнерски однос локалних самоуправа и републичке Владе.	Стварање системских предуслова за развој ЈП „ГСА“ и њено прерастање у регионалну институцију	Унапређење рада одељења за становање при Градској управи за имовину
Опис и програм реализације	<ul style="list-style-type: none"> - подизање нивоа сазнања локалне самоуправе о целокупној стамбеној проблематици и повезаним секторима - разрада инструмената за реализацију Градске стамбене стратегије - покретање иницијативе за формирање Радне групе за становање при СКГО: <ol style="list-style-type: none"> 1) за успостављање партнерског односа са републичким законодавним институцијама и ресорним министарствима 2) размена искустава из праксе локалних самоуправа и разарада инструмената за реализацију градских (општинских) стамбених политика 	<ul style="list-style-type: none"> - Доношење Стамбене стратегије града Крагујевца - Промена и усклађивање Статута града Крагујевца са Законом о социјалном становању - Подршка и подстицај за рад ЈП "ГСА" - Промена начина рада надлежне градске управе за имовину, градског већа и градског архитекте тако да се гарантује процедура која обавезно укључује ГСА у процес одлучивања о обиму станоградње и обиму издвајања средстава за становање из градског буџета. 	<p>Надлежност формираног одељења (групе) би била координација учесника и оперативно праћење реализације усвојених програма из области становања.</p> <p>Кроз одговарајућу обуку кадрова уводи се територијални информациони систем и умрежавање Градске управе са јавним предузећима.</p>
Носилац активности	Градonaчелник града Крагујевца, градски архитект, ЈП „ГСА“	Скупштина града Крагујевца, Управа за имовину, Градско веће и градски архитекта	Градске управе
Начин обезбеђивања средстава	Из текућих прихода	Трошкови функционисања и зараде запослених у надлежним органима и ГСА финансирали би се из буџета града Крагујевца	<ul style="list-style-type: none"> - Буџет града; - Текући трошкови рада Градске управе
Временски оквир	2007. година	2007. - 2012. година	2007. година

IV Дефинисање и успостављање јасног (сигурног) извора стамбеног финансирања и развој институционалне инфраструктуре		
	4	5
Активности	Формирање сигурних извора финансијских средстава која ће се користити наменски за решавање стамбених потреба грађана града Крагујевца	Повезивање свих актера и подстицање међусобне сарадње
Опис и програм реализације	<p>У циљу реализације Стамбене стратегије града Крагујевца ЈП „ГСА“ врши прикупљање финансијских средстава и алокацију трошкова за решавање стамбених потреба грађана из више извора и то:</p> <ul style="list-style-type: none"> - средства из буџета града намењена за спровођење градске стамбене стратегије, - донације, - средства од продаје нефинансијске имовине (средства грађана за учешће), - кредитна средства одобрена од стране Републичке агенције за становање, - средства примљена од задужења код међународних институција, - средства од закупа станова у власништву града - средства од отплате кредита за раније расподељене станове солидарности, - средства од продаје државних станова чији је власник град, - сопствена средства ЈП „ГСА“, - друга средства у складу са законом. 	<p>На основу урађених секторских стамбених стратегија градова у оквиру програма СИРП и уочених заједничких проблема и могућности треба основати Асоцијацију стамбених агенција.</p> <p>Задатак Асоцијације је стандардизација начина организовања стамбених агенција, обука новоформираних агенција, промовисање различитих начина решавања стамбених потреба, стручни дијалог и сарадња са министарством надлежним за становање, на разradi програма и закона из области становања, а посебно социјалног становања</p>
Носилац активности	Градска управа за имовину, Градска управа за буџет и финансије, ЈП „ГСА“, грађани појединци(приватни инвеститори), стамбене задруге	Сарадници и експерти УН Хабитата и ЈП „ГСА“ Крагујевац, Остале општинске агенције у Србији, Стална конференција градова и општина у Србији,
Начин обезбеђивања средстава	Средства за рад Градских управа и ГСА обезбеђују се у буџету града Крагујевца	Из текућих прихода за рад ЈП „ГСА“
Временски оквир	2007. - 2012. година	2007. година

V Унапређење подстандарних и неформалних насеља			
	1	2	3
Активности	Повећање стандарда становања у ромском насељу Лицика, површине око 3,00 ха, кроз: доградњу, надградњу или нову изградњу стамбених објеката и опремање пратећом саобраћајном и комуналном инфраструктуром.	Реконструкција и ремоделација ромског насеља у Корману, површине око 1,00 ха, и опремање пратећом саобраћајном и комуналном инфраструктуром	Израда планова детаљне регулације за делове града у којима је, због нелегалне градње, угрожен јавни интерес и квалитет становања, пре свега у насељима Петровац и Станово
Опис и програм реализације	<p>Насеље "Лицика" (3,00 ха, 200 станова)</p> <ul style="list-style-type: none"> - израда урбанистичког плана за цео захват - израда урбанистичких пројеката са идејним решењима према иницијативама појединих инвеститора - реконструкција према појединачним иницијативама - легализација станова <p>На основу:</p> <ul style="list-style-type: none"> - ГП Крагујевац 2015. - Плана детаљне регулације "Палилуле" и - Програма „АРС“ 	<ul style="list-style-type: none"> - Ромско насеље "Корман" (1,00 ха, 40 станова) - израда Програма реконструкције насеља - израда Акта о урбанистичким условима са идејним решењима - реконструкција по фазама - легализација станова ЈП "Градска стамбена агенција" и Дирекција за урбанизам урадиће Програм, динамику и трошкове реализације 	<p>Насеље „Петровац“ (60,00 ха)</p> <ul style="list-style-type: none"> - израда Плана детаљне регулације - изградња према појединачним иницијативама - легализација станова "Станово" (10,00 ха) - израда Плана детаљне регулације - изградња према појединачним иницијативама - легализација станова <p>На основу:</p> <ul style="list-style-type: none"> - ГП Крагујевац 2015. - Годишњег плана буџета за 2007. годину.
Носилац активности	ЈП „ГСА“ Град Крагујевац Грађани Асоцијација ромске солидарности и др. ромска удружења.	ЈП „ГСА“ Град Крагујевац Грађани Асоцијација ромске солидарности и др. ромска удружења	ЈП „ГСА“ Град Крагујевац Грађани
Начин обезбеђивања средстава	<ul style="list-style-type: none"> - Градски буџет - Банке - Донације <p>УКУПНО: 100.000 €</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Градски буџет - Донације <p>УКУПНО: 100.000 €</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Градски буџет - Приватни предузетници <p>УКУПНО: 100.000 €</p>
Временски оквир	2007. - 2010. година	2007. – 2008. година	2007. – 2008. година

10. ИНСТРУМЕНТИ ЗА НАДГЛЕДАЊЕ И ВРЕДНОВАЊЕ

Метод реализације стамбених стратегија града Крагујевца је повезивање активности и акционих планова у пројекте и програме, а основни носиоци имплементације су ЈП „Градска стамбена агенција“ и град Крагујевац - Градска управа за имовину. Остали носиоци дати су у поглављу Акциони планови, а индикатори за праћење реализације појединих активности у поглављу *СЕКТОРСКЕ СТРАТЕГИЈЕ 2007 – 2012* године.

Програм	Активности из акционог плана
Програм расељавања насеља „Стара радничка колонија“.	I/1,2,3 и 4
Програм унапређења система управљања и одржавања стамбених зграда.	II/1,2,3,4 и 5 IV/3
Програм припреме грађевинског земљишта за изградњу стамбених објеката новим зонама становања великих густина.	I/5
Програм развоја ренталног стамбеног сектора на непрофитним и нископрофитним основама.	III/1,3,4,5,6 и 7 IV/2
Програм унапређења подстандардних и неформалних насеља	V/1,2 и 3
Програм повећања доступности становања групама са специфичним стамбеним потребама	III/2,8 и 9

А Н Е К С I

АНАЛИЗА ПОСТОЈЕЋЕ СТАМБЕНЕ СИТУАЦИЈЕ ГРАДА КРАГУЈЕВЦА И ПРОЦЕНА САДАШЊИХ И БУДУЋИХ СТАМБЕНИХ ПОТРЕБА ДО 2012. ГОДИНЕ

1. ОПШТИ ПРИКАЗ СИТУАЦИЈЕ И ОБЛАСТИ РЕЛЕВАНТНИХ ЗА СТАНОВАЊЕ

Град Крагујевац, као једна од четири територијалне јединице са статусом града поред града Београда као посебне територијалне јединице, представља значајан сегмент свих друштвених кретања у битисању државе Србије. Према обављеном попису из 2002. године имао је 175.802¹⁵ становника, што чини 2,34 % од укупног броја становника Републике Србије.

Табела 1.1: Општи подаци о Крагујевцу

Површина у км ²	835	
Пољопривредне површине у %	65,6	
Број насеља	57	
Број месних заједница	76	
Број становника (попис 2002.)	180.252 ¹⁶	(180.796) ¹
Број становника у Крагујевцу	175.182 ²	(175.802) ¹
Број становника Крагујевца на привременом раду у иностранству	5.070	
Број приватних предузећа и задруга	1.162	
Број регистрованих приватних радњи (стање јануар 2005. година)	4.806	
Укупан увоз за период 1-5. 2006. год. у доларима	51.497.344	
Укупан извоз за период 1-5. 2006. год. у доларима	23.379.825	
Укупан број запослених – стање просек 2005. године	53.985	

¹⁵ Методологија пописа становништва 2002. године је измењена у односу на методологију претходних пописа. Званични број становника града Крагујевца према попису из 2002. године је 175.802 становника и не садржи број становника на привременом раду у иностранству. Због упоређивања броја становника у 2002. години са бројем становника у претходним пописним периодима даје се (такође званичан податак) и број становника града Крагујевца према попису из 2002. године према методологији пописа из ранијих пописних година и он износи 180.796 становника.

¹⁶ Укупан број становника града Крагујевца (180.252) и број становника у Крагујевцу (175.182) дат у „Статистичком билтену“ Скупштине града Крагујевца разликује се за број становника града Крагујевца на привременом раду у иностранству (5.070) и односи се на крај 2004. године. (прим. аутора)

Број запослених у привреди – стање просек 2005. године	27.700
Број запослених у непривреди – стање просек 2005. године	14.390
Број запослених код прив. послодаваца – стање просек 2005. године	11.895
Број незапослених 30. јуни 2006. године	24.110
Број ђака и студената 2005-2006.	39.552
Број пензионера (из радног односа, самосталних делатности, пољопривреде и војни)	32.960
Број радника на ЗЗО – стање 30. јуна 2006. године	4.806
Број избеглих лица из Хрватске и Босне крајем децембра 2004.	865
Број расељених лица са Косова крајем децембра 2004. године око	13.000

Извор података: "Статистички билтен" Скупштине града Крагујевца број 6/06

1.1. СТАНОВНИШТВО

Према попису из 2002. године број становника у Крагујевцу износио је 175.802.

Густина насељености је 217 становника по км², што је 2,58 пута више од републичког просека (84 стан/км²), према истом попису.

Дијаграм 1.1.1. Густина насељености града Крагујевца по пописним годинама



Од укупног броја становника на градском подручју Крагујевца живи 146.373 становника, односно 83,3 %, а на осталом 29.429 или 16,7 %.

Табела 1.1.1 Упоредни преглед и индекс раста броја становника по пописним годинама

Година	Број становника	Индекс пораста (1948 = 100)
1948	85468	100,00
1953	93465	109,36
1961	105711	123,68
1971	130551	152,75
1981	164823	192,85
1991	180084	210,70
2002*	180796	211,54

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

Број становника Крагујевца у периоду од 1948. до 1961. године бележи благи раст. Највећи раст броја становника догодио се у периоду од 1961. до 1981. године уз поновни благи раст у предзадњој декади прошлог века. Стагнација раста броја становника догодила се у периоду 1991. до 2002. године

Дијаграм 1.1.2. Преглед раста броја становника по пописним годинама



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

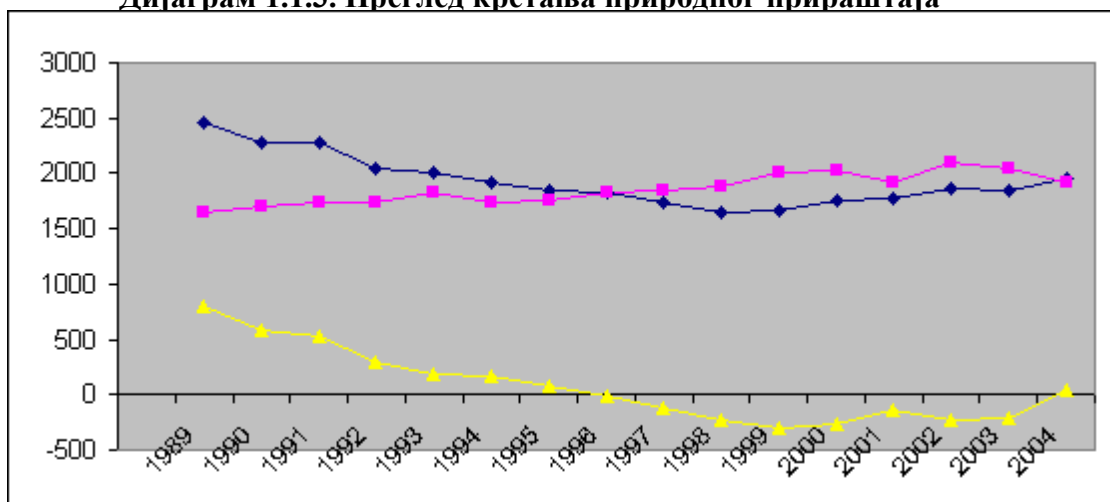
Период после 1991. године је свакако специфичан због ратних дејстава и свега онога што се догодило у политичкој и економској сфери у том периоду. Ако се погледа кретање природног прираштаја у овом временском раздобљу могу се уочити негативни трендови.

Табела 1.1.2. Кретање природног прираштаја у Крагујевцу

Година	Рођени	Рођени на 1.000 становника	Умрли	Умрли на 1.000 становника	Природни прираштај	Пр. прираштај на 1000 становника
1989	2.455	13,9	1.651	9,3	804	4,6
1990	2.271	12,8	1.694	9,5	577	3,3
1991	2.276	12,6	1.739	9,7	536	2,9
1992	2.043	11,3	1.745	9,7	298	1,6
1993	2.013	11,1	1.828	10,1	185	1
1994	1.920	10,6	1.745	9,6	175	1
1995	1.841	10,1	1.755	9,6	86	0,5
1996	1.823	10	1.836	10,1	-13	-0,1
1997	1.733	9,5	1.850	10,1	-117	-0,7
1998	1.655	9,1	1.883	10,3	-228	-1,3
1999	1.669	9,4	2.002	11	-303	-1,7
2000	1.752	9,7	2.023	11,2	-271	-1,5
2001	1.782	9,8	1.914	10,6	-132	-0,8
2002	1.863	10,6	2.093	11,9	-230	-1,3
2003	1.848	10,5	2.052	11,7	-204	-1,2
2004	1.954	9	1.915	9,2	39	0,2

Извор података: „Статистички билтен“ бр. 6/06 Скупштине града Крагујевца

Број рођених од 1991. све до 1998. године бележи стални пад, а број умрлих, уз ситна колебања, непрекидни раст све до 2002. године. Број рођених после 1998. године поново почиње да расте, а број умрлих да опада после 2002. године, тако да природни прираштај бележи непрекидни пад све до 1999. године достижући нулту стопу у 1996. години. Природни прираштај је био негативан у читавом периоду од 1996. па све до 2004. године.

Дијаграм 1.1.3. Преглед кретања природног прираштаја

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

Карактеристични процес старења становништва у Србији у периоду после 1990. године присутан је и у Крагујевцу. Процентуално учешће становништва преко 60 година старости у периоду 1991-2002. година порастао је са 14,57 % на 19,51 %, при чему је удео младих до 24 године пао са 34,23 % у 1991. години на 29,98 %.

Радни контингент становништва је ипак доминантан са 67,48 % у укупном становништву, при чему је на градском подручју проценат нешто већи (69,25 %) и знатно нижи на осталом подручју (57,74 %).

Табела 1.1.3. Основни контингент радно способног становништва

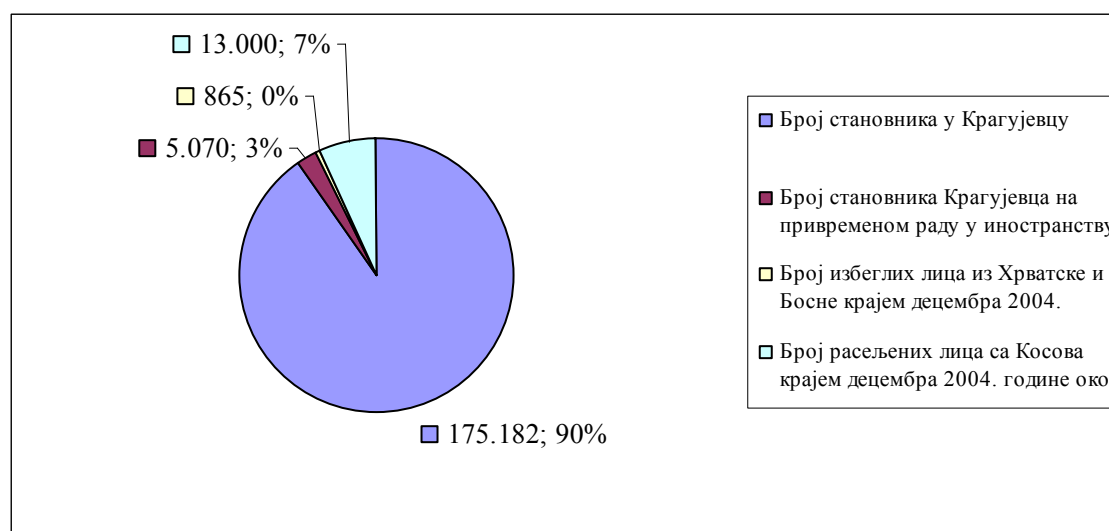
Радни контингент становништва			Женско фертилно становништво	Удео становништва 60 и више година	Удео радног контингента
Укупно	Мушко (15-64)	Женско (15-59)	(15-49)	(%)	(%)
118629	61171	57458	45815	19.51%	67.48%

Извор података: „Статистички билтен“ бр. 6/06 Скупштине града Крагујевца

Број становника је од првог пописа 1948. до 2002. године више него удвостручен и поред негативног природног прираштаја у делу периода 1991.-2002. године.

Са друге стране непрекидно се одвијао прилив лица из бивших република СФРЈ у периоду после 1991. године. Према извештају Службе за заштиту избеглих, прогнаних и расељених лица тренутно се на територији града налази 839¹⁷ избеглих и прогнаних и око 13.500¹⁸ интерно расељених лица. На привременом раду у иностранству се налази око 5.070 лица.

Дијаграм 1.1.4. Структура становника крајем децембра 2004.године

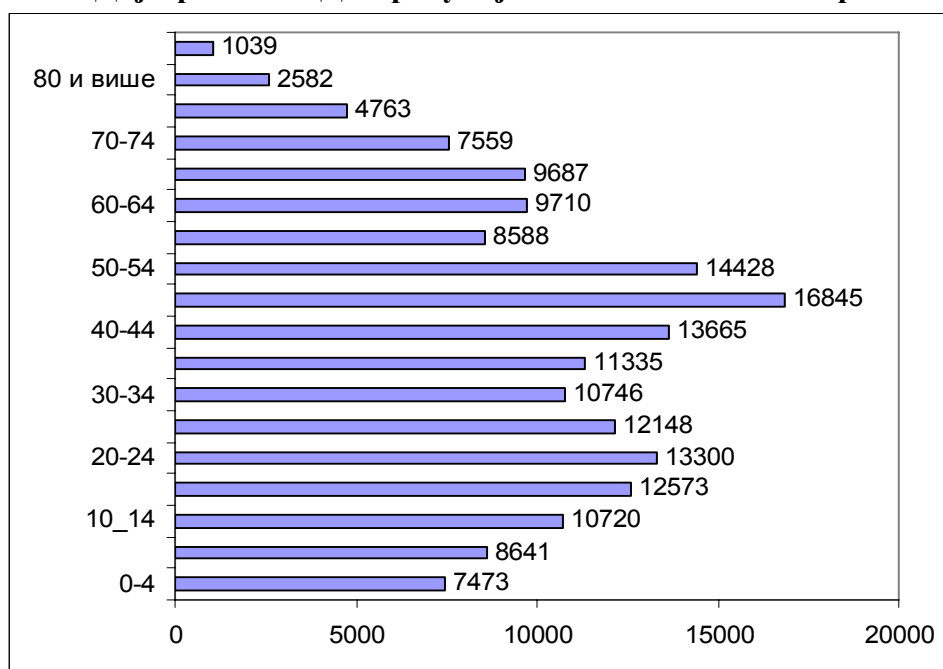


Извор података: „Статистички билтен“ бр. 6/06 Скупштине града Крагујевца

Просечна старост становништва Крагујевца је 39,3 године, односно 38,3 на градском и 44,3 године на осталом подручју. У укупном броју становника удео становништва са 60 и више година је 19,5 %, на градском 17,2 % и осталом 31,2 %.

¹⁷ Овај број на крају 2004. године је био 865 лица (прим. аутора)

¹⁸ Овај број на крају 2004. године је био 13.000 лица (прим. аутора)

Дијаграм 1.1.5. Дистрибуција становништва по старосним групама

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

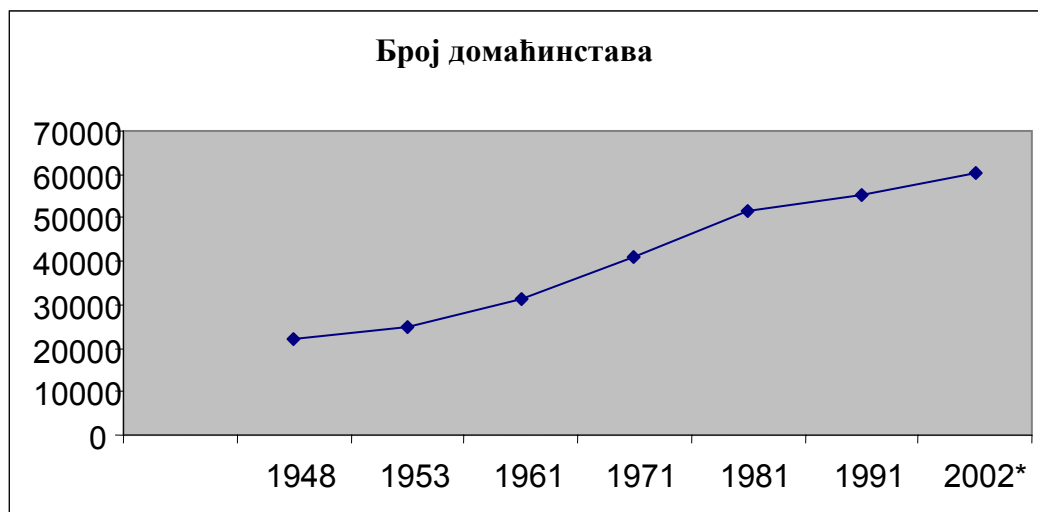
Табела 1.1.4. Упоредни преглед броја и величине домаћинстава по пописним годинама

Година	Број домаћинстава	Просечан број чланова дом.
1948	22050	3,88
1953	24991	3,74
1961	31181	3,39
1971	40912	3,19
1981	51696	3,19
1991	55220	3,26
2002*	60420	2,99

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

Број домаћинстава у читавом пописном периоду је непрекидно растао, а просечан број чланова породичног домаћинства, сем декаде 1981-1991. година, бележи стални пад.

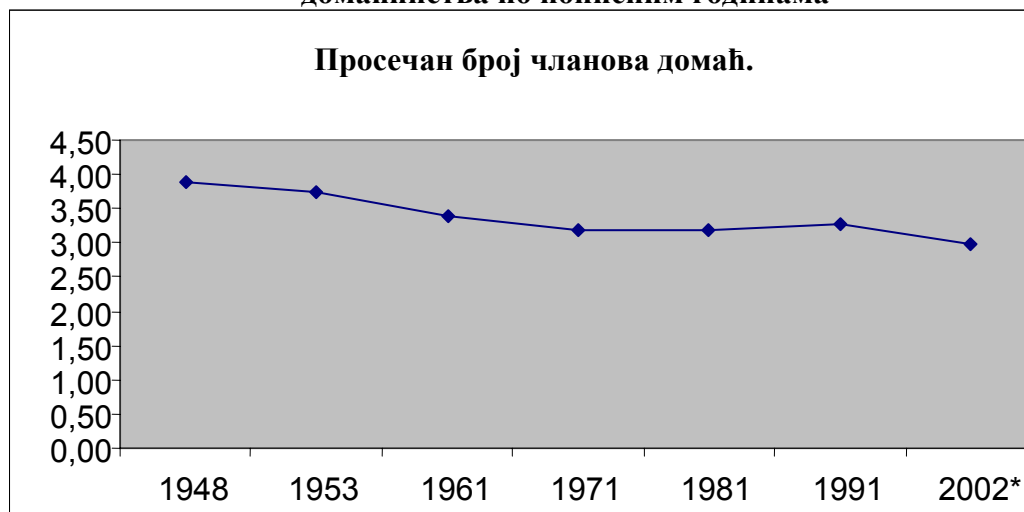
Дијаграм 1.1.6. Преглед раста броја домаћинстава по пописним годинама



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

Раст броја становника и броја домаћинстава пратио је пад просечног броја чланова породичног домаћинства са извесним колебањима у појединим периодима.

Дијаграм 1.1.7. Преглед раста просечног броја чланова породичног домаћинства по пописним годинама



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

На кретање просечног броја чланова породичног домаћинства значајно утиче број разведених и склопљених бракова.

Табела 1.1.5. Преглед склопљених и разведених бракова по годинама

Година	Број склопљених бракова	Број разведених бракова
2002	843	278
2003	890	264
2004	868	209
2005	916	213

Извор података: Градска управа за месну самоуправу и општу управу

Из претходног прегледа може се уочити тенденција пораста броја закључених и пад разведених бракова.

Анализом изнетих података не могу се извести реалне прогнозе демографских трендова на бази интерполације изнетих података због свих познатих догађаја у задњој пописној декади, тако да ће наредне процене за период до 2012. године бити засноване и на субјективним претпоставкама.

Процењује се да ће природни прираштај, који је са негативних – 1,7/1000 становника у 1999. години порастао на 0,2/1000 становника у 2004. години (раст 1,9/1000), задржати приближно исти тренд и у наредном периоду и достићи ниво од 2,1/1000 становника у 2012. години. Не очекује се значајнији прилив лица из других урбаних центара због евидентних економских потешкоћа крагујевачке привреде, али се очекује прилив из околних села због бољих услова живота на урбаном подручју, као и по основу школовања. Не очекује се значајнија промена броја становника Крагујевца на привременом раду у иностранству. Не очекује се значајнији повратак привремено расељених лица са Косова и Метохије у своје домове у овом периоду, уз очекивање даље интеграције избеглих лица.

Број становника града Крагујевца је од 85.468 у 1948. години повећан на 180.796 у 2002. години. Најбржи раст догодио се у периоду од 1961. до 1981. године. Најмањи раст забележен је у пописном периоду 1991-2002. година, када се бележи негативна стопа природног прираштаја становништва. У овом периоду дошло је и до великог прилива избеглих и интерно расељених лица тако да се на територији града тренутно налази 839 избеглих и расељених и 13.500 интерно расељених лица.

Процењује се да ће природни прираштај, који је са негативних – 1,7/1000 становника у 1999. години порастао на 0,2/1000 становника у 2004. години (раст 1,9/1000), задржати приближно исти тренд и у наредном периоду и достићи ниво од 2,1/1000 становника у 2012. години. Не очекује се значајнији прилив лица из других урбаних центара због евидентних економских потешкоћа крагујевачке привреде, али се очекује прилив из околних села због бољих услова живота на урбаном подручју, као и по основу школовања. Не очекује се значајнија промена броја становника Крагујевца на привременом раду у иностранству. Не очекује се значајнији повратак привремено расељених лица са Косова и Метохије у своје домове у овом периоду, уз очекивање даље интеграције избеглих лица.

Процењује се да ће се број становника града Крагујевца до 2012. године повећати за 5.500 до 7.000 становника. Истовремено процењује се да ће број новоскloплених бракова у овом периоду бити на просечном нивоу од 950, а број разведених бракова на просечном нивоу од 250 годишње.

1.2. ЕКОНОМСКА СИТУАЦИЈА

Основне делатности које су присутне у Граду Крагујевцу су: производња саобраћајних средстава, металопрерађивачка делатност, машиноградња, прерада папира, производња: коже и кожне галантерије, готових текстилних производа, пића, прехранбених производа и друге.

Укупан број запослених (просек 2005. године) је 53.985, од чега у привреди 27.700, у непривреди 14.390 и код приватних послодаваца 11.895 радника. Број незапослених (стање 30.06.2006. године) и број радника на ЗЗО је 4.806. Укупан број пензионера 32.960, а ђака и студената (школска 2005-2006. година) 39.552.

Привреду Града Крагујевца чине пословне активности предузећа, које се према власничком критеријуму могу разврстати у три групе.

Прву групу чине сва јавна предузећа и установе чији је оснивач Скупштина града Крагујевца, односно предузећа која су директни или индиректни буџетски корисници, што значи да њихова пословна активност у већој или мањој мери зависи од Одлуке о буџету града, а која у просеку послују на граници рентабилности.

Другу групу предузећа чине велика и средња предузећа, која су још увек у друштвеном власништву, или је у току процес приватизације. Углавном се ради о предузећима металске индустрије која су неликвидна, у губицима, са много проблема који се не могу решити искључиво на нивоу локалне самоуправе већ је у неким случајевима неопходна интервенција Републике Србије. У очекивању приватизације и „великих, стратешких“ партнера да би превазишли велико технолошко заостајање, ова група предузећа прави све веће губитке и све мање је интересантна могућим инвеститорима.

Трећу групу предузећа чине приватна, мала и средња предузећа и занатске радње која раде у изузетно тешким условима нелојалне конкуренције на углавном ограниченом тржишту а њихов највећи проблем је обезбеђење обртних средстава, односно имају велике проблеме у наплати својих потраживања. Али упркос постојећим проблемима ова предузећа су шанса за будућност привреде Града Крагујевца.

Развојне могућности пољопривреде, у области коју обухвата Град Крагујевац а то је скоро 60 села, могу се сагледати кроз карактеристичне биљне културе, а то су: пшеница, кукуруз, шећерна репа, сунцокрет, повртарско биље и сточно крмно биље. Сагласно природним условима све актуелнија је производња поврћа под пластеницима. Велике су могућности развоја воћарства нарочито на подручју села Чумић, а у почетној фази је делатност гајења цвећа, односно покренута је иницијатива за формирање кластера произвођача цвећа од стране Регионалне агенције за развој малих и средњих предузећа. Производња пића у приватном предузећу „Флорес“ (главни производи: „Жута оса“ и „Бела оса“) и предузећу „Милодух“ (главни производ: ракија „Линцура“) постаје веома актуелна и то су ретки извозници у граду.

Универзитет је посебна привредна делатност која последично доноси приходе граду, али истовремено развија и нове облике потребе за становима и специфичном структуром тих станова, као и посебним услугама. Број студената на Универзитету у

Крагујевцу у школској 2005/2006. години је 11.512 док је број ученика у средњим школама: 9.676.

Град Крагујевац, као и читав регион Шумадије, поред незавидне економске ситуације, проблема у инфраструктури, моноструктуралне привреде веома је оптерећен и вишегодишње кумулираним проблемом незапослености радно способног становништва. Ову групу незапослених углавном чине обучени (полуквалификовани и квалификовани) бивши радници „Заставе“, који су на платном списку „Застава запошљавање и образовање“ (у даљем тексту: ЗЗО), односно они троше новац али не стварају приходе. Број радника на ЗЗО на дан 30. јуна 2006. године је: 4.806 („Статистички билтен“ Скупштине града Крагујевца број 6/2006), а они остварују право на месечна примања у износу од 45 % од просечне месечне зараде са свим припадајућим порезима и доприносима. То право могу да остварују до августа 2007. године а финансијска средства за ту исплату обезбеђују се из буџета Републике Србије.

Табела 1.2.1. Бруто национални доходак по становнику и запосленом у Граду Крагујевцу

Година	У доларима	
	Национални доходак по становнику	Национални доходак по запосленом
1989	3.260	8.752
1994	448	1.335
1995	243	805
1996	302	1.002
1997	412	1.187
1998	411	1.200
1999	347	1.003
2000	213	433
2001	865	1.711
2002	890	2.232
2003	853	2.976
2004	2021	3.911

Извор података: Статистички билтен Скупштине града Крагујевца број 12/2005.

Ова табела нам говори о великом заостајању развоја привреде и економије града Крагујевца које је у односу на 1989. годину на нивоу од 44 %, а једино позитивно је то да постоји благи раст БНД, али свакако недовољан да се постојећи проблеми превазиђу у кратком року и створе повољни привредни услови, како би се ефикасно искористили постојећи потенцијали града.

**Табела 1.2.2. Просечне месечне зараде по запосленом у Републици Србији
упоредно са подацима за град Крагујевац**

2005.година

Месец	Број „Службеног гласника РС“	Бруто зараде у РС	Зараде у Крагујевцу	
			Бруто	Нето
Јануар	18/2005	20.898,00	20.246,00	13.787,53
Фебруар	27/2005	22.402,00	20.701,00	14.097,38
Март	36/2005	23.198,00	20.607,00	14.033,37
Април	43/2005	25.153,00	22.230,00	15.138,63
Мај	52/2005	24.449,00	21.489,00	14.634,00
Јун	64/2005	25.503,00	21.715,00	14.787,92
Јул	72/2005	25.769,00	23.296,00	15.864,58
Август	81/2005	26.252,00	22.517,00	15.334,08
Септембар	91/2005	26.818,00	24.391,00	16.610,27
Октобар	103/2005	26.721,00	23.487,00	15.994,65
Новембар	114/2005	27.378,00	23.460,00	15.976,26
Децембар	9/2006	32.244,00	28.064,00	19.111,58
Јануар/ 06	15/2006	26.603,00	23.690,00	16.132,89
Фебруар/06	25/2006	28.657,00	25.310,00	17.236,11
Март /06	35/2006	29.367,00	27.643,00	18.824,88
Април /06	45/2006	30.572,00	27.222,00	18.538,18
Мај/06	53/2006	30.305,00	25.588,00	17.425,43
Јун/06	63/2006	31.864,00	27.668,00	18.841,91

Извор података: „Регистар прописа“ – Привредни саветник број 1 из 2006. године и „Статистички билтен“ Скупштине града Крагујевца број 6/2006.

Овај преглед говори у прилог тешког економског положаја запослених у граду јер се види заостајање зарада за просеком у Републици Србији, па је и економски положај великог броја породица веома тежак. Проблем преживљавања породица постаје све већи а огледа се и у све већем броју дужника за комуналне услуге, које се све теже наплаћују а дуговања се односе на период од више година јер се „репрограмима дуга“ развлаче на период дужи од законом прописаног рока застаревања од 1 године.

Подсетимо се да у граду има 24.110 незапослених радно способних лица, да на евиденцији Завода за запошљавање и образовање има 4.806 лица, да је број расељених и избеглих лица близу 14.000, да највећа предузећа раде са губицима а зараде не исплаћују редовно, неки нису имали исплату зарада по две и више година, а радници се воде као запослени.

У претходном десетогодишњем периоду, а према начину издвајања из буџета града Крагујевца за станоградњу, уочавамо три периода. У периоду до 2003. године то је било обавезно издвајање за солидарну стамбену изградњу, затим до 01.07.2004. године, сагласно Закону о порезу на фонд зарада, то је било ограничено издвајање од минимално 0,3 до 1 % за изградњу станова, да после наведеног датума наступа период могућности самосталног (децентрализованог) одлучивања локалних самоуправа о питању издвајања и нивоа финансијских средстава из буџета за станоградњу. Скупштина града Крагујевца донела је Одлуке о буџету за 2005. и 2006. којима су предвиђена издвајања новчаних средства за станоградњу у оквиру Управе за имовину града.

Јасна слика о издвајањима из буџета, у периоду од последњих десет година, дата је у табели у динарском износу а да би подаци били упоредиви извршен је прерачун по средњем годишњем курсу немачке марке, односно све је преведено на еуре.

У периоду до 2000. године пословна политика Јавног стамбеног предузећа „Крагујевац“, коме је град Крагујевац поверио послове Фонда солидарне стамбене изградње, била је таква да се станова за потребе Фонда купују од грађевинских предузећа, која су градила стамбене објекте на подручју града. Такав начин рада није омогућавао никакав утицај на избор локације, спратност, величину станова, квалитет изградње а такође ни на цену квадратног метра стана.

Средином 2000. године Фонд солидарне стамбене изградње постаје правно лице а мења се и пословна политика Фонда, односно започиње се процес изградње станова који је омогућио директан утицај на све фазе у току изградње стамбених и стамбено – пословних објеката као и строгу контролу свих трошкова изградње.

Табела 1.2.3. Преглед издвојених буџетских средстава

Година	Износ буџетских средстава			Број станова	Површина у м ²
	у динарима	средњи курс еура	у еурима		
1	2			3	4
1996.	5.869.986,00	7,1875	816.693,70	30	1375,97
1997.	8.177.003,00	8,8989	918.877,95	30	1438,12
1998.	12.343.540,00	13,2016	935.003,33	38	1556,8
1999.	13.287.959,00	28,6525	463.762,64	24	813,72
2000.	26.802.529,00	50,3619	532.198,52	40	1.525,00
2001.	42.865.333,00	59,1903	724.195,23	15	810,00
2002.	48.919.479,00	60,6401	806.718,31	20	1.383,00
2003.	64.608.722,00	64,9478	1.099.803,49	12	540,00
2004.	57.916.214,00	73,5989	786.916,84	102	5.574,00
2005.	72.500.000,00	82,1885	882.118,54		
2006. (30.06.06)	21.430.047,00	85,7500	249.913,08		

Извор података: подаци у табели, у колони 2, узети су из: Завршних рачуна буџета града Крагујевца; Годишњих рачуна „Јавног стамбеног предузећа“, Крагујевац; Фонда за солидарну стамбену изградњу, Крагујевац и Јавног предузећа „Градска стамбена агенција“, Крагујевац.

Анализирајући укупне приходе буџета града Крагујевца и поредећи их са приходима који се остварују по основу пореза на имовину, пореза на промет апсолутних права и накнаде за коришћење градског-грађевинског земљишта добијамо релације приказане у табели 1.2.4.

Табела 1.2.4. Учешће прихода по основу некретнина у структури прихода буџета

Година	Укупни приходи буџета	Приходи пореза на имовину	Учешће у % (3/2)	Приходи од пореза на пренос апс.пра.	Учешће у % (5/2)	Приходи од накнаде за гр.грађ. земљиште	Учешће у % (7/2)
1	2	3	4	5	6	7	8
2001.	664.822.664	50.406.085	7,6	52.026.053	7,8	29.602.537	4,5
2002.	1.197.011.921	52.567.421	4,4	67.680.397	5,6	41.289.778	3,4
2003.	1.612.521.437	67.048.046	4,1	58.794.916	3,6	197.351.955	12,2
2004.	1.429.538.391	74.925.305	5,2	86.725.399	6,0	68.419.067	4,7
2005.	2.687.794.460	233.159.705	8,7	96.607.617	3,6	100.944.489	3,7

Извор података : Завршни рачуни буџета града Крагујевца за наведене године.

Оно што уочавамо је да се у буџету града Крагујевца, у периоду од 2001. до 2005. године, по основу пореза на имовину и пореза на пренос апсолутних права годишње у просеку прикупи око 11 % финансијских средстава, а да је за становање издвојено у просеку 3,7 % од укупних буџетских средстава.

Град Крагујевац као и читав регион Шумадије налази се у тешкој економској ситуацији. Национални доходак по запосленом у 2004. години је био на нивоу 44 % у односу на 1989. годину. Просечна нето зарада у јуну 2006. године износила је 18.841,91 динар, што је заостајање од 13 % у односу на просек Републике Србије. Највећа предузећа раде са губицима и неисплаћеним зарадама по две и више година. Велики број радно способног становништва је незапослен (24.110) и на евиденцији је Завода за запошљавање и образовање (4.806 лица).

Реално сагледавајући постојећу неповољну економску ситуацију Крагујевца, високу стопу незапослености и предстојећу приватизацију неатрактивних предузећа не може се очекивати у наредном петогодишњем периоду значајније повећање куповне моћи становништва и могућности самосталног решавања стамбених потреба.

Интервенција државе и локалне самоуправе у овом периоду биће неопходне у области социјалног становања.

1.3. СОЦИО-ЕКОНОМСКА СИТУАЦИЈА СТАНОВНИШТВА

Стратегија за смањење сиромаштва у Србији из 2003. године даје податак да је у Србији 2002. године испод националне линије сиромаштва живело 10,6 % становништва, јер је њихова потрошња била мања од 72 \$ месечно по потрошачкој јединици.

Према истом документу највећи ризик сиромаштва је у следећим категоријама становништва:

1. Необразовано становништво;
2. Незапослена и издржавана лица;
3. Стара лица (65 +) и деца;

4. Домаћинства са пет и више чланова;
5. Старачка једночлана и двочлана домаћинства, посебно у руралним подручјима;
6. Земљораднички пензионери, нарочито у руралним срединама;
7. Становници руралних подручја југоисточне и западне Србије;
8. Поред тога, разна истраживања и друге анализе показују да Роми, интерно расељена лица и избеглице, особе са инвалидитетом, спадају у категорије становништва који су са највећим ризиком сиромаштва.

Према подацима Управе за ванпривреду, Одељења за социјалну заштиту и здравство града Крагујевца, на подручју града испод границе сиромаштва од 2,4 \$ дневно живи око 3.000 породица, а у границама од 2 \$ до 4 \$ дневно живи још око 3.000 породица.

Локалним акционим планом из 2003. године Скупштине града Крагујевца, Секретаријата за социјалну политику и здравство и Секретаријата за развој града, издвојене су следеће четири најугроженије групе:

5. Самохрани родитељи;
6. Инвалиди;
7. Стара лица;
8. Незапослена лица са преко 50 година старости.

Право на материјално обезбеђење породице (МОП) према Закону о социјалној заштити и обезбеђивању социјалне сигурности грађана¹⁹ остварује у просеку 1.210 породица на месечном нивоу, односно око 3.270 лица, што је 1,86 % укупног броја становника. Од укупног броја корисника МОП-а 56 % чине жене, односно 44 % мушкарци, а основ за остваривање права у највећем броју је незапосленост (78 %) и неспособност за рад (21 %). Остатак су пензионери (0,5 %) и студенти (0,5 %).

**Табела 1.3.1. Преглед корисника МОП-а
према основу остваривања права**

Основ остваривања права на МОП	Учешће у укупном броју у %
Незапосленост	78
Неспособност за рад	21
Пензионери	0,5
Студенти	0,5

Извор података: Центар за социјални рад

Од укупног броја корисника МОП-а чак 1.362 (41,6 %) су малолетна лица.

Табела 1.3.2. Старосна структура малолетних лица корисника МОП-а

Године живота	Број лица	Учешће у %
1 – 7	530	38,9
7 – 10	297	21,8
10 – 15	304	22,3
15 – 18	231	17,0

Извор података: Центар за социјални рад

¹⁹ „Службени гласник РС“ број 36/91, 33/93, 53/93, 67/93, 46/94, 48/94, 52/96, 29/00, 84/04, 101/05 и 115/05

Међу корисницима МОП-а доминирају једночлана породична домаћинства - 378 (32 %).

Табела 1.3.3. Структура породичног домаћинства корисника МОП-а

Број чланова	Број породица	Учешће у %
1	378	32
2	192	16
3	210	17
4	266	22
5	95	8
преко 5	69	5

Извор података: Центар за социјални рад

У циљу повећања нивоа социјалне заштите град Крагујевац је донео Одлуку о правима у социјалној заштити града Крагујевца²⁰. Права по овој Одлуци остварује око 2.500 породица међу којима су корисници МОП-а (због ниског износа овог права), али и велики број других крагујевачких породица које нису могле да остваре право по Закону, најчешће запослени са ниским приходима (587 породица), бивши радници „Заставе“ сада на програму ЗЗО (134 породице), пензионери (486 породица) и сл.

Најчешће су заступљене једнократне новчане помоћи за набавку основних животних намирница (48 %) и лекова (45 %).

Укупни број корисника који су обухваћени различитим правима по Закону и Одлуци представља 3,7 % укупног броја становника града Крагујевца.

Према подацима који су достављени од стране Републичког фонда за пензијско и инвалидско осигурање запослених – филијала Крагујевац у јуну месецу 2006. године евидентирано је 30.239 корисника пензије на подручју града Крагујевца.

Табела 1.3.4. Износ пензија по групама (јун 2006. године)

Износ пензије	Број корисника пензије
6.910,47 дин	3.592
6.910,47 – 9.765,00 дин	7.309
9.765,10 – 18.500,00 дин	16.213
18.500,10 – 27.000,00 дин	2.562
27.000,10 – 45.072,70 дин	556
45.073,00 – 60.300,00 дин	7

Извор података: Републички фонд за ПИО

Из дате табеле може се закључити да 10.901 корисника пензије, односно 36 % пензионера, прима пензију испод двоструке линије сиромаштва од 9.920,00 динара. Ако сваки пензионер издржава бар још једног члана породице, може се закључити да више од трећине ове посебне групе грађана живи са примањима испод линије сиромаштва.

Са друге стране просечно трочлано породично домаћинство са једним запосленим чланом за комуналне трошкове у стану у личном власништву површине 60 м² по цени из јуна 2006. године, у згради са централним грејањем без лифта, треба да издвоји следећа средства:

²⁰ „Службени лист града Крагујевца“ број 2/05

- за потрошњу струје	2.085,00 дин
- за грејање.....	1.950,00 дин
- за потрошњу воде	395,00 дин
- за изношење смећа	188,00 дин
- за грађевинско земљиште	46,00 дин
- за кабловску ТВ	450,00 дин
- за стабилни телефон	500,00 дин
- за порез на имовину (стан)	300,00 дин
- за трошкове одржавања	250,00 дин
Укупно:	6.164,00 дин

Извор података: уплатни рачуни једне трочлане породице

Ако просечну нето зараду за јуни 2006. године од 18.841,91 динар, ставимо у однос са овим месечним трошковима, онда је њихово учешће 32,8 %.

Овим трошковима треба додати и трошкове текућег и инвестиционог одржавања. Процена аутора је да је редовно измиривање свих обавеза по основу становања отежано за преко 60 % од укупног броја домаћинстава.

Ниски ниво просечних зарада запослених у Крагујевцу и висока незапосленост у највећој мери узроковали су тешки економски и социјални положај већег броја становништва Крагујевца. Од укупног броја становништва 1,86 % (1.210 породица) су корисници МОП-а; 3,7 % (око 2.500 породица) остварују право на разне видове социјалне заштите по Одлуци, односно око 3.000 породица живи испод националне линије сиромаштва.

Ове породице нису у ситуацији да могу да измирују своје комуналне обавезе, а процена је да је редовно измиривање свих обавеза по основу становања отежано за преко 60 % укупног броја домаћинстава.

Најугроженије категорије становништва су: самохрани родитељи, инвалиди, стара и незапослена лица, Роми, избеглице и интерно расељена лица.

1.4. КОРИШЋЕЊЕ ЗЕМЉИШТА

Анализа коришћења земљишта вршена је за подручје Генералног плана Крагујевац 2015. јер је у њему изражена концентрација функције становања и других пратећих функција. Подручје града ван територије ГП-а, карактеришу сеоска насеља ниских густина становања, функционално груписана у мрежу центара, у складу са нивоом опремљености, јавним и осталим функцијама.

1.4.1. СТРУКТУРА КОРИШЋЕЊА ЗЕМЉИШТА У ПОДРУЧЈУ ГЕНЕРАЛНОГ ПЛАНА КРАГУЈЕВАЦ 2015.

Земљиште у подручју Генералног плана Крагујевац 2015. обухвата површину од 7858 ха. Број становника на подручју Генералног плана, према попису 2002. године, износи 150.339, а број домаћинстава 50.750. До 2015. године, очекује се укупно око 195.000 становника у 65.000 домаћинстава, а капацитети су димензионисани за 210.000 становника и 77.000 домаћинстава.

У оквиру површине Генералног плана, укупан планирани грађевински реон износи 6480 ха, а од тога је:

- постојеће (изграђено) грађевинско земљиште – 4468 ха
- планирано (неизграђено) грађевинско земљиште – 2012 ха

Неизграђено грађевинско земљиште представља основни потенцијал за будућу градњу објеката становања, као и других јавних и пратећих функција. Постојеће грађевинско земљиште такође представља подручје будуће градње, кроз: реконструкцију, погушћавање и заокруживање постојећих зона и блокова, у циљу рационалнијег коришћења постојећег земљишта.

Укупно грађевинско земљиште, изграђено и неизграђено, чини 82 % територије Генералног плана. Остало земљиште (ван грађевинског реона), чине зоне пољопривредног и шумског земљишта, укупне површине 1378 ха или 18 % територије Генералног плана.

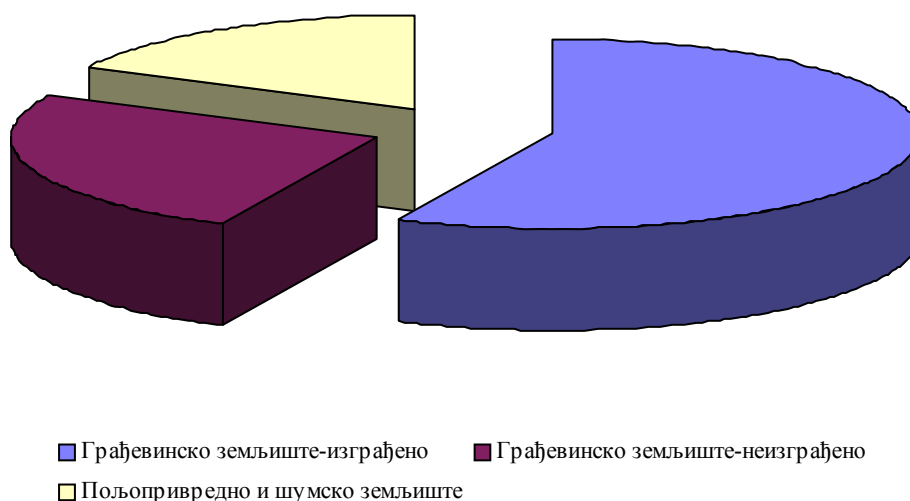
Следеће табеле и дијаграми, представљају постојећу и ГП-ом планирану намену простора са структуром коришћења грађевинског земљишта:

Табела 1.4.1.а: Основна намена простора ²¹

Намена	Земљиште ха	Учешће у гр. зем. %
Грађев. земљиште- изграђено	4468,00	100,0
Грађев. земљиште- неизграђено	2012,00	45,0
Пољопривредно и шумско земљ.	1378,00	30,8
Укупно:	7858,00	

Извор: Генерални план Крагујевца 2015.

Дијаграм 1.4.1.а: Основна намена простора



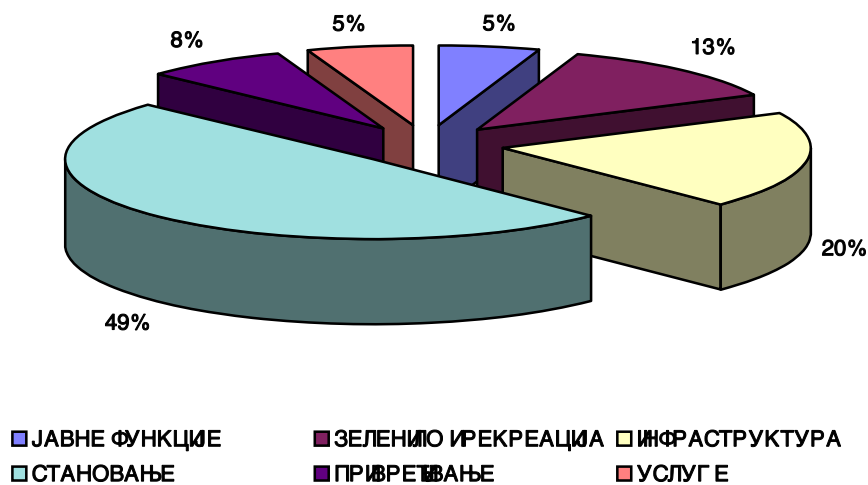
Извор: Генерални план Крагујевца 2015.

²¹ Подаци су преузети из Генералног плана Крагујевца 2015.

Табела 1.4.1.6 :Постојећа и планирана структура коришћења грађевинског земљишта ¹

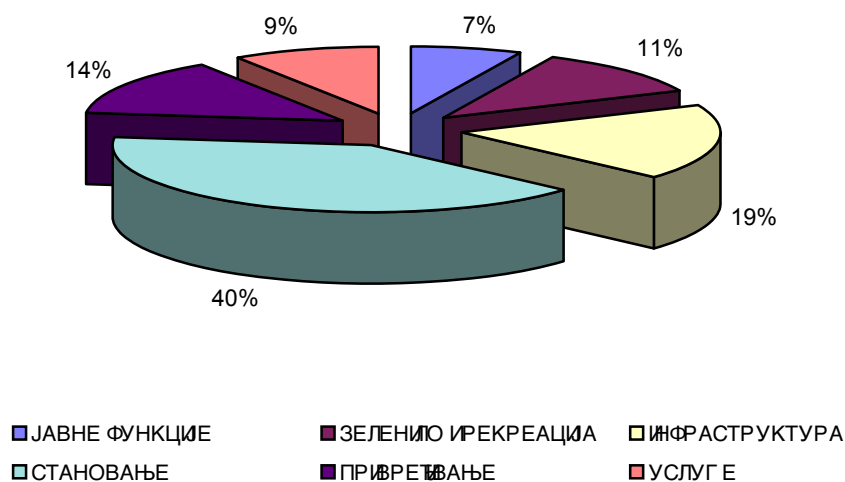
НАМЕНА	ПОСТОЈЕЋЕ		ПЛАНИРАНО	
	Земљиште ха	учешће у гр.зем. %	Земљиште ха	учешће у гр.зем. %
ЈАВНЕ ФУНКЦИЈЕ	234,80	5,3	443,50	6,8
ЗЕЛЕНИЛО И РЕКРЕАЦИЈА	562,00	12,6	736,50	11,4
ИНФРАСТРУКТУРА	884,00	19,8	1200,00	18,5
СТАНОВАЊЕ	2206,00	49,4	2600,00	40,1
ПРИВРЕЂИВАЊЕ	335,70	7,5	900,00	13,9
УСЛУГЕ	245,50	5,4	600,00	9,3
УКУПНО	4468,00	100,0	6480,00	100,0

Дијаграм 1.4.1. б: Постојећа структура коришћења грађевинског земљишта



Извор: Генерални план Крагујевца 2015.

Дијаграм 1.4.1. в: Планирана структура коришћења грађевинског земљишта



Извор: Генерални план Крагујевца 2015.

У постојећој и у планираној структури коришћења грађевинског земљишта, становање има највеће учешће (49% у постојећој, 40% у планираној структури). Становање се такође јавља и као пратећа намена осталих делатности – услуга и привређивања.

Остале функције, поред становања, су услужне и привредне делатности. Све ове зоне планиране су као мултифункционалне структуре, што подразумева прожимање функција: становања, услужних и привредних делатности и стварање отвореног и флексибилног система.

У структури коришћења земљишта, планиран је развој функција **јавног интереса** – у области: образовања, здравства, културе, децје и социјалне заштите, спорта и рекреације, определили су макрорегионални карактер града Крагујевца, као **универзитетског, клиничког, културног и спортског** центра.

У планираној структури коришћења земљишта, обезбеђено је 19% од укупног грађевинског реона, за потребе изградње и проширења мреже **саобраћајне инфраструктуре** (аутопут, магистрални и регионални правци, као и доградња уличне мреже града) и **комуналне инфраструктуре** (водоснабдевање, одвођење отпадних вода, регулација водотокова, електроенергетика, телекомуникације, топлификација и гасификација).

1.4.2. СТРУКТУРА КОРИШЋЕЊА ЗЕМЉИШТА НА СЕОСКОМ ПОДРУЧЈУ ГРАДА КРАГУЈЕВЦА

Град је територијална јединица локалне самоуправе коју чини градско насеље Крагујевац и 56 насељених места на градској територији, са пет градских општина: Аеродром, Пивара, Станово, Стари град и Страгари. Капацитет од 175.000 становника и сложена општинска структура, граду дају ниво НУТС 3, према номенклатури статистичких територијалних јединица.

Укупна површина територије града Крагујевца износи 83,45 км² (83.451 ха).

Површина територије града, изузимајући подручје Генералног плана, износи 75,60 км² (75.593 ха).

Структуру коришћења земљишта на подручју града ван територије Генералног плана, чине грађевински реони сеоских насеља и околно продуктивно земљиште. Биланс површина биће урађен кроз израду Просторног плана града Крагујевца.

Мрежа насеља града Крагујевца заснована је на традиционалним функционалним везама међу насељима, а конципирана је тако да се, на територији града, омогући равномеран размештај појединих функција и капацитета и растерећење града. На главним путним правцима остварују се најзначајније везе центара са градом, а у извесном смислу, и са суседним општинама (Кнић, Топола, Баточина, Рековац). Сеоска насеља најнижег ранга гравитирају сеоским центрима, односно центрима заједница села.

Становање – У грађевинском реону села преовладавају зоне руралног становања ниских густина, са пољопривредним, мешовитим и непољопривредним домаћинствима²²:

број становника	30.452
број домаћинстава	9.670
просечна величина домаћинства	3,14
број станова.....	11.645
станова по домаћинству	1,20
корисна површина (м ²).....	695.996
корисна површина по стану (м ²).....	695.996/11.645 = 59,77
корисна површина по становнику (м ² /ствн).....	19,03

Јавне и остале функције – Јавне функције у сеоским насељима имају локални карактер, односу немењене су функционисању тог села или групе сеоских насеља у зависности од функционалног ранга у мрежи насеља.

Основна делатност сеоског становништва је пољопривредна производња. У центрима заједнице села и сеоским центрима који су лоцирани на главним приступним правцима граду, предвиђена је изградња одређених производних капацитета на бази пољопривредних производа (сточарство, ратарство, индустријско биље). Услугне делатности трговина, занатство, угоститељство развијаће се према потреби тржишта уз одређена ограничења и услове.

Анализа постојеће и ГУП-ом планиране структуре коришћења грађевинског земљишта, показује да је, планираном наменом површина у Генералном плану, обезбеђено нових 394,00ха земљишта за потребе становања, што износи око 40% укупно планираног грађевинског реона. Ова површина, довољна је за изградњу већег броја станова него што је потребно за очекивани број домаћинстава, уз квалитетно опремање осталим, јвним функцијама и мрежом саобраћајне и комуналне инфраструктуре.

На сеоском подручју становање пољопривредних домаћинстава је преовлађујућа намена. Стамбени објекти су углавном индивидуални, у приватном власништву. Проблем сеоског становања је недовољна опремљеност јавним функцијама, као и објектима и мрежом саобраћајне и комуналне инфраструктуре.

²² Подаци из Програма за Просторни план града Крагујевца

1.5. ИНФРАСТРУКТУРА

Саобраћај

Веза града са окружењем врши се мрежом магистралних и регионалних путева и новим аутопутем Крагујевац-Баточина:

- аутопут (постојећи магистрални пут М-1.11 – изградња започета)
- магистрални пут М-23 Крагујевац-Топола-Младеновац
- регионални пут Р-102 Крагујевац-Јагодина (Рековац-Крушевац)
- регионални пут Р-212 Крагујевац-Горњи Милановац

Уличну мрежу Крагујевца чиниће следеће категорије саобраћајница:

- аутопут,
- градске магистралне,
- градске саобраћајнице и
- сабирне саобраћајнице

Аутопут представља саобраћајницу највишег функционалног ранга на посматраној уличној мрежи. У периоду реализације Генералног плана, односно до 2015. године, као фазно решење везе града са аутопутским коридором (Лапово – Баточина – Крагујевац – Западноморавски коридор), дата је варијанта са ужом јужном и северном обилазницом које делимично залазе у подручје Генералног плана.

Најзначајније градске магистрале су: Петровачка магистрала, Северна обилазница и тзв. Мини обилазница. Значајне магистралне правце чине и правци саобраћајница према Горњем Милановцу и према Јагодини.

Градске саобраћајнице су у основи намењене средњим и дугим унутарградским путовањима, повезују сабирне саобраћајнице са градским магистралама као и стамбене зоне са градским центром и осталим садржајима при чему опслужују највећи део локалног саобраћаја и уводе локалне путеве у град.

Недостаци уличне мреже Крагујевца испољавају се у:

- непостојању транзитних саобраћајница, тако да се главни транзитни и изворно-циљни токови воде кроз централно градско ткиво,
- моноцентричној структури са радијалним концептом мреже, што у великој мери отежава развој уличне мреже,
- већина попречних профила сведена је на две коловозне (саобраћајне) траке, односно са једном траком по смеру и најчешће тротоарима неодговарајуће ширине и без тротоара. Са друге стране узани регулациони и грађевински профили не омогућавају одговарајуће интервенције.

Недостатак места за паркирање има за последицу заузимање коловозних и пешачких површина што битно утиче на смањење капацитета и безбедности саобраћаја.

Водоснабдевање и одвођење отпадних вода²³

За снабдевање водом Крагујевца данас се користе три изворишта: површинске воде из сливова река Грошнице и Груже акумулиране у акумулацијама «Грошница» и «Туцачки напер» (општина Кнић) и подземне воде из алувиона Велике Мораве у реону села Брзан (општина Баточина).

До сада је у оквиру дистрибутивног система града Крагујевца изграђено око 141,0 км магистралних цевовода пречника од Ø 200 мм до Ø 1100 мм, рачунајући и доводе од изворишта водоснабдевања до рубних резервоара.

²³ Студија водоснабдевања и канализације Крагујевца - ЕНЕРГОПРОЈЕКТ-ХИДРОИНЖЕЊЕРИНГ а.д. 2002.г.

Разводне мреже пречника до \varnothing 200 мм у граду је изграђено око 270 км. Сви делови града нису покривени дистрибутивним системом.

Постојећи магистрални цевоводи могу да допреме сву прерађену воду до резервоара на рубу града. У дистрибутивном систему постоје уска грла. То се првенствено односи на центар града, где постојећи магистрални цевоводи, а и разводна мрежа немају довољну пропусну моћ. Ова уска грла онемогућавају самосталан рад система «Гружа», у случају престанка рада остала два система, као и допрему воде до свих потрошача у летњим шпигелима. Велики део мреже је доста стар и често долази до пуцања водоводних линија, што изазива и велике губитке у мрежи.

Потребни радови

- Изградња и реконструкција дотрајалих магистралних цевовода у саобраћајницама са повећаним динамичким утицајима и челичних цевовода који нису активно заштићени катодном заштитом. Потребно је изградити око 5 км нових и реконструисати око 5 км постојећих магистралних цевовода. Неопходна је изградња око 4000 м³ резервоарског простора.

- У циљу покривања града водоснабдевањем, неопходна је изградња око 20 км нове разводне мреже и реконструкција (замена) око 80 км разводне мреже због старости и недовољног пречника (мањег од \varnothing 100мм).

Одвођење отпадних вода Крагујевца засновано је на сепарационом систему, тј. посебно се одводе санитарне отпадне воде, а посебно атмосферске воде.

Санитарне отпадне воде системом канализационе мреже, терцијалних и секундарних колектора одводе се до примарног фекалног колектора, који иде долином Лепенице, и њиме до централног градског постројења за пречишћавање отпадних вода, које се налази у Цветојевцу.

Примарни градски колектор је укупне дужине 19,5 км и пречника од \varnothing 300 мм до \varnothing 1300 мм. Укупна дужина изграђених секундарних и терцијалних фекалних колектора је 54,6 км и то пречника од \varnothing 250 мм до \varnothing 800 мм. Мрежа фекалних колектора покрива највећи део градске територије. Поједини, раније изграђени фекални колектори, морају да се реконструишу због недовољне пропусне моћи.

Сабирна мрежа фекалне канализације на територији града изграђена је у дужини од око 170 км. Фекалну канализацију немају уопште насеља: Белошевац, Петровац, Маршић и Грошница, као и делови осталих приградских насеља.

Изграђена је прва фаза постројења, са механичким и биолошким пречишћавањем и третманом муља, капацитета 250.000 еквивалентних становника. Задњих година је уложено доста средстава у постројење за пречишћавање отпадних вода, тако да је поново у функцији.

- Да би се омогућило комплетно одвођење санитарних отпадних вода потребно је изградити и реконструисати око 15 км колектора.
- Да би се покрила комплетна територија града сабирном мрежом потребно је изградити око 80 км фекалне канализације.
- Наставити са реконструкцијом постројења за пречишћавање отпадних вода.
- Да би се постигао квалитетан ниво одржавања фекалне канализације неопходно је набавити специјалну цистерну за пробијање канализације и заменити две постојеће цистерне.
- Изградити и реконструисати око 20 км кишних колектора.

У циљу заштите од поплава и амбијенталног уређења простора предвиђена је регулација водотокова на подручју Генералног плана. Меродавна вода за димензионисање корита је стогодишња велика вода, а контролна хиљадугодишња вода.

Електроенергетика – Град Крагујевац је повезан са електроенергетским системом Србије преко два далековода 400 КВ. Први далековод долази из правца ТЕ «Никола Тесла» Обреновац, а други из правца Ниша тј. ХЕ «Ђердап 1». Оба далековода напајају ТС 400/110 КВ, КГ-2-Петровац, која представља основно разводно постројење за напајање града путем далековода 110 КВ.

Капацитет трафостанице 400/110 КВ КГ-2 Петровац је 2 x 300 МВА.

Телекомуникације – На подручју Крагујевца постојеће стање телекомуникација не задовољава у потпуности захтеване потребе, како у области фиксне, тако и у области мобилне телефоније, као и у коришћењу осталих телекомуникационих сервиса.

Према тренутној организацији телекомуникационе мреже Крагујевац је транзитно подручје и има две транзитне централе које раде у тандему и 11 РДЛУ јединица (истурени степени) које су оптичким кабловима везане са транзитном централом. Транзитно подручје Крагујевац обухвата следеће мрежне групе: Крагујевац, Јагодина, Краљево, Нови Пазар и Крушевац. Мрежна група Крагујевац организована је у звездасту структуру са следећим подручјима: Аранђеловац, Баточина, Топола, Кнић, Корман, Лапово и Рача. Свако од ових чворних подручја везано је са транзитном централом у Крагујевцу.

Оптички каблови представљају окосницу за даљи развој телекомуникација на овом подручју који обезбеђују непрекидност функционисања телекомуникационог саобраћаја..

Топлификација, гасификација – Град Крагујевац је проблем грејања објеката породичног и вишепородичног становања решио преко топловодног система даљинског грејања и дистрибутивне мреже гасовода широке потрошње.

Извориште топлотне енергије налази се на Матичној локацији „Застава“ и располаже са три мини топлане: „Бубањ“, „Ердоглија“ и „Болница“. Из ове три топлане греје се централни део града и око 80 % станова у вишепородичним стамбеним зградама: укупно 15.500 станова, од тога 13.500 у вишепородичним и 2.000 у породичним објектима. У наредном периоду планира се прикључење на постојећи систем само оних објеката који се налазе уз изграђену мрежу, водећи рачуна о капацитету изворишта.

Дистрибутивна мрежа гасовода града Крагујевца састоји се из градског гасовода средњег притиска. Изграђено је 11 км гасовода средњег притиска, са 5 мерно – регулационих станица и 200 км дистрибутивне мреже широке потрошње ниског притиска (4 бара). На постојећу мрежу, до данас је прикључено укупно око 6.000 станова (у породичним и вишепородичним стамбеним зградама). Студијом и другим плановима развоја и опремања комуналном инфраструктуром града Крагујевца, планирано је покривање целе територије града дистрибутивном мрежом гасовода, до 2012. године. У овом тренутку, дистрибутивном мрежом гасовода покривено је централно подручје града. У наредном периоду планира се изградња још: око 10 км гасовода средњег притиска (12 бара), 7 мерно-регулационих станица и око 300 км

дистрибутивне мреже. Изградњом гасовода, сви објекти у породичним и вишепородичним стамбеним објектима, имали би могућност да се прикључе на гасовод.

Опремљеност магистралним коридорима комуналне инфраструктуре је задовољавајућа. Потребно је да се изгради локална мрежа у ширем подручју града.

Саобраћајна инфраструктура касни са реализацијом. Неопходно је завршавање изградње везних коридора (аутопута, магистралних саобраћајних праваца), као и доградња мреже локалних путева.

На систем даљинског грејања прикључено је 15.500 станова, од тога 13.500 у вишепородичним стамбеним објектима (80 % од укупног броја) и 2.000 у породичним објектима.

На гасоводну дистрибутивну мрежу прикључено је око 6.000 станова, а до краја 2012. године планирано је покривање целе територије града дистрибутивном мрежом гасовода.

1.6. ПОСТОЈЕЋИ ГРАДСКИ ПЛАНОВИ И ПРОГРАМИ

За подручје града Крагујевца рађен је Просторни план (општине) који је донет 1989. године. У току је израда новог Просторног плана града Крагујевца.

Генерални урбанистички план је најзначајнији дугорочни развојни документ који доноси локална самоуправа. Крагујевац има богату и дугу традицију израде свог генералног плана.

- 1891. године донет је "План регулације вароши Крагујевац"
- 1936. године усвојен је "Генерални регулациони план Крагујевца"
- 1961. године ступио је на снагу "Генерални урбанистички план Крагујевца"
- 1966. године је усвојен "Урбанистички програм за град Крагујевац"
- "Крагујевац 1974-77" - Измена и допуна ГУП-а (донет 1974. године)
- "Крагујевац 2000." – Генерални урбанистички план (донет 1980. године)
- "Крагујевац 2005." – Генерални урбанистички план (донет 1991. године)
- „Крагујевац 2015.“ – **важећи Генерални план (донет 2005. године)**

Тиме се Крагујевац сврстао у ред наших градова који су обезбедили континуирано планирање у складу са законском обавезом да се сваких 10 година преиспитају и допуне генерални планови.

На основу генералних планова рађени су урбанистички планови појединих насеља, зона, блокова и локација. У овом тренутку, град располаже са око 400 важећих урбанистичких планова.

За подручје Генералног плана Крагујевац 2015. урађено је око 350 планова регулације. Тиме је око 3.200 ха или близу 50 % територије Генералног плана покривено урбанистичком документацијом. Већина постојеће урбанистичке документације (90 %) односи се на зоне становања, било као основна, било као пратећа намена.

Постојање новог Генералног плана (донетог 2005.) и висок проценат покривености важећим урбанистичким плановима (~50%) представљају погодност у реализацији стамбене градње.

Отежавајућа околност је непостојање актуелних средњорочних и годишњих планова и програма уређења грађевинског земљишта којим би се дефинисала динамика и етапност реализације стамбене градње.

2. СТАМБЕНА СИТУАЦИЈА

2.1. СТАМБЕНА СИТУАЦИЈА – ГЕНЕРАЛНА СЛИКА СТАЊА

Са становишта проблематике становања можемо разликовати два основна раздобља: пре и после доношења Закона о стамбеним односима Републике Србије марта 1990. године.

До доношења овог Закона постојала је само могућност стицања сусвојине на становима чија се вредност утврђивала као прометна вредност (Закон о сусвојини²⁴).

Доношењем Закона о стамбеним односима²⁵ први пут је предвиђена могућност откупа друштвених станова у лично власништво. На територији Републике Србије истовремено су устројена три правна режима продаје друштвених станова која су заснована на уставно – правним одредбама (Устав из 1974. године о уређењу права на непокретностима – Република- Савезни органи – ЈНА)²⁶. Према незваничним подацима из тог периода 77 % стамбеног фонда било је у приватном, а 23 % у друштвеном власништву, односно, према подацима из пописа становништва 1991. године Република Србија имала је у друштвеној својини око 700.000 станова. Закон о стамбеним односима је пошао од претпоставке да ће се продајом друштвеног стамбеног фонда обезбедити средства за нову стамбену изградњу. Ову интенцију није напустио ни Закон о становању из 1992. године који је утврдио јасније параметре, као и олакшице приликом откупа станова.

Највећи број друштвених станова је био млађи од 30 година, па су се очекивала значајна финансијска средства од њихове продаје. Ово се међутим у пракси није остварило, па је због одсуства економских критеријума и хиперинфлације велики број уговора о купопродаји стана био ближи уговорима о поклону него купопродаји. У кратком периоду скоро читав друштвени стамбени фонд прелази у приватну својину, а велики број станова бива откупљен од стране сиромашних власника који нису у стању ни да одржавају своју новостечену имовину.

Одржавање стамбених зграда и станова регулисано је Законом о становању²⁷, као и Законом о одржавању стамбених зграда²⁸.

²⁴ «Службени гласник СРС» број 14/80 и 19/85

²⁵ «Службени гласник СРС» број 12/90

²⁶ Радивој Рајковић – Коментар Закона о становању («Службени гласник» са п. о. Београд 1995)

²⁷ «Службени гласник РС» бројеви 50/92, 76/92, 84/92, 33/93, 53/93, 67/93, 46/94, 47/94, 48/94, 44/95, 16/97, 46/98 и 26/2001

²⁸ «Службени гласник РС» бројеви 44/95, 46/98 и 1/2001

Закон о становању дефинише инвестиционо и текуће одржавање зграда, станова и других посебних делова зграде, с тим што инвестиционо одржавање утврђује као јавни интерес, а Закон о одржавању стамбених зграда дефинише и радове на одржавању стамбених зграда чијим се извођењем спречава или отклања опасност по живот и здравље људи, односно којим се обезбеђује сигурност корисника зграде и околине; као и радове хитних интервенција којима се отклања непосредна опасност по живот и здравље људи, или за околину и који се изводе без одлагања.

Посебним чланом дата је могућност општини, односно граду да може да уведе посебну накнаду за власнике станова ради обезбеђења средстава за извођење радова дефинисаних као радови на одржавању стамбене зграде, чијим се извођењем спречава или отклања опасност по живот и здравље људи, односно којима се обезбеђује сигурност корисника зграде и околине.

Уставни суд Републике Србије је ову одредбу ставио ван снаге²⁹ са образложењем да ова накнада има карактер фискалне дажбине чији су битни елементи: обвезник, основица, стопа и уводи се само законом. Са друге стране Уставни суд Србије није оспорио да је реч о радовима који се врше у јавном интересу.

Оваквим ставом Уставног суда Србије престао је правни основ за плаћање посебне накнаде за одржавање стамбених зграда, што иде у прилог евидентне незаинтересованости власника посебних делова за одржавање заједничких делова зграде.

Решавање овог проблема покушано је Предлогом Закона о изменама и допунама закона о одржавању стамбених зграда који би увео, између осталог, обавезу власника станова, односно других посебних делова зграде плаћања трошкова за радове на хитним интервенцијама у износу од 19 % у згради са лифтом и 7,8 % у згради без лифта од просечне закупнине коју плаћају закупци стана на неодређено време по квадратном метру корисне површине стана у друштвеној и државној својини на територији града, односно општине, у складу са Законом о становању.

Овај предлог Закона није донет.

Повлачењем државе из сектора становања препуштајући га нерегулисаном тржишту и пребацивањем одговорности на локалну самоуправу, без додатних финансијских ресурса за ове намене, уз одузимање права располагања имовином (Закон о средствима у својини Републике Србије) становање постаје недоступно широкој популацији становништва. Покушај регулисања ове области је Нацрт Закона о социјалном становању који је нажалост још увек „мртво слово на папиру“.

Укупни стамбени фонд града Крагујевца (попис 2002. године) је 65.576 станова, од чега 62.932 стана за стално становање, и то 51.287 на градском подручју и 11.645 у оквиру 56 сеоских насеља. Укључујући и лица и домаћинства на привременом раду у иностранству Крагујевац је имао 60.420 домаћинстава (1,04 стана по домаћинству) са просечно 2,99 чланова домаћинства.

Просечна површина станова свих категорија је 59,36 м².

Осим ограничених субвенција локалне самоуправе за „становање у заштићеним условима“ не постоје било какве субвенције са националног нивоа за становање.

²⁹ «Службени гласник РС» број 1/2001

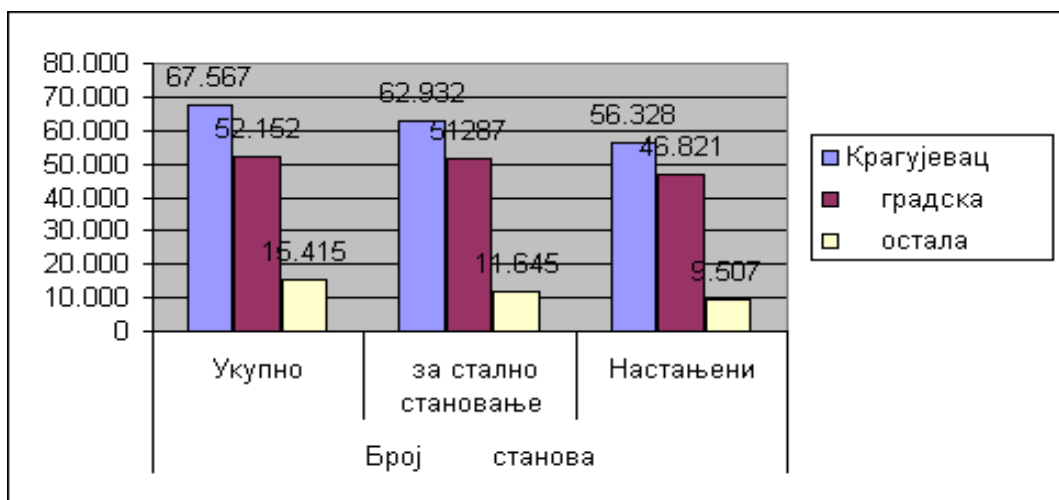
Повлачењем државе из сектора становања препуштајући га нерегулисаном тржишту и пребацивањем одговорности на локалну самоуправу, без додатних финансијских ресурса за ове намене, уз одузимање права располагања имовином (Закон о средствима у својини Републике Србије) становање постаје недоступно широкој популацији становништва. Покушај регулисања ове области је Нацрт Закона о социјалном становању који је нажалост још увек „мртво слово на папиру“.

Осим ограничених субвенција локалне самоуправе за „становање у заштићеним условима“ не постоје било какве субвенције са националног нивоа за становање.

2.2. ПОСТОЈЕЋИ СТАМБЕНИ ФОНД

Према подацима из Пописа становништва 2002. године на подручју града Крагујевца било је 67.567 станова од чега настањених станова за стално становање 56.328 (83.37%) и ненастањених станова за стално становање 5.642 (8,74%), односно 962 (1,42%) напуштених.

Дијаграм 2.2.1: Стамбени фонд града Крагујевца



Извор: Републички завод за статистику, Попис 2002.

Табела 2.2.1. Станови, површина станова и настањена лица

	Број станова			Површина станова			Број лица у станов.
	Укупно	За стално становање	Настањени	Укупно	За стално становање	Настањени	
Крагујевац	67.567	62.932	56.328	4.010.776	3.805.379	3.437.833	183.963
градска	52.152	51.287	46.821	3.154.270	3.109.387	2.850.023	153.435
остала	15.415	11.645	9.507	856.506	695.996	587.810	30.528

Извор: Републички завод за статистику, Попис 2002.

Према истом попису у становима је било 183.963 лица, односно у другим настањеним просторијама 1.153 лица, па је број станова на 1.000 становника 367 за подручје града Крагујевца, односно 340 стамбених јединица на 1.000 становника на градском подручју и 505/1000 на осталом.

Табела 2.2.2. Величина стамбеног фонда

	Број станова на 1.000 становника	Број настањених станова на 1.000 становника	Просечна површина стално настањ. станова (м ²)	Просечно по особи (м ² /особи)
Крагујевац	367	318	47	19,34
градска	340	313	60	19,05
остала	505	340	59,77	20,77

Извор: Републички завод за статистику, Попис 2002

Уколико би се посматрали само стално настањени станови за стално становање број станова на 1.000 становника је 313 за градско и 340 за остало подручје. Упоређујући ове податке са републичким просеком и подацима других земаља из нашег окружења, као и развијеним земљама Европске уније, уочава се благо заостајање за републичким просеком и другим бившим социјалистичким земљама и знатно заостајање за земљама ЕУ.

Табела 2.2.3. Упоредни преглед величине стамбеног фонда

Подручје	Јединице/1.000 становника
Француска	503
Швајцарска	499
Немачка	472
Бугарска	471
Румунија	373
Словенија	393
СРБИЈА	394
КРАГУЈЕВАЦ	359
градско	333
остало	485

Извор: Европска економска комисија УН

Поред овог општег статистичког показатеља “број стамбених јединица на 1.000 становника” може се посматрати и број особа по соби, односно корисна површина стана по особи.

Табела 2.2.4. Стандард заузетости стана: број особа/соби

Стандард заузетости	Број лица		Број станова		Учешће у %	
	градско	остало	градско	остало	градско	остало
“стандардно” ≤1ос./соби	40.308	10.067	18.808	4.830	38,9	45,5
“нормално” ≤2ос./соби	118.380	22.446	39.095	7.851	80,9	74,0

“пренастањено” >2ос./соби	35.914	8.710	8.891	2.592	18,4	25,8
“екстремно” ≥3ос./соби	21.365	3.459	4.668	658	9,7	6,2
Нестандардно становање	714	276	333	169	0,7	0,2

Извор: Републички завод за статистику, Попис 2002

По критеријуму: “особа по соби” “стандардну” искоришћеност настањених станова има 38,9 % станова у градском и 45,5 % у осталом подручју; “нормалну” искоришћеност станова 42 % градско и 28,5 % остало; “пренастањено” је на градском подручју 18,4 % и осталом 25,8 % станова, односно “нестандардних” настањених станова има 0,7 % у градском и 0,2 % на осталом подручју.

Слични показатељи се добијају и по критеријуму корисног стамбеног простора по особи (м²/особи).

Табела 2.2.5. Корисни простор по особи (м²/особи)

М ² /особи	Број станова		Процентуално учешће	
	градско	остало	градско	остало
> 25	12.722	3.139	26.3	29.4
15 до 25	15.498	2.843	32.0	26.7
≤ 15	20.168	4.681	41.7	43.9

Извор: Републички завод за статистику, Попис 2002

Према прихваћеном стандарду преко 25 м² корисног стамбеног простора по особи задовољава 26,3 % градског и 29,4 % осталог стамбеног фонда настањених станова.

- 15 до 25 м² по особи (што би могло бити прихватљиво одступање) испуњава 32 % градског и 26,7 % осталог стамбеног фонда.

Екстремно ниски стандард искоришћености стамбеног простора има 41,7 % градског и 43,9 % осталог стамбеног фонда.

У значајном броју станова живи већи број домаћинстава, односно у 11,7 % станова у градском и 3,2 % у осталом подручју живи више од једне породице.

Табела 2.2.6. Стално настањени станови према броју домаћинстава

Број домаћинстава у стану	Број станова		Учешће у %	
	градско	остало	градско	остало
Једно	40.704	9.272	88,3	96,8
Два	4.971	270	10,8	2,8
Три и више	434	38	0,9	0,4

Извор: Републички завод за статистику, Попис 2002

Ако погледамо кретање броја становника, домаћинстава и станова у задња три пописна периода може се уочити да је у периоду између пописа 1971. и 1981. године прираштај становника (26,25 %) пратио раст броја домаћинстава (26,36 %) уз већи раст броја изграђених станова (42,18 %) што је уз константан број чланова породичног домаћинства од 3,19 чланова довео до значајног пада просечног броја

домаћинства по стану (11,3 %) и његово свођење на 1,00 на крају ове декаде. Ово може да упути на закључак да је постојала пренастањеност станова већим бројем породица и да је то у већој мери решено у том периоду.

Табела 2.2.7. Упоредни преглед раста броја становника, домаћинства и станова

СТАНОВНИШТВО			ДОМАЋИНСТВА		ПОРОДИЧНА ДОМ.		СТАНОВИ		ДОМ. ПО СТАНУ	
год.	број становн.	прир. (%)	број домаћинс.	прир. (%)	пр.број чланова пор.дом.	при р. (%)	број стан.	прир. (%)	број дом.по стану	прир. (%)
1971	130551		40912		3,19	-	36466		1,12	
1981	164823	26,25	51696	26,36	3,19	0,08	51847	42,18	1,00	-11,13
1991	180084	9,26	55220	6,82	3,26	2,29	60038	15,80	0,92	-7,76
2002	180796	0.40	60420	9.42	2.99	8.25	62932	4.82	0.96	4.39

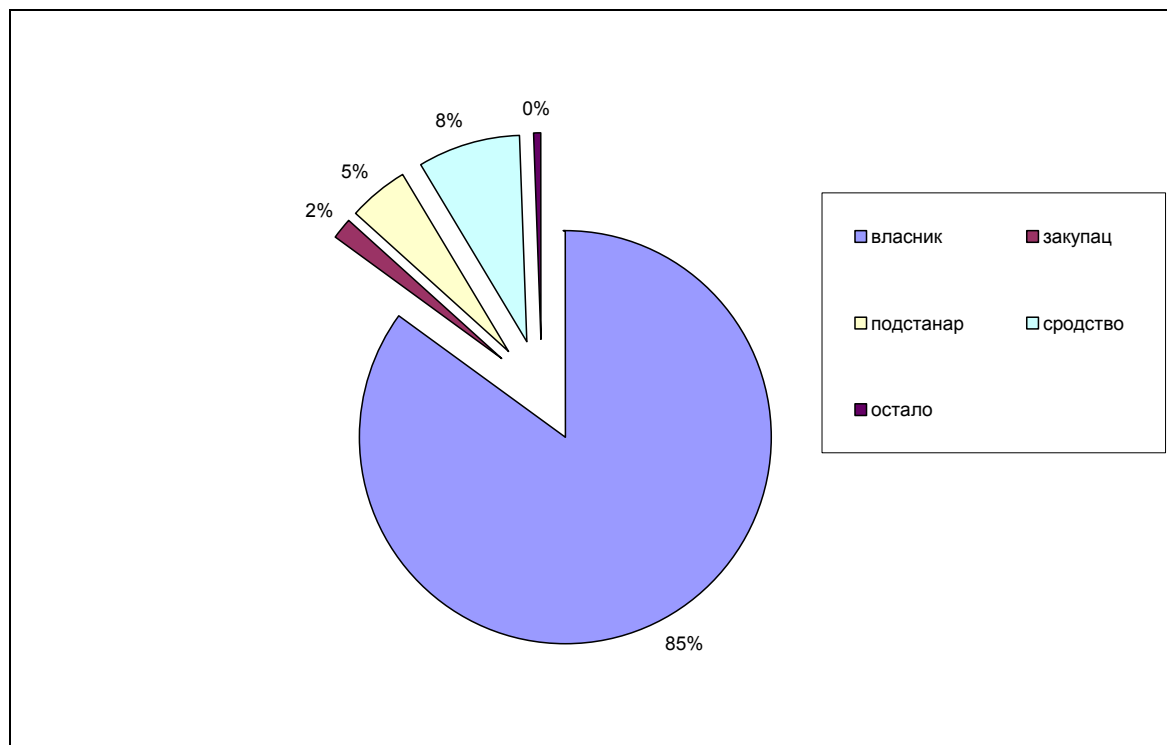
Извор података: Републички завод за статистику Попис 2002.

У следећој пописној декади (1981. до 1991. године) прираштај становника је био знатно мањи (9,26 %) као и прираштај броја домаћинства (6,28 %) уз повећање стамбеног фонда од 15,80 %. У овом периоду долази до раста просечног броја чланова породичног домаћинства (2,29 %) и броја домаћинства по стану (-7,76 %) тако да је на крају овог периода величина породице била 3,26, а просечни број домаћинства по стану 0,92. Ово упућује на закључак да је у овом периоду дошло до проблема у природном цепању породичног домаћинства, односно и сада присутне појаве да у једном стану живи више генерација.

Задњи пописни период се, због свих догађања у том временском раздобљу, знатно разликује од претходних. Број становника је стагнирао (прираштај 0,40 %) уз значајнији раст броја домаћинства (9,42 %) и знатно смањени раст броја станова (4,82 %). Са друге стране догодио се значајнији пад просечног броја чланова породичног домаћинства (-8,25 %) и раст просечног броја домаћинства по стану (4,39 %). Ако се узме у обзир да је у овом периоду био негативан природни прираштај становника (-550 лица) и минимални прираштај становника од 0,40 % (712 лица) уз остале изнете показатеље упућује на закључак да је дошло до механичког прилива становника и да су се они углавном настанили у већ настањене станове, а да је упоредо са тим дошло до природног цепања породичних домаћинства.

Скоро читав фонд настањених станова је у приватном власништву, у осталим облицима својине је око 1,5 % укупног стамбеног фонда настањених станова града Крагујевца.

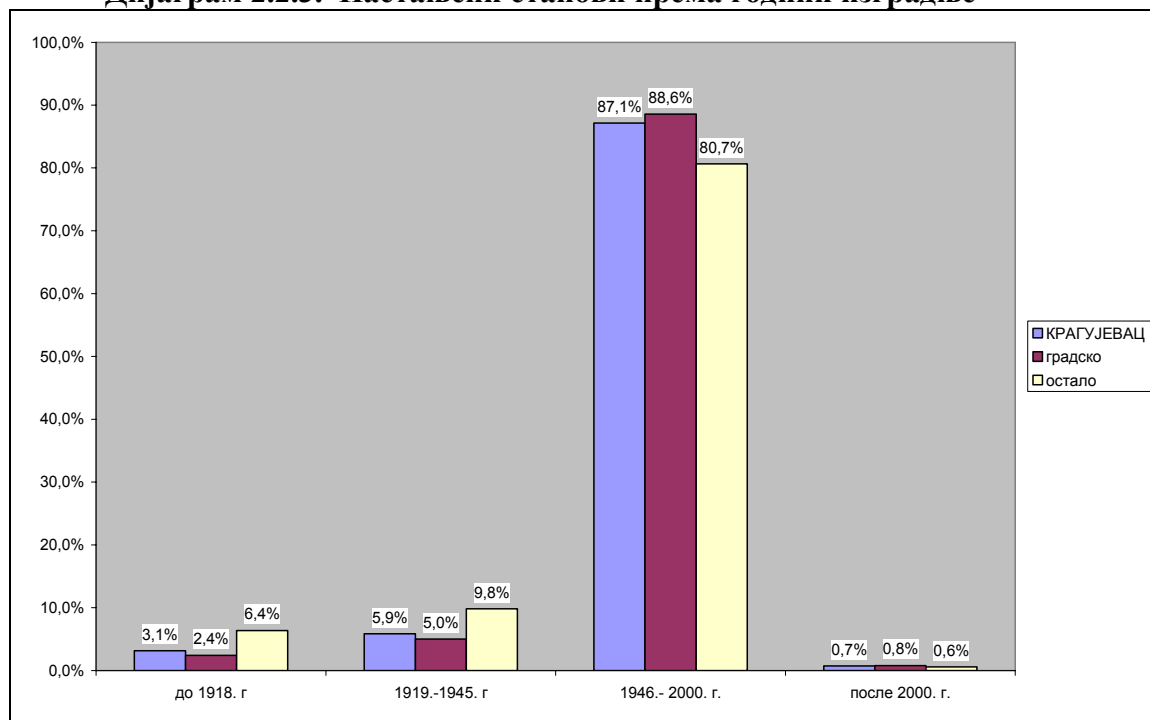
**Дијаграм 2.2.2. Настањени станови за стално коришћење
према правном основу коришћење**



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

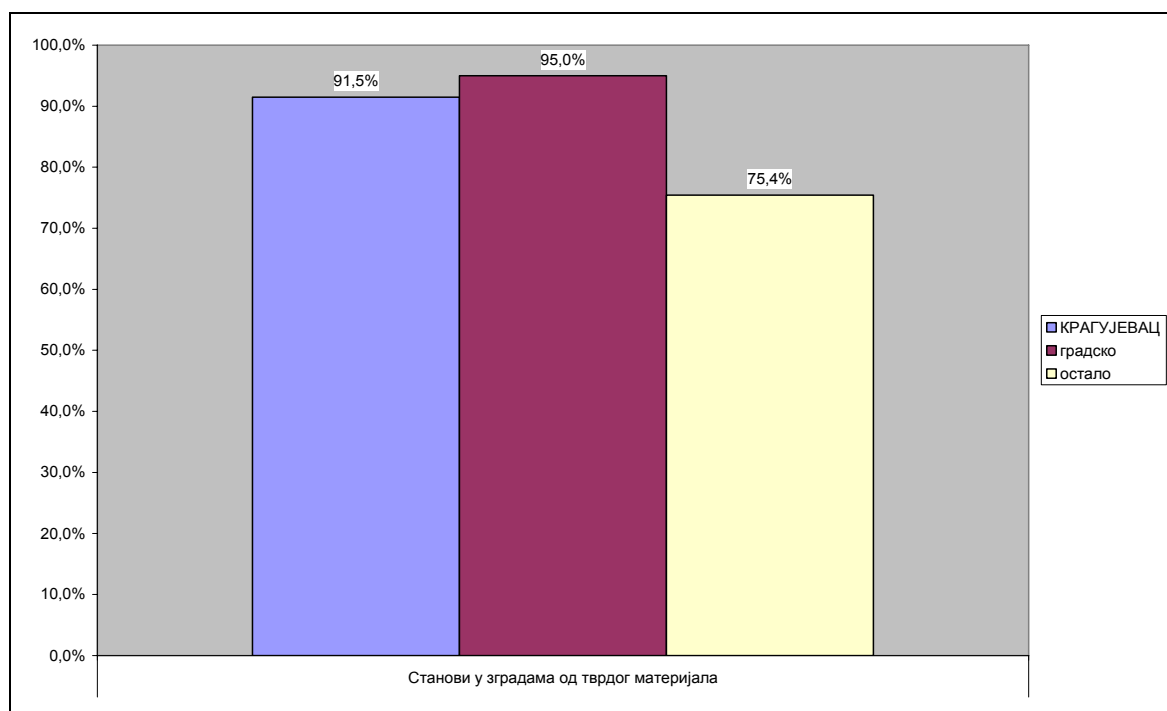
У највећем броју случајева у настањеним становима станују власници (85 %). По основу сродства настањено је 8 % станова, а као подстанари око 5 % укупног броја настањених станова за стално становање.

Стамбени фонд је релативно млад и изграђен је углавном у периоду 1946.-2000. године (87,1 %) на читавом подручју, односно 88,6 % на градском и 80,7 % на осталом подручју.

Дијаграм 2.2.3. Настањени станови према години изградње

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

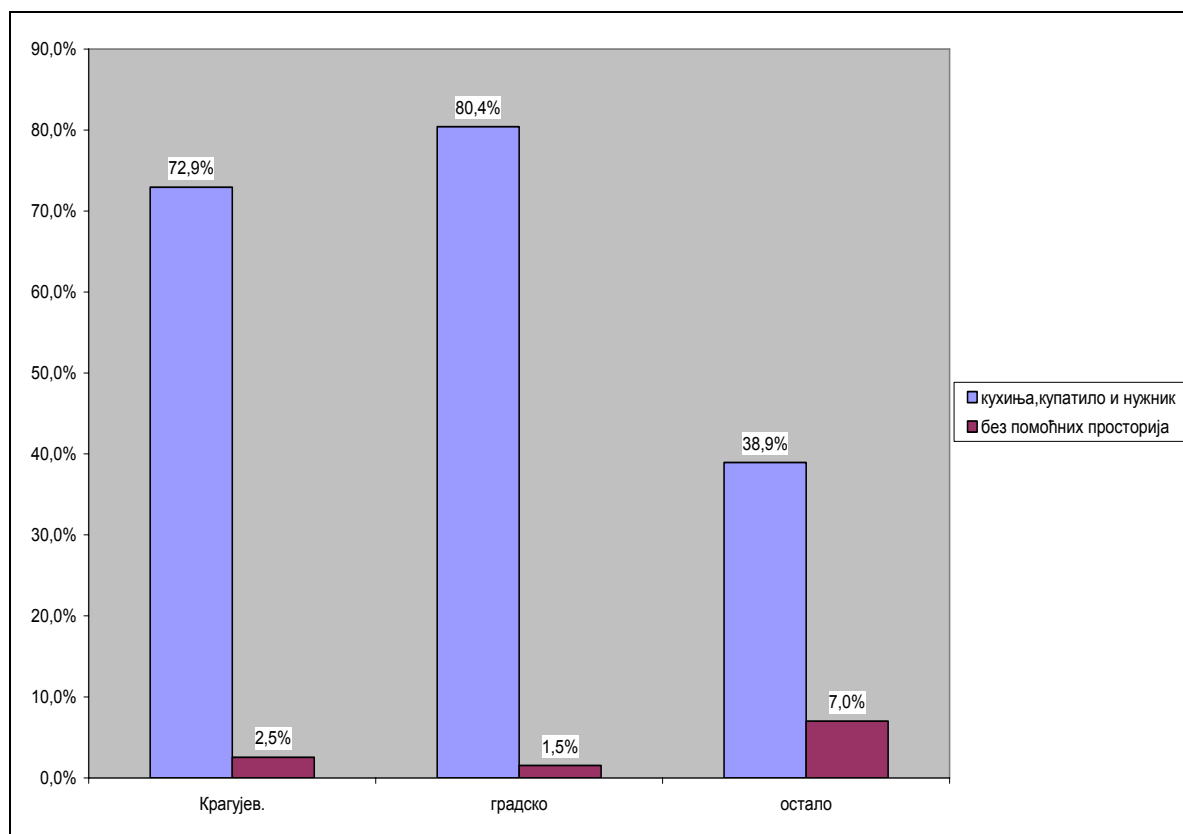
Учешће настањених станова изграђених пре 1918. године је 3,1 % у укупном броју настањених станова на подручју града, односно 2,4 % на градском и 6,4 % на осталом подручју. Станови су углавном у зградама од тврдог материјала, чак 95 % на градском и 75,4 % на осталом подручју.

Дијаграм 2.2.4. Настањени станови у зградама од тврдог материјала

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

У погледу опремљености станова помоћним просторијама ситуација је нешто неповољнија. Потпуно је опремљено (кухињом, купатилом и нужником) 72,9 % настањених станова (80,4 % на градском и 38,9 % на осталом подручју).

Дијаграм 2.2.5. Настањени станови према опремљености помоћним просторијама

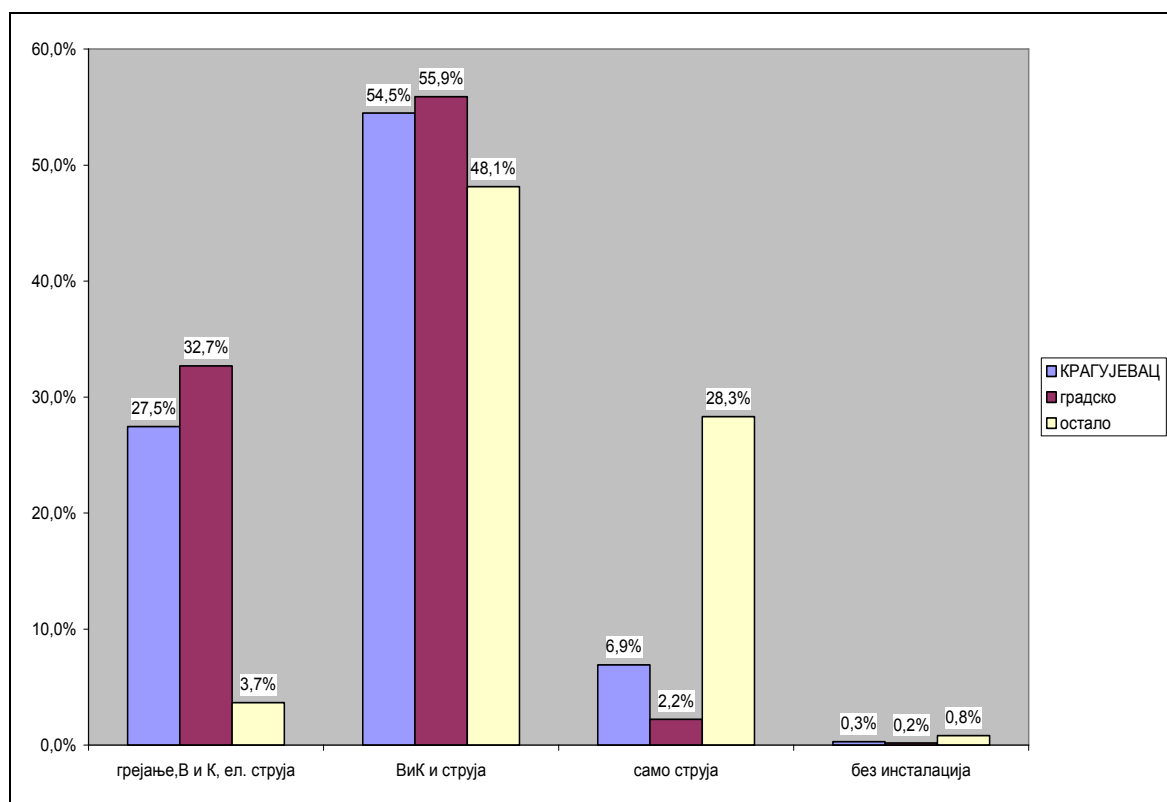


Извор података: Републички завод за статистику, попис 2002. године

Без инсталација је 2,5 % настањених станова Крагујевца, на градском 1,5 % и осталом подручју 7 %.

Са свим инсталацијама (централно грејање, вода и канализација и електрична струја) опремљено је у градском 32,7 % и у осталом подручју само 3,6 % стално настањених станова.

**Дијаграм 2.2.6. Настањени станови према опремљености
Инсталацијама**



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

Без икаквих инсталација је занемарљив број станова на градском подручју (0,2 %) и нешто већи (0,8 %) на осталом подручју.

Величина стамбеног фонда града Крагујевца са 62.932 стана за стално становање (367 ст/1000 становника) је испод просека Републике Србије и околних земаља у транзицији и знатно испод просека старих држава чланица Европске уније. Уочава се и неравномерна расподела са становишта коришћења, тако да у 10,8 % свих станова за стално становање у градском подручју живи два домаћинства, а у 0,9 % три и више домаћинстава.

Пренасељеност високог процента стамбеног фонда огледа се и у податку да је у условима становања са мање од 15 м² стамбеног простора по особи настањено 41,7 % укупног стамбеног фонда на градском и 43,9 % на осталом подручју.

Стално настањени станови града Крагујевца су у великом проценту (91,5 %) у зградама од тврдог материјала, посебно на градском подручју (95 %) и знатно мање на осталом подручју (75,4 %). Републички просек свих стамбених јединица је 85 %.

Укупни стамбени фонд је релативно млад, изграђен у највећем проценту (87,1 %) у периоду од 1946. до 2000. године са само 3,1 % стамбених јединица изграђених пре 1919. године, што је повољније од просека Републике Србије (5,6 %) и знатно повољније од просека земаља Европске уније (18 %).

Опремљеност станова помоћним просторијама и инсталацијама није на задовољавајућем нивоу, посебно на осталом подручју. Са свим помоћним просторијама опремљено је 80,4 % настањених станова на градском подручју и само 38,9 % на осталом подручју.

Опремљеност стално настањених станова инсталацијама централног грејања (32,7 % на градском и 3,6 % на осталом) је изнад републичког просека, а инсталацијама водовода и канализације (55,9 % на градском и 48,1 % на осталом) испод републичког просека.

2.3. УПРАВЉАЊЕ И ОДРЖАВАЊЕ СТАМБЕНОГ ФОНДА

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

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

Према анкети Пословног удружења јавних стамбених предузећа Србије из 2004. године у Крагујевцу је било 472 стамбене зграде са 14.818 станова.

Пословима одржавања стамбених зграда баве се Јавно стамбено предузеће “Крагујевац” и Предузеће “Застава стан сервис”.

Према подацима добијеним од ових предузећа послове одржавања Јавном стамбеном предузећу “Крагујевац” поверило је 210 зграда са 6.867 станова (325.553 м² стамбеног простора), а “Застава стан сервис”- у 75 зграда, што чини укупно 60 % од укупног броја стамбених зграда. Остале зграде у највећем броју нису формирале Скупштине и нису организовале одржавање.

Уговори о одржавању са ЈСП “Крагујевац” предвиђају накнаду за одржавање лифтова и одржавање заједничких делова зграде (хитних интервенција) и чишћење заједничких делова. Цене услуга у јавном стамбеном предузећу за радове које обавља дежурна служба и вођење евиденције су 1,3 дин/м² стана за зграду без лифта, 2,3 дин/м² за зграду са лифтом, а услуге чишћења заједничких делова зграде износе 0,78 дин/м² стана.

Радови текућег и инвестиционог одржавања врше се по посебном радном налогу, понуди или уговору. По том принципу ЈСП “Крагујевац” пружа услуге и станарима у стамбеним зградама које немају потписан уговор о уступању послова о одржавању стамбене зграде, као и власницима индивидуалних стамбених зграда. Обим ових радова на текућем одржавању током 2005. године за просечан број од 160 зграда на одржавању у току те године је на нивоу 1.965.415 динара, односно око 7,5 динара/м² стана, што за стан од 60 м² износи 450 динара на годишњем нивоу.

Током 2005. године практично да није било радова на инвестиционом одржавању као и превентивног одржавања. Тако је одржавање постојећег стамбеног фонда сведено на хаваријско, односно одржавање по хитним интервенцијама, текуће одржавање на минималну меру, а инвестиционо одржавање на појединачне случајеве.

Превентивног одржавања готово и да нема, што у дугорочном сагледавању ситуације знатно повећава трошкове одржавања

Како власници станова у вишепородичним стамбеним објектима припадају различитим друштвеним групама, где су доминирајуће разлике у економском погледу, и како организовање зграде као правног лица захтева кворум од 51 % свих власника станова, док одлуке о инвестирању везаном за текуће и инвестиционо одржавање захтевају сагласност власника који располажу са више од половине стамбене површине у згради, то за последицу има врло лоше газдовање и одржавање стамбеног фонда на врло ниском и незадовољавајућем нивоу.

Одржавање заједничких делова зграде, посебно инвестиционо, у многоме зависи од агилности и способности самог председника и његове заинтересованости за извршавање ових обавеза. У највећем броју случајева обављање ових послова је бесплатно, па је излишно и говорити о утврђивању и задовољавању одговарајућих критеријума одабира.

Дуго неодржавање или некавалитетно одржавање стамбених зграда, посебно њихових заједничких делова због ратних услова, хиперинфлације, сиромаштва власника станова и недоступности кредитним аранжманима због неукњижене имовине, руинирали су велики број зграда, тако да су сада потребна значајна средства за реконструкцију заједничких инсталација, ремонте лифтовских постројења и слично. Велики број власника станова не може да издвоји финансијска средства за ове намене, посебно у условима непостојања могућности кредитирања под повољним условима.

Са аспекта безбедности корисника, посебну пажњу треба обратити на лифтовска постројења, јер од укупно 162 лифта у стамбеним зградама постоје и такви који не испуњавају минимум захтева прописаних Правилником о техничким нормативима за лифтове на електрични погон за вертикални пренос лица и терета.

Од укупно 82 лифта у стамбеним зградама које одржава ЈСП „Крагујевац“ већи број је старости преко 20 година, што само по себи говори о потреби осавремењавања, као и усклађивања са постојећим прописима који су се мењали током њиховог радног века.

Поред овога евидентиране су и потешкоће у наплати извршених услуга. Овај проблем је ублажен у ЈСП „Крагујевац“ увођењем Система обједињене наплате, тако да је ниво наплате близу 90 %.

Комуналне услуге, сем трошкова воде, телефона и електричне енергије, наплаћују се преко Система обједињене наплате ЈСП « Крагујевац». Просечан износ ових трошкова за стан од 60 м² је према подацима овог предузећа око 2.425 динара у згради са централним грејањем.

После приватизације друштвеног стамбеног фонда нови власници су у великом броју наставили да се понашају као да су станови и даље у друштвеној својини, упркос чињеници да је редовно одржавање стана и заједничких делова зграде пре свега у интересу очувања вредности њихове имовине.

Генерално посматрано могу се уочити следећи проблеми:

- **незаинтересованост, у великом проценту и материјална неспособност нових власника стамбених јединица за адекватно управљање и одржавање заједничке имовине;**
- **стамбени фонд (иако релативно млад) руниран а заједнички делови и њихово коришћење често угрожавају сигурност корисника и околине, односно представљају опасност за живот и здравље људи;**
- **јако мали број укњижених вишепородичних стамбених објеката и приватизованих (откупљених) стамбених јединица што знатно отежава приступ кредитним аранжманима.**

2.4. СТАМБЕНИ ФОНД У ЈАВНОМ ВЛАСНИШТВУ

У периоду до 1990. године у граду Крагујевцу постојао је значајан стамбени фонд у јавном власништву, односно у власништву државних органа управе као и друштвених предузећа и установа. У то време у Јавном стамбеном предузећу „Крагујевац“ било је регистровано близу 16.000 друштвених станова, односно станова у јавном власништву а било је и око 1.000 такозваних „етажних власника“ станова који су били у стамбеним зградама.

Ови станови у јавном власништву чинили су рентални стамбени фонд којим су управљале локалне власти и за које се плаћала закупнина.

Ступањем на снагу Закона о стамбеним односима 1990. године и Закона о становању 1992. године, почиње распродаја друштвеног (јавног) стамбеног фонда, коју убрзава енормна инфлација у току 1992. и 1993. године, када долази до масовног откупа станова по ценама од неколико немачких марака по стану.

Последица овог процеса је нагли прелаз станова из јавног у приватно власништво, а нису откупљени само они станови над којима није могло да се докаже станарско право. Сада је у јавном власништву остало 615 станова, а како наведени Закон о откуп у станова још увек важи постоји даља тенденција њиховог откупа.

Поред станова који су евидентирани као друштвено, државно (јавно) власништво у нашем граду постоје и смештајни капацитети намењени одређеним групама грађана чији преглед је дат у табели:

Табела 2.4.1 Преглед станова у власништву Града Крагујевца

Ред. Бр.	Државна својина са правом кор. у корист	Број станова према локацији				Број станова према старости		
		у стамб. згради	Инд. кући	посебним објектима (у домовима бр кревета)	Неусловни у инд. кући	Новији до 10 год.	Средњи од 10-30 г.	Стари 30+
1	Град Крагујевац	43	309	67	55	74	23	322
2	Студентски и ученички домови (Вита Јањић, Артем, Сестре Нинковић)			1102				
3	Дечији дом "Младост"			48				
4	Геронтолошки центар			316				
5	Завод за збрињавање одраслих- смештено у 5 павиљона			964				

Извор података: Анкета носиоца права коришћења на објектима

Већина станова од укупног броја у јавном власништву у индивидуалним кућама је грађено пре 1970. године и због ниских и неекономских закупнина није одржаван у претходном периоду, тако да је у јако лошем стању.

У власништву града Крагујевца је и одређен број станова који су изграђени путем донација а намењени су за збрињавање и смештај избеглица и то:

- на локацији „Грујина чесма“ – 24 стана;
- на локацији „Метино брдо“ – 20 станова;
- на локацији Илинденска 2 – 32 стана;
- на локацији „Блок Авала“ у току је изградња 76 станова.

Ови станови су у складу са вољом донатора дати у закуп на одређено време без могућности откупа.

Укупан број станова у власништву града Крагујевца (615) је 0,9 % укупног стамбеног фонда. Закупнина за ове станове је неекономска, јако ниска и не омогућава одржавање.

2.5. НЕФОРМАЛНА И ПОДСТАНДАРДНА НАСЕЉА

Неформална и подстандардна насеља на територији града Крагујевца, су:

1- објекти нелегалне градње

2- насеља која у целини не испуњавају, пре свега, основне **квалитативне** стандарде везане за: старост стамбеног фонда, врсту материјала од којих су грађена, опремљеност инсталацијама и помоћним просторијама, као и насеља која не испуњавају одређене **кванитативне** норме, везане за неусклађен однос између величине стана и величине домаћинства.

1- Нелегалну стамбену градњу у граду Крагујевцу карактеришу појединачне локације на целој територији града, али и групације објеката и већи делови насеља. Од укупно 10.000 захтева за легализацију поднетих градској управи за урбанизам, око 10 % су помоћни и пратећи објекти, а остало су углавном стамбени објекти. Негативне последице на стандард и квалитет становања, испољавају се нарочито у зонама у којима је нелегална градња захватила цело или већи део насеља. У том случају настају проблеми у опремању саобраћајном и комуналном инфраструктуром. Нелегална градња је нарочито изражена у насељу Петровац (око 60,00 ха), делу насеља Станово (око 10,00 ха) и у ромском насељу „Лицика“ (3,00 ха).

Негативне последице нелегалне градње на територији града, ван подручја ГП-а, нарочито су изражене код објеката који су бесправно грађени на нестабилним теренима.

2 – Подстандардно становање карактеристично је за сва ромска насеља. Од осталих већих подстандардних насеља, издваја се насеље „Стара радничка колонија“.

а – **Ромска насеља** – Према подацима Скупштине града Крагујевца, на подучју Генералног плана, тренутно живи 1.244 Рома, у 9 ромских насеља. Три највећа насеља су: „Лицика“ са 150 породица, „Палилуле“ са око 90 породица и „Стара радничка колонија“ са око 70 породица. Око 90 Рома налази се у колективним центрима.

Ромска насеља су већином нехигијенска, грађена неквалитетним материјалом, без одговарајуће комуналне и саобраћајне инфраструктуре, пренасељена и углавном нелегална.

Ромско насеље «Лицика» је највеће Ромско насеље, површине око 3,00 ха, са укупно 900 становника и око 200 породица. Налази се у насељу Палилуле у оквиру ширег градског језгра. Насеље је нелегално, са објектима од неквалитетног материјала, без основних хигијенских услова и без одговарајуће саобраћајне и комуналне инфраструктуре.

Планом детаљне регулације „Палилуле“ планирана је реконструкција ове зоне и то: као урбана обнова са задржавањем основне структуре становања (доградња, надградња), са објектима спратности до П+2+Пт или као глобална промена основне урбане структуре, са превођењем у становање високих густина, спратности до П+4.

б – Део насеља «Стара радничка колонија» (20,00 ха), кога чине дрвене бараче, налази се такође у оквиру ширег градског језгра, између Хиподрома и Булевара Краљице Марије, односно Ул. Андре Маринковића. Насеље Стара Радничка Колонија грађено је од 1925. до 1928. године за потребе Војнотехничког завода. Насеље се састоји од 89 типских дрвених зграда, са око 330 станова оформљених око центра са школом, соколским домом, амбулантом, парком и уређеним платоом. У протеклом периоду од 80 година зграде су вишеструко прешле свој експлоатациони период, без одговарајуће опреме и савремених услова за становање, а због недостатка

средстава, по свом уређењу и општем карактеру, заостаје за другим насељима, посебно у градском језгру.

Процес реконструкције овог насеља започет је од блока „Воја Радић“, површине око 3,00 ха. У наредном периоду планирана је фазна реконструкција свих стамбених блокова у овом насељу. Укупан број станова који може да се реализује на овом простору, износи око 2.000.

У периферним деловима Генералног плана и на територији града, ван подручја ГП-а, у сеоским насељима, постоје делови који не задовољавају основне стандарде становања, у погледу опремљености комплетном инфраструктуром, нарочито канализацијом и асфалтираним путевима.

За сва наведена насеља у којима преовладава нелегална градња, предвиђена је приоритетна израда урбанистичке документације. Значајно је што за подручје града Крагујевца постоји ортофото план и што је за већи део подручја Генералног плана (око 75%) урађен премер. Неопходно је да се, у што краћем року, заврши премер за цело подручје ГП.

За подстандардна насеља постоји израђена урбанистичка документација. У циљу стварања основних хигијенских услова становања у овим зонама, неопходна је приоритетна реализација ових насеља према постојећој документацији, уз опремање комплетном саобраћајном и комуналном инфраструктуром.

3. СТАМБЕНА СИТУАЦИЈА РАЊИВИХ ГРУПА

3.1. СТАМБЕНА СИТУАЦИЈА РАЊИВИХ ГРУПА

Рањиве групе, кроз овај документ, обухватају све особе или групе које су у неповољном положају у погледу становања, због економских, социјалних, психолошких или других разлога и због чега им је потребна одговарајућа социјална помоћ.

У Крагујевцу се издвајају следеће специфичне групе³⁰:

1. Породице које први пут купују стан (младе породице)
2. Породице које мењају стан (због спајања или раздвајања породице)
3. Ромске породице
4. Особе старе преко 65 година (посебно једночлане породице пензионера)
5. Незапослена лица, стара преко 50 година
6. Студенти
7. Особе са специфичним потребама (инвалиди и особе са хендикепом)

³⁰ Редослед специфичних група не значи и редослед према степену угрожености

8. Избегла и расељена лица (они који привремено бораве у граду)
9. Самохрани родитељи
10. Војна лица
11. Сеоско становништво
12. Бескућници

Посебан проблем представља категорија породица која, због тешке материјалне ситуације, остварује различита права на социјалну заштиту. Према подацима Центра за социјални рад, на територији града Крагујевца, укупно 1.210 породица или 3.270 особа, остварује право на материјално обезбеђење (МОП), а 2.500 породица, међу којима су и корисници МОП-а, остварује право на социјалну заштиту (углавном право на једнократну новчану помоћ). Ова категорија породица, заступљена је у неким од поменутих специфичних група и то: највећи проценат корисника социјалне заштите налази се у групи незапослених лица (78 %), затим 21 % у групи особа са специфичним потребама, 0,5 % у групи пензионера и 0,5 % у групи студената.

У овој категорији, евидентирано је 74 породице које су предале документа за решавање стамбеног питања. Процењено је, међутим, да је укупно 150 породица са нерешеном стамбеном потребом. Решавање стамбене потребе ове категорије, захтева укључивање државе у смислу пружања помоћи и субвенција, јер ове породице нису у могућности да се укључе ни у једну од понуђених опција кредитирања и економских олакшица.

1. Породице које први пут купују стан (младе породице)

Породице које први пут купују стан су најчешће, млади брачни парови, са или без деце.

Број склопљених бракова је у порасту од 2002. године, када је износио 843 да би у 2005. години било 916 нових бракова.

Ова група има неповољан положај у решавању стамбене потребе, јер се ради о новоформираним породицама и породицама са малом децом који претходно нису имали стан. Решавање стамбене потребе ових породица, условљено је њиховом материјалном ситуацијом. Из тих разлога, неопходно је да се направи база података са бројем породица које немају решено стамбено питање и са спецификацијом по начину решавања стамбене потребе.

2. Породице које мењају стан (због спајања или раздвајања породице)

Стан мењају обично оне породице које се формирају склапањем нових бракова, затим породице које се разводе и породице у којима се мења број чланова када величина породице не одговара величини стана.

Број склопљених бракова, као што је речено, износи 916 у 2005. години, а број разведених бракова је у опадању у односу на 2002. годину и износи 213 у 2005. години.

Ова је група у неповољном положају у односу на становање, иако су то породице које су имале стан, али, због спајања, раздвајања или увећања породице, имају неадекватне услове становања, односно неадекватну величину стана (број соба), према величини породице (броју чланова домаћинства). Према анализи података из

статистике, 11.483 стана је пренастањено (2 особе по соби), а 5.326 станова екстремно пренастањено (3 особе по соби).

У циљу решавања стамбене потребе ове категорије, потребно је да се одреди број породица које мењају стан, према начину и могућностима решавања овог проблема.

3. Ромске породице

Ромска насеља су већином нехигијенска, грађена некавалитетним материјалом, без одговарајуће комуналне и саобраћајне инфраструктуре, пренасељена и углавном нелегална.

Према подацима „Асоцијације ромске солидарности“, у Крагујевцу, на подручју Генералног плана, живи укупно 1.154 Рома (подаци из 2002. године), а на целој територији града, укупно око 7.000 Рома, у 12 насеља:

Ромска насеља на подручју града Крагујевца³¹

Р.бр.	НАЗИВ РОМСКОГ НАСЕЉА	Бр. становника	Бр. домаћинст.
1	„Лицика“	900	192
2	„Палилуле“	400	100
3	„Стара радничка колонија“	300	70
4	„Бресница I“	150	30
5	„Бресница II“	120	25
6	„Бресница III“ (картонско насеље)	50	8
7	„Ромско насеље Ердеч“	1500	300
8	„Ромск насеље Грошница I, II, III“	1500	300
9	„Ромско насеље Корићани“	600	100
10	„Ромско насеље дреновачки пут“	1000	200
11	„Ромско насеље Корман“	350	40
12	„Ромско насеље Илина вода“	200	30
	УКУПНО	7070	1395

Према истом извору, око 3.000 Рома је интерно расељено са Косова. Од укупног броја породица које живе у граду, 1.000 је индивидуално решило стамбено питање. Према истом извору, 28 домаћинстава је легализовало своје стамбене објекте, а 64 је у процесу легализације.

Према подацима Скупштине града Крагујевца, на подручју Генералног плана, тренутно живи 1.244 Рома, у 9 ромских насеља. Три највећа насеља су: „Лицика“ са 150 породица, „Палилуле“ са око 90 породица и „Стара радничка колонија“ са око 70 породица.

Према подацима крагујевачких ромских НВО, процењено је да на територији града Крагујевца живи око 16.000 Рома и 4.000 Рома који су избегла, прогнана и расељена лица.

Да би се овој угроженој групи становништва обезбедили одговарајући услови становања, потребно је:

³¹ Подаци "Асоцијације ромске солидарности"

- Обезбедити урбанистичку документацију за ромска насеља којом ће да се пропишу услови за реконструкцију, опремање инфраструктуром и стварање хигијенских услова становања.
- Потребно је направити базу података којом би се извршила категоризација ромских породица према осталим карактеристикама, односно припадности двама или више евидентираних рањивих група.

Процена је да је, за ову групу потребно издвојити 5-8 % станова социјалног становања.

4. Особе старе преко 65 година (посебно једночлане породице пензионера)¹

Према последњем попису становништва, на територији града Крагујевца живи 24.627 особа старијих од 65 година или 13,6 % укупног броја становника. Тежак материјални положај ове групе, условљен општим приликама у земљи, али посебно нередовним приходима (пензијама), погоршаним здравственим стањем уз отежану доступност лечењу и лековима. Уз све ове проблеме, посебно је тежак положај старих људи који живе одвојено од породице (у једночланом домаћинству) и често са нерешеним стамбеним питањем. Према статистичким подацима, 19,3 % од укупног броја популације старости преко 65 година или око **4.750 особа**, на територији града, живи у једнопородичном домаћинству.

Поред основних циљева везаних за побољшање услова живота као што су: ослобађање пензионера (са ниским примањима) плаћања комуналних трошкова, обезбеђење одређених олакшица у здравственој заштити пензионера са најнижим пензијама, обезбеђење допунских програма социјалне и здравствене заштите пензионера, потребно је, пензионерима који немају адекватне услове становања, обезбедити смештај у складу са њиховим специфичним потребама.

5. Незапослена лица, стара преко 50 година³²

Од укупног броја незапослених лица на територији града Крагујевца, 14,09 % чине лица старија од 50 година, односно укупно 3.557 лица (од тога 1.722 жене). У наредном периоду очекује се повећање броја ових лица, због транзиционих кретања привреде (технолошки вишкови, стечајеви, ликвидације) и због опредељења већине послодаваца за младе људе.

Поред основних циљева унапређења егзистенцијалних услова живота ове социјалне групе, као што су: обезбеђење приоритета у запошљавању у јавним институцијама деци незапослених родитеља, обезбеђење средстава, од стране државе, за плаћање доприноса за ПИО, незапосленима старости преко 50 година, затим оснивање мањих радионица (задруга), за краткорочно запошљавање ове социјалне групе, поставља се као битан циљ – решавање стамбеног питања. Неопходно је направити базу података, са бројем породица из ове групе које немају решено стамбено питање или немају адекватне услове становања и одредити начине решавања стамбених потреба, у зависности од економске ситуације.

6. Студенти

Од укупног броја судената (око 10.000), трећина потиче са простора града и нема потребе за социјалном заштитом, док две трећине (6.600) долази са стране. Од

³² Стратегија за смањење сиромаштва - ЛОКАЛНИ АКЦИОНИ ПЛАН (2003.) - Скупштина града Крагујевца, Секретаријат за социјалну политику и здравство и Секретаријат за развој града

овог броја, око 3.300 студената (50 %), смештено је студентским домовима, а преосталих 3.300 захтева смештај у одговарајућим становима.

Генералним планом предвиђене су још две локације за студентске домове (пored две постојеће), на локацији „Стрна жита“ и на постојећој локацији Војске „Милан Благојевић“. Они би обезбедили смештај и постојећег и очекиваног броја студената до 2015. године.

7. Особе са специфичним потребама (инвалиди и особе са хендикепом)

Општа друштвено-економска криза која погађа становништво, посебно се негативно одражава на осетљиве групе, међу којима су и лица са специфичним потребама.

У Крагујевцу је регистровано 8 удружења лица са специфичним потребама: Удружење дистрофичара, Удружење параплегичара и квадраплегичара, Удружење церебралне и дечје парализе, Удружење мултипле склерозе, Удружење слепих и слабовидних лица, Удружење глувих и наглувих лица, Удружење ратних војних инвалида, Удружење цивилних инвалида рата, а преко ових удружења, укупно 1.735 инвалидних лица. Према расположивим подацима, укупно је 75 поднетих захтева за решавање стамбеног питања.

Основни циљеви који се односе на смањење сиромаштва и економско оснаживање представника ове групе, представљају предуслов за решавање стамбених потреба. Обзиром да се ради о особама и групама људи са специфичном потребом, потребно је направити базу података са спецификацијом свих оних који немају решено стамбено питање и, у зависности од врсте инвалидитета, предвидети посебне услове становања које они захтевају.

8. Избегла и расељена лица (они који привремено бораве у граду)

Према извештају Службе за заштиту избеглих, прогнаних и расељених лица тренутно се на територији града налази 839 избеглих и прогнаних и око 13.500 интерно расељених лица.

Према подацима Управе за ванпривреду, здравство и социјалну заштиту, Службе за заштиту избеглих, прогнаних и расељених лица, укупно расељених лица, пријављених до 2000. године, било је 11.047 и накнадно регистрованих још 2.500 лица.

Према начину привременог смештаја код ових лица преовладава смештај **код рођака** (5.914 или 54 %), знатан број је у **изнајмљеним становима** (2.920 или 26 %), 1.446 лица или 13 % је у **сопственом смештају**, 581 или 5 % у **колективним центрима**. За преосталих 2 % (186) нема података о смештају.

За породице ове социјалне групе, које нису индивидуално решиле своје стамбено питање, потребно је обезбедити адекватне услове привременог или трајног становања у зависности од статуса, уз одређено учешће државних институција.

9. Самохрани родитељи³³

На социјалној сцени града Крагујевца, самохрани родитељи и то углавном самохране мајке, представљају једну од најосетљивијих рањивих група. Према подацима Центра за социјални рад, изван број ових родитеља су корисници права на материјално обезбеђење и корисници додатка за помоћ и негу другог лица. У 2002. години, евидентирано је укупно 64 самохране мајке (очева није било).

Поред израженог неповољног положаја у решавању стамбеног питања, представнике ове групе карактеришу: незапосленост, немогућност укључивања деце у рад предшколских установа, немогућност школовања, нарочито вишег и високог образовања, а често и болест или хендикеп родитеља или детета.

У циљу побољшања општих социјално-економске позиције самохраних родитеља, потребно је:

- обезбедити стално запослење за самохране родитеље
 - формирати центар за помоћ самохраним родитељима
- установити погодности и бенефиције, пре свега, у области становања (стамбене субвенције), а затим: дечје, здравствене, социјалне заштите и образовања и сл.

10. Војна лица

Ратна догађања деведесетих година прошлог века, довели су до великог прилива Војних лица, нарочито из република бивше Југославије, што је довело, између осталог, и до проблема њиховог адекватног смештаја. Велики број војних лица нема решено стамбено питање, а велики је број лица који живе у нестандартним стамбеним условима.

Бомбардовање 1999. године наметнуло је потребу новог размештаја војних комплекса у граду и пренамену постојећих комплекса у одговарајуће градске намене. Од укупно 6 војних комплекса на подручју ГП-а („Војвода Путник“, „Милан Благојевић“, „Грошница“, „Дом војске“, „Војна болница“ и „Илина вода“), укупне површине 67,25 ха, најнеповољнији положај имају комплекси „Војвода Путник“ и „Милан Благојевић“, јер се налазе непосредно уз главни градски центар и зоне становања високих густина.

Генералним планом Крагујевац 2015. планирана је пренамена свих комплекса Војске у подручју Генералног плана, а првенствено прва два („Војвода Путник“, „Милан Благојевић“).

Комплекс „Војвода Путник“, површине око 9,00 ха, налази се у централној градској зони. У Генералном плану Крагујевац 2015. извршена је пренамена овог простора у нови градски центар – проширење главног градског центра, са различитим градским садржајима: јавног интереса, као и објектима становања високих густина. Стамбено-пословна ивична градња која је планирана према улицама Даничићевој и Андре Маринковића на површини од око 0,90 ха, надовезала би се на постојећи вишепородични стамбени објекат. Изградња ових станова била би и за потребе војних лица.

Комплекс „Милан Благојевић“, површине око 19,00 ха, налази се северозападно од главног градског центра. У Генералном плану Крагујевац 2015. извршена је пренамена овог простора у садржаје: образовања, зеленила и становања високих густина А.1.3. Зона становања површине око 4,30 ха која је планирана према Рудничкој улици и постојећој зони становања била би, између осталог, грађена и за потребе војних лица.

³³ Стратегија за смањење сиромаштва - ЛОКАЛНИ АКЦИОНИ ПЛАН (2003.) - Скупштина града Крагујевца, Секретаријат за социјалну политику и здравство и Секретаријат за развој града

11. Сеоско становништво

На сеоском подручју града Крагујевца, према попису 2002. године, живи укупно 29.429 становника.

Сеоско становништво углавном живи у индивидуалним стамбеним објектима који су у њиховом власништву. Потребе ове групе за условним становањем на сеоском подручју, односе се на опремање сеоских насеља комплетном саобраћајном и комуналном инфраструктуром. Међутим, код сеоског становништва јавља се потреба за повременим становањем у граду, нарочито у периоду када породица школује децу која су средњошколског или студентског узраста. У нашем граду постоје студентски домови, али постоји само један дом за ученике средњих школа – Дом „Артем“ у коме су смештена углавном деца из околних села. Капацитет овог Дома је веома мали (око 350 места), што је недовољно и за ученике са територије града и за ученике који долазе из других градова.

Генералним планом Крагујевац 2015. планирана су још три објекта за ову намену: на локацији „Метино брдо“, поред Друге техничке школе и поред средње Медицинске школе. Ова три планирана дома, са постојећим, имала би капацитет око 1.500 места.

12. Бескућници

Бескућници су особе или породице које немају стан нити било какав смештај. Ова група становништва најчешће без посла, живи на ивици егзистенције и нема услова за основне животне потребе.

Потребно је утврдити број ових особа или породица и обезбедити им одговарајући смештај под условима који су њима доступни. У овом случају, неопходна је помоћ државе.

Свака од ових група има своје специфичности у прихваћеном традиционалном начину становања, као и у посебним потребама и условима становања. Међутим, у оквиру сваке групе, издвајају се различите категорије, у зависности од степена сиромаштва и начина превазилажења неповољног положаја у односу на становање, али и на друге виталне потребе. Све ове групе, због специфичних потреба и могућности, не могу да реше своје стамбено питање на слободном тржишту.

Решавање стамбене потребе економски најугроженијих категорија, захтева укључивање државе у смислу пружања помоћи и субвенција, јер ове породице нису у могућности да се укључе ни у једну од понуђених опција кредитирања и економских олакшица.

Најефикаснији начин решавања доступности становања, овим групама, је рентално становање у јавном власништву под непрофитним условима.

3.2. СТАМБЕНЕ СУБВЕНЦИЈЕ И ПОДСТИЦАЈИ

Према важећем **Закону о становању** носиоци станарског права могу да откупе стан који је у друштвеном власништву, а већина је то и искористила, нарочито у периоду од 1990. до 1994. године. Средства која су прикупљена од продаје станова, који су били власништво републичких и локалних органа управе, треба да се користе за решавање стамених питања пет циљних група :

- бораца и ратних инвалида, цивилних инвалида рата и чланова породица погинулог у оружаним акцијама после 17.08.1990. године који нису у радном односу;
- лица која имају станарско право на становима у својини грађана којима следи повраћај стана;
- лица која станују у нехигијенским зградама и становима склоним паду;
- корисницима социјалне помоћи;
- младим научницима и уметницима.

Познато је да је највећи број ових станова откупљен у периоду највеће инфлације када је стан купован и за цену од неколико немачких марака, тако да се није дошло до новчаних средстава па и намера доносиоца закона није могла бити остварена.

Влада Републике Србије донела је 2003. године **Националну стратегију за смањење сиромаштва** која садржи низ препорука из области социјалне политике, а у делу под називом „Социјално становање“ предвиђа израду документа „Национална стамбена политика“, а који би дефинисао: изградњу социјалних станова који би се давали у закуп и субвенцију државе у трошковима становања одређених циљних група.

Скупштина града Крагујевца је у марту 2005. године донела **Одлуку о правима у социјалној заштити града Крагујевца**, којом као једно од права и облика социјалне заштите лица предвиђа и Социјално становање у заштићеним условима. Корисници овог права могу бити: корисници права на МОП, жене преко 60 година и мушкарци преко 65 година живота, којима није потребна туђа нега, самохрани родитељи малолетне деце и лица која су као малолетна била под посебном заштитом државе ако нису довољно оспособљена за живот.

На овај начин збринуте су 32 породице у оквиру пројекта „Хранитељски смештај и социјално становање у Србији“ финансираних од међународних организација УНДП и СДЦ.

Уколико постоје услови наведени корисници су дужни да плаћају сразмеран део трошкова за комуналне услуге а дефинисано је и постојање домаћина социјалног становања који се стара о објекту и за то добија одговарајућу накнаду.

На подручју града постоји неколико домова у којима штићеници станују под посебним условима, али то нису објекти у оквирима социјалног становања већ су то здравствене и образовне установе. Постоје Дечији дом „Младост“, Старачки дом, Завод за збрињавање одраслих „Мале пчелице“ и Школа за основно и професионално образовање глуве деце и омладине са интернатом, а њихов рад се финансира делимично из буџета Републике и буџета града и личним средствима корисника.

Постоји пример из прошле године, када је донета одлука да се из буџета града изврше давања помоћи лицима која су запослена у предузећима која нису исплаћивала зараде запосленима у дужем периоду (у највећем делу су то били радници „Заставе“). Износ помоћи је био 15 000,00 динара а исплата је извршена из два дела у року од месец дана. Други облици помоћи који се финансирају из буџета града односе се на област образовања, као пример се могу навести стипендије за оне

који имају просек оцене 9,00 и виши и помоћи које се једнократно додељују тешко болесним лицима по појединачним захтевима. У прошлој години из буџета је исплаћена и помоћ лицима чији су стамбени објекти били оштећени у временској непогоди у јулу месецу.

Реализацијом различитих међународних донација које су биле усмерене за социјално становање изграђен је (или је изградња у току) већи број стамбених објеката:

Стамбени објекти	Број станова	Донатор	Пројекат	Вредност пројекта
„Блок Авала“ ламеле Л1 до Л6	76	Влада Италије	СИРП Програм УН ХАБИТАТ	1.019.200 €
Илинденска 2, три ламеле са 44 стана			Изградња станова за прво прихватање избеглица и ИРЛ из колективних центара	
ламела 1	16	Progetto sviluppo, Италија		208.080,92 €
ламела 2	12	Град Крагујевац		
ламела 3	16	Diakonie Emerg. Aid, Немачка		169.012,91 €
„Грујина чесма“, Улица Радета Милосављевића	12	СДЦ	„Хранитељски смештај и социјал. становање у Србији“	
	14	УНДП		
„Метино брдо“, улица Чегарска	20	Diakonie Emergenci Aid, Немачка	„Изградња насеља за најсиромашније становнике на територији града Крагујевца“	12.000.000,00 динара
„Авала“		Влада Јапана	„Социјално становање за ратне војне инвалиде“	

У развијеним земљама проблем стамбених субвенција се решава на нивоу државе у оквиру социјалног становања, а дата решења се разликују углавном у зависности од нивоа економске развијености земље и региона.

Стамбене субвенције у овим земљама се реализују у различитим облицима, тако да породица **може добити део новца да плати закупнину**, а ако станује у стану чији је власник регија или општина **добива и субвенцију кроз нижу цену закупа стана**.

Поред ова два основна облика, субвенције могу да остваре **рањиве групе** као што су: пензионери, инвалиди, самохрани родитељи, избеглице и лица која су болесна од посебних болести. Они субвенције остварују тако што **брже долазе до стана**, јер на конкурс добијају посебне бодове а такође остварују посебна права по којима им се **одређује нижа закупнина**.

--

Код нас питање стамбених субвенција није решено на националном нивоу. Град Крагујевац је учинио први корак и на основу Закона о социјалној заштити донео је Одлуку о правима у социјалној заштити у којој дефинише социјално становање у заштићеним условима.

Корисници овог права могу бити: корисници права на МОП, жене преко 60 година и мушкарци преко 65 година живота, којима није потребна туђа нега, самохрани родитељи малолетне деце и лица која су као малолетна била под посебном заштитом државе ако нису довољно оспособљена за живот.

Ово није довољно али је важно као почетак регулисања ове области.

4. ИЗГРАДЊА СТАНОВА

4.1. ГЛАВНИ УЧЕСНИЦИ, МОГУЋНОСТИ И ОГРАНИЧЕЊА ЗА УНАПРЕЂЕЊЕ СТАМБЕНЕ ИЗГРАДЊЕ

Изградња система социјалног становања, процес станоградње у ширем смислу и развој становања у нашем граду зависе од чињенице како су дефинисане надлежности појединих градских функција, како је дефинисана процедура и одговорност појединих актера у процесу доношења стратешких одлука и рутинских решења од утицаја на становање и стамбену изградњу.

Законом о локалној самоуправи и Статутом града Крагујевца дефинисане су постојеће функције и надлежности градских органа управе као и њихова хијерархија.

Скупштина града

Надлежност и одговорност у формулисању и спровођењу стамбене политике града

Усвајање ГП града; усвајање стратегије становања и других одлука од важности за становање; доношење одлука са утврђеном политиком цена везаних за становање; усвајање урбанистичких планова за земљиште намењено становању

Проблеми са којим се суочава

Немогућност усаглашавања политичких мишљења

Градоначелник

Надлежност и одговорност у формулисању и спровођењу стамбене политике града

Предлог ГП града, покретање иницијативе за израду Стратегије; предлагање нацрта Стамбене стратегије; надзор над имплементацијом Стратегије становања уз обезбеђивање средстава у буџету града и средстава из донација и кредита; предлагање и усмеравање градске политике обезбеђивања доступности становања за рањиве друштвене групе.

Проблеми са којим се суочава

Низак ниво приоритета стамбене политике у односу на друге секторске политике; потреба интегрисања стамбене са другим секторским стратегијама; недостатак Закона о социјалном становању.

Главни градски архитекта

Надлежност и одговорност у формулисању градске стамбене политике

Учествује у формулисању градске стамбене политике и координира послове на изради документа Градска стамбена стратегија; покреће иницијативе за израду свих аката потребних за реализацију појединих пројеката из области станоградње.

Проблеми са којима се суочава

Непостојање довољног броја потребних кадровски и стручно оспособљених лица, која би за потребе градског архитекта обављала анализе, давала предлоге и обављала припрему аката која треба да усвоји Скупштина града.

Главни стручњак за развој градских ресурса

Надлежност и одговорност у формулисању градске стамбене политике

Даје смернице и учествује у формулисању градске стамбене политике, а у процесу доношења одлука о буџету надлежан је за обезбеђење средстава потребних за реализацију планова и пројеката из области станоградње.

Проблеми са којима се суочава

Тешкоће око обезбеђења локација (земљишта) и расељавања насеља „Стара радничка колонија“.

Главни стручњак за социјалну политику

Надлежност и одговорност у формулисању градске стамбене политике

Учествује у формулисању градске стамбене политике водећи рачуна о социјалним проблемима појединих група грађана и могућностима да се обезбеде социјални станови.

Проблеми са којима се суочава

Недефинисана законска регулатива у области социјалног становања.

Градско веће

Надлежност и одговорност у формулисању и спровођењу стамбене политике града

Врши надзор над радом градских управа; решава сукоб надлежности између градских управа и других предузећа, организација и установа; на основу одлуке Скупштине града одлучује о појединим правима грађана, правних лица и других странака; решава сукоб надлежности између градских управа за поједине области; образује радна тела за решавање питања из своје надлежности; помаже градоначелнику у вршењу послова из његове надлежности.

Проблеми са којим се суочава

Непостојање члана Градског већа задуженог за област становања.

Градска управа за имовину

Надлежност и одговорност у формулисању и спровођењу стамбене политике града

Стручне, управно – правне, нормативно – правне, материјално – финансијске послове, административно – техничке и друге послове града у области имовине Града, имовинско – правној и стамбеној, идентификације имовине на којој Град има право управљања и коришћења, као и упис истих у јавне књиге о евиденцији и непокретности и правима на њима, уређења и обезбеђења коришћења пословног и

стамбеног простора којим управља Град, тржишног уређења односа између града и корисника – купаца имовине и надзора над коришћењем имовине Града, оснивања предузећа у области становања, надзора над законитошћу рада предузећа у области становања, чији је оснивач Град, одржавања стамбених зграда и поступак за иселење бесправно усељених лица у стан, као и извршења, преношења права купа на стану у складу са законом, финансијско планирање за области из надлежности управе.

Проблеми са којим се суочава

Непостојање ажурне и потпуне евиденције за имовину коју користи и над којом има право располагања град Крагујевац, непотребна кумулација послова везаних за управљање пословима у области становања и непосредним радњама у процесу извршавања послова из своје надлежности.

Градска управа за развој градских ресурса и надзор

Надлежност и одговорност у формулисању и спровођењу стамбене политике града

Стручне, управно – правне, нормативно – правне, материјално – финансијске послове, административно – техничке и друге послове Града у области планирања развоја и предлагања мера развоја градских ресурса, као и све укупном развоју града, обезбеђења документационе основе за израду анализа, елабората, студија и програма који служе као стручна основа за утврђивање и спровођење политике развоја и израда истраживачко развојних пројеката, развојне и социјалне политике из надлежности града, инспекцијски надзор.

Градска управа за урбанизам и изградњу

Надлежност и одговорност у формулисању и спровођењу стамбене политике града

Стручне, управно – правне, нормативно – правне, материјално – финансијске послове, административно – техничке и друге послове Града у области просторног планирања, планских докумената и урбанистичког планирања, издавања урбанистичких услова, израде урбанистичких пројеката, одобрења за изградњу, пријава за изградњу објеката и извођење радова за које се не издаје одобрење за изградњу, потврђивања документације поводом пријаве припремних радова и почетка грађења, издавања употребне дозволе, обавештавања власника објеката изграђених и реконструисаних без грађевинске дозволе о условима за издавање одобрења за изградњу, потврду планова посебних делова зграде, оснивање предузећа у области урбанистичког планирања, надзор над законитошћу рада предузећа у области урбанистичког планирања чији је оснивач Град, субвенције предузећима над чијим радом врши надзор, у складу са законом.

Градска управа за ванпривреду

Надлежност и одговорност у формулисању и спровођењу стамбене политике града

Стручне, управно – правне, нормативно – правне, материјално – финансијске послове, административно – техничке и друге послове града у области смештаја, збрињавања, репатријације и интеграције избеглих, прогнаних и расељених лица, пријем, складиштење и издавање робе из хуманитарне помоћи; сарадње са невладиним организацијама, као и координирање рада невладиних организација са органима Града и другим субјектима у програмима и пројектима од значаја за Град, помагања и сарадње социо- хуманитарних организација и грађана у обављању хуманитарне делатности, праћење реализације одобрених програма невладиних,

хуманитарних и других удружења, организација и др. и коришћења средстава за њихову реализацију, као и послове из социјалне и борачко-инвалидске заштите.

Проблеми са којим се суочава

У граду Крагујевцу постоји већи број дирекција, јавних и јавно комуналних предузећа и установа које је град основао и поверио им послове које обављају у интересу грађана Крагујевца. Разликујемо две дирекције: Дирекцију за урбанизам и Дирекцију за изградњу града Крагујевца, чији задатак је газдовање градским грађевинским земљиштем. ЈКП „Водовод и канализација“ бави се снабдевањем воде и канализације а предузеће „Застава енергетика“ бави се проблемом снабдевања градског грејања. ЈКП „Чистоћа“ бави се изношењем и уклањањем смећа док се Јавно стамбено предузеће „Крагујевац“ бави одржавањем станова и заједничком наплатом комуналних услуга.

ЈП „Градска стамбена агенција“, Крагујевац основано је са задатком изградње станова и управљања јавним стамбеним фондом.

Своју делатност у нашем граду обављају и два грађевинска предузећа и то: „Ратко Митровић“, д.о.о и ДП „Казимир Вељковић“, које се налази пред стечајем. Поред ових већих предузећа пословну активност у грађевинској области обавља и низ мањих приватних предузећа као што су: „Интершпед“, ПУЗ „Узор“, „Анигор“ и друге СЗР регистроване за појединачне занатске послове. Овде су регистроване и занатске задруге као што су „Простор“, „Напредак“ и друге које се баве изградњом станова за продају а поред њих постоји и велики број агенција за промет некретнина.

У последњих пет година у Крагујевцу су отвориле експозитуре многе банке стране и домаће међу којима су најзначајније: „Делта банка“, „АИК“ банка, „Рајфхајзен“ банка, Национална банка Грчке и остале. Постоји велика понуда финансијског капитала али су услови кредитирања веома строги а камате високе.

Прегледом одговорности појединих актера у процесу доношења одлука од утицаја на област становања може се уочити да нема организационих и кадровских капацитета у оквиру Градске управе за интегрално праћење и свеобухватно решавање ове проблематике.

4.2. КОРИШЋЕЊЕ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА ЗА СТАНОВАЊЕ³⁴

У оквиру зона становања, због општих друштвено-економских услова у последњој деценији 20. века, није достигнут број станова и одговарајуће густине у захвату плана, ван реализованих зона интензивне стамбене изградње. Поред тога, данас општи квалитет стамбеног фонда по структури и квалитету не задовољава. То првенствено захтева глобално заокружење стамбених зона и нову изградњу кроз повећање густина постојећих насеља и блокова, посебно у градском језгру, односно квалитетну реконструкцију постојеће стамбене структуре. Након овога, долази до проширења укупне базе становања.

³⁴ Подаци из Генералног плана Крагујевац 2015.

Циљеви будућег развоја функције становања у граду, имају три основна програмска и временска нивоа, или три фазе:

- 1 – РЕКОНСТРУКЦИЈА – измена стамбене структуре,
- 2 – ИЗГРАДЊА – ширење основне базе становања и
- 3 – НАДГРАДЊА – двојно становање

Капацитети становања

На основу пројекције становништва, утврђене су укупне потребе града за стамбеним простором.

Планирани број станова у свим стамбеним зонама је око 77.000, за 25.000 већи од постојећег броја станова за стално становање (попис 2002.). Укупна изграђена бруто грађевинска површина постојећих и нових станова, износила би 8.450.000 м². Планирани капацитети одговарају броју становника од 210.000:

просечни параметри:

- степен изграђености $K_i = 2,09$
- густина становања 30 станова/ха
- густина насељености 80 становника/ха
- просечна величина стана 90 м²

и максимални параметри:

- степен изграђености $K_i = 2,53$
- густина становања 46 станова/ха
- густина насељености 140 становника/ха
- просечна величина стана 90 м²

Типови становања

У циљу рационалнијег коришћења земљишта, стамбене зоне су диференциране по густинама на две основне категорије – високе (А) и средње (Б). Високе (А) и средње (Б) густине обухватају по две категорије: А1 и А2, односно Б1 и Б2, а свака од њих има своје погрупе: **А1** – А1.1, А1.2, А1.3, **А2** – А2.1, А2.2, А2.3. и **Б1** – Б1.1, Б1.2, Б1.3, **Б2** – Б2.1, Б2.2, Б2.3.).

Од укупне површине земљишта планираног за становање (2600 ха), зонама са високим густинама насељености припада око 9 % (236,00 ха), а средњим густинама припада преостали део земљишта од 2.364,00 ха, односно 91 %. Мале густине нису предвиђене на територији Генералног плана, него на сеоском подручју града, на граница ГП.

Социјално становање – претежно је у зонама А.1.2. а могуће је у свим зонама високих и средњих густина, према одговарајућим условима и програму.

А – Високе густине становања

А.1.1. Зоне густине 100-200 станова/ха, обухватају солитере и друге постојеће стамбене зграде спратности преко П+6: „Центар“, „Лепеница 1 и 2“, блок «Мала вага» и «Боже Петровића» («Кнеза Милоша»), солитери иза зграде СГ и «Аеродром». У овим зонама вршиће се надградња у циљу решавања проблема равних кровова. Овом типу припадају постојеће зоне и углавном постојећи стамбени фонд, па не представљају значајан капацитет за изградњу станова социјалног становања. Основни параметри ове зоне су:

- површина зоне $\Pi = 26,00$ ха
- степен изграђености $K_i = 3,6$
- степен искоришћености $C = 55 \%$
- број станова 4.500

А.1.2. Зоне густине 90 – 110 ст./ха су постојећи и планирани вишепородични стамбени објекти и то:

Постојеће зоне – насеља «21 октобар» (Ердоглија), «Централна радионица», «Бубањ» и НОВЕ ЗОНЕ: «Стара колонија» (реконструкција), «Метино брдо» „Зеленило“ и зона «Институт» («Универзитет»), које представљају глани потенцијал за будућу градњу објеката вишепородичног становања, а самим тим и за изградњу социјалних станова.

Основни параметри у зони А.1.2. су:

- површина зоне $\Pi=70,00$ ха
- просечан степен изграђености $K_i = 3,0$
- просечан степен искоришћености $C = 40 \%$
- спратност – мах $\Pi + 6$
- број станова 7.500

А.1.3. Зоне густине 80-100 станова/ха су све издвојене зоне (појединачне локације) вишепородичног становања, као и нове зоне које су формиране локалном изменом урбане структуре, уз могућност блоковске градње. Ово је зона која се данас убрзано реализује, али углавном кроз приватну иницијативу. За потребе солидарне стамбене градње у овој зони, локације нису извесне, али могуће су првенствено на локацијама којима располаже град. Параметри су:

- површина зоне $\Pi = 28,00$ ха
- просечан степен изграђености $K_i = 3.0$
- степен искоришћености $C = 50 \%$
- спратност мах $\Pi + 4$
- број станова 2.500

А.2. - Урбана обнова ужег градског језгра

подразумева реконструкцију и постепену трансформацију породичног становања у вишепородично. Локације у овим зонама су неизвесне, али у последње време интересантне за приватне инвеститоре. За изградњу социјалних станова у овој зони, локације су неизвесне, али могуће на онима које су у власништву града. Капацитет ове зоне, ако се узме у обзир максимално могуће погушћавање, износи:

- површина $\Pi = 112,00$ ха
- постојећи број станова око 5.500
- максимално могућ број станова 8.000

А.2.1. Зоне густине 70-90 станова/ха су зоне претежно породичног становања у регулационој целини «Градски центар».

- површина зоне $\Pi = 16,00$ ха
- просечан степен изграђености $K_i = 1,7$
- степен искоришћености $C = 70 \%$
- основна спратност $\Pi + 2 + \Pi_t$
- број станова 1.300

А.2.2. Зоне густине 60-80 станова/ха представља зону такође претежно породичног становања у регулационој целини «Стара варош» – до Улице Радоја Домановића и Крагујевачког октобра (МЗ Ердоглија, Палилуле и Вашариште).

- површина зоне П = 70,00 ха
- степен изграђености Ки = 1,4
- степен искоришћености С = 60 %
- основна спратност П + 2 + Пт
- број станова 5.200

А.2.3. Зоне густине 50-70 станова/ха су зоне породичног становања у насељима «Палилуле» и «Лепеница».

- површина зоне П = 26,0 ха
- степен изграђености Ки = 1,4
- степен искоришћености С = 60 %
- основна спратност П + 2 + Пт
- број станова 1.500

Б – Средње густине

Резиденцијално становање – стимулисање градње

Б.1. Овај тип становања интересантан је за изградњу социјалних станова само у случају глобалне промене урбане структуре и реконструкције појединих локација и блокова. Ове локације су резултат приватне иницијативе. Зоне густине Б.1.1. (50 – 60 станова/ха) обухватају насеља: «21. октобар», *Стара радничка колонија* «Палилуле, «Пивара», «Филип Кљајић», «Вашариште» и „Сушица“.

- површина зоне П = 72,00 ха
- степен изграђености Ки = 1,3
- степен искоришћености С = 60 %
- основна спратност П + 1 + Пт
- број станова 4.300

Б.1.2. (40-50 станова/ха) обухватају насеља «Сушица», «Филип Кљајић» и «Илина вода» (Лепеница), ван главних саобраћајних праваца.

- површина зоне П = 130,00 ха
- степен изграђености Ки = 1,3
- степен искоришћености С = 60 %
- основна спратност П + 1 + Пт
- паркирање у основном објекту, на парцели
- број станова 6.500

Б.1.3. (30-40 станова/ха) обухватају насеља Угљешница и Багремар (Јабучар)

- површина зоне П = 143,00 ха
- степен изграђености Ки = 1,10
- степен искоришћености С = 55 %
- основна спратност П + 1 + Пт
- број станова 5.700

Б.2. Зоне типа Б.2. обухватају зоне приградских насеља. Највећи број насељених лица, налази се у овим насељима (Корићани, Грошница, Ердеч)

Б.2.1. (20-35 станова/ ха) – Зоне највећих насеља и потеза: Станово, Мале Пчелице, Корићани, Белошевац, Ждраница, Петровац, Бресница III, Денино брдо

- површина зоне П = 84,00 ха
- степен изграђености Ки = 1.30
- степен искоришћености С = 60 %

- спратност П + 1 + Пт
- број станова 3.000

Б.2.2. (10-25 станова/ха) – Шири појас насеља «Станово» изнад кружног пута, делови насеља Корићани, М. Пчелице-н.н, М. Пчелице-с.с. Шумарице и Виногради ван зоне резиденцијалног становања, затим насеље Петровац- ван коридора, Илићево, Маршић и Теферич

- површина зоне П = 1.130,00 ха
- степен изграђености Ки = 1,2
- степен искоришћености С = 60 %
- основна спратност П + 1 + Пт
- број станова 23.000

Б.2.3. (5-15 станова/ха). Овај тип обухвата постојеће рурално становање нижих густина на парцелама у блоковима и потезима по ободу грађевинског реона и територије Генералног плана. То су, пре свега, ређе насељени простори са објектима ниске спратности и помоћним простором на већим парцелама, а такође и издвојени захвати пољопривредних домаћинстава, са објектима за пољопривредну производњу на проширеним окућницама постојећих насеља Корићани, Грошница, Мале Пчелице, Станово, Белошевац, Ждраљица, Илићево, Маршић и Петровац.

- површина зоне П = 805,00 ха
- степен изграђености Ки = 0,7
- степен искоришћености С = 40 %
- спратност П + 1 + (Пт)
- број станова 12.000

4.2.1. ПОТЕНЦИЈАЛНЕ ЗОНЕ ВИШЕПОРОДИЧНЕ СТАМБЕНЕ ГРАДЊЕ

Најзначајнији и најизвеснији будући капацитети стамбеног фонда и солидарне стамбене градње, налазе се у новим стамбеним зонама вишепородичног становања А.1.2. на локацијама: „Метино брдо“ и „Универзитет“ и у зони реконструкције „Стара радничка колонија“.

А.1.2. Становање високих густина

1. Локација „Стара радничка колонија“

- реконструкција

Положај локације – Насеље „Стара радничка колонија“ налази се на око 500 м западно од градског центра, у оквиру ширег градског језгра. Површина комплекса намењеног становању, износи око 17,00 ха. У току је реализација блока „Воја Радић“ на површини од 1,5 ха.

Статус земљишта – Земљиште је изграђено приземним дрвеним баракама са 4-10 станова. На целом комплексу има 89 дрвених барака са укупно 330 станова. Корисник земљишта је град Крагујевац.

Капацитет локације:

- тип становања А.1.2.
- површина зоне П = 17,00 ха

- максималан степен изграђености $K_i = 3,0$
- степен искоришћености $C = 40-60 \%$
- спратност – макс $P + 4$
- број станова око 1.900

ПОСЕБНИ ЗАХТЕВИ

Урбанистичка документација

Реализација насеља „Стара радничка колонија“ вршиће се на основу важећих планова детаљне регулације (ПДР реконструкције насеља „Стара радничка колонија“ и ПДР „Стара варош“).

ИНФРАСТРУКТУРА

Саобраћај – Кроз насеље „Стара радничка колонија“ пролази „Мини обилазница“ која има функцију опслуживања транзитног саобраћаја, до изградње планираних обилазница. Сабирне саобраћајнице су улице Димитрија Туцовића и Зорана Васића. Остале саобраћајнице су приступне.

Електроенергетика – Напајање будућих корисника електричном енергијом вршиће се са постојеће мреже, уз изградњу нових трафостаница 10/0,4 кV, према условима надлежне електродистрибуције. Нисконапонски разводи планирани су кабловима 1 кV.

ТТ инсталације – У улицама Првослава Стојановића, Зорана Васића, Димитрија Туцовића и Краљице Марије, постоји изведена ТТ канализација која ће да омогући прикључивање и новопројектованих објеката.

Топлификација – Снабдевање будућих корисника топлотном енергијом вршиће се преко постојећег и новопројектованог система даљинског грејања и са постојеће и планиране мреже гасовода

Водоснабдевање – Снабдевање водом постојећих и планираних објеката вршиће се са постојеће и новопројектоване водоводне мреже. Неопходна је реконструкција постојећих водоводних линија, пречника мањег од 100 мм, због противпожарних прописа.

Одвођење отпадних вода – Санитарне отпадне воде из насеља одводиће се постојећом и планираном фекалном канализацијом..

Кишна канализација – Одвођење атмосферских вода вршиће се постојећом и новопројектованом кишном канализацијом

2. Локација „Метино брдо“- нове зоне

Положај локације – Насеље „Метино брдо“ налази се јужно од градског центра, на удаљености од 1,5 км од градског центра, између формираних насеља: Пивара, Бресница 1 и Белошевац. У оквиру овог комплекса планиран је и центар општине „Пивара“. Површина комплекса намењеног становању, износи 16,00 ха.

Статус земљишта – Земљиште намењено за изградњу вишепородичних стамбених објеката је неизграђено. Корисник земљишта је град Крагујевац.

Капацитет локације:

- тип становања А.1.2.
- површина зоне П = 16,00 ха
- максималан степен изграђености $K_i = 3,0$
- степен искоришћености $C = 40-60 \%$
- спратност – макс П + 6
- број станова око 1.700

ПОСЕБНИ ЗАХТЕВИ

Геолошке карактеристике

У Елаборату о геолошким истраживањима за потребе ГП Крагујевац 2015. извршена је рејонизација терена према стабилности. На основу те рејонизације, локација „Метино брдо“ налази се у оквиру зоне нестабилних терена и умирених клизишта (ПОДРЕЈОН III-3).

Изградња објеката у овој зони, захтева претходна детаљна геотехничка испитивања.

Урбанистичка документација

Зона „Метино брдо“, није покривена важећом урбанистичком документацијом. **Реализацији ове локације, претходи израда Плана детаљне регулације.**

ИНФРАСТРУКТУРА

Саобраћај – Комплекс „Метино брдо“ са западне стране тангира Улица 9. маја (регионални пут Крагујевац-Јагодина). Ободну уличну мрежу чине улице: Теслина, Радоја Љутовца, 26. октобра, Раше Павловића и део Улице Чегарске.

Електроенергетика – Напајање потрошача на локацији „Метино брдо“, врши се са постојеће мреже (ТС 110/10 kV, ТС 10/0,4 kV и далеководи: 110 kV Петровац-Застава, 35 kV Илићево-Застава и каблови 10 kV у улицама: Теслиној, Чегарској и 9. маја. За будуће потрошаче на овој локацији биће неопходна уградња још једног трансформатора у ТС 110/10 kV.

ТТ инсталације – У Теслиној улици постоји изграђен објекат поште, у коме ће бити смештена АТИЦ капацитета 8.000 бројева.

Кабловска канализација је изведена у улицама Теслиној и 9. маја.

Топлификација – На овом подручју нема изграђеног топловода. Снабдевање топлотном енергијом будућих корисника на овој локацији, вршиће се изградњом гасовода.

Водоснабдевање – Комплекс „Метино брдо“ снабдевен је примарним објектима водоснабдевања I више и II висинске зоне. У оквиру објеката I више зоне дистрибутивног система, постоји резервоар R 12 – „Метино брдо“ и примарни цевовод пречника 600 мм, 500 мм и 350 мм. Од објеката II зоне, постоји црпна станица и потисни цевовод пречника 350 мм и 250 мм. Снабдевање водом будућих

корисника дате локације, вршиће се углавном прикључивањем на примарни цевовод II висинске зоне.

Одвођење отпадних вода – Санитарне отпадне воде из насеља одводиће се до ждралјичког колектора пречника 400 мм или до постојеће фекалне канализације у Улици Теслиној.

Кишна канализација – Постојећа кишна канализација у Улици Теслиној, није довољна за будући капацитет локације. На датој локацији, реализација планиране градње вишепородичних објеката, захтева изградњу кишног колектора.

3. Локација „Универзитет“ – нове зоне

Положај локације – Локација „Универзитет“ налази се у северном делу Генералног плана, између планираног корпуса универзитета, планираног студентског дома и коридора северне обилазнице. Бруто површина комплекса намењеног, износи 13,50 ха.

Статус земљишта – Земљиште је неизграђено. Намењено је изградњи вишепородичних стамбених објеката. Корисник земљишта је Институт за стрна жита.

Капацитет локације:

- тип становања А.1.2.
- површина зоне П = 13,50 ха
- максималан степен изграђености $K_i = 3,0$
- степен искоришћености $C = 40-60 \%$
- спратност – макс П + 6
- број станова 1.300

ПОСЕБНИ ЗАХТЕВИ

Геолошке карактеристике

У Елаборату о геолошким истраживањима за потребе ГП Крагујевац 2015. извршена је рејонизација терена према стабилности. На основу те рејонизације, локација „Универзитет“ припада делимично ПОДРЕЈОНУ III-2, тј зони са високим подземним водама. Због неравномерног слегања и смањене носивости, код изградње објеката треба обатити пажњу на фундаирање и дренаирање терена. Мањи део комплекса налази се у ПОДРЕЈОНУ IV-3, делу који је покривен градском депонијом. Реализација изградње у овом делу комплекса, захтева претходно санацију и рекултивацију терена.

Урбанистичка документација

Зона „Универзитет“, није покривена важећом урбанистичком документацијом. **Реализацији ове локације, претходи израда Плана детаљне регулације.**

ИНФРАСТРУКТУРА

Саобраћај – Комплекс „Универзитет“ са северне стране тангира Улица Панонска (будућа северна обилазница), а са источне стране Улица Саве Ковачевића. Са западне стране планирана је градска магистрала – продужетак Улице Слободе.

Електроенергетика – Напајање потрошача на локацији „Универзитет“, врши се са постојеће мреже (ТС 110/10 kV и далековод: 110 kV Петровац-КГ 005 у Улици Слободе).

Топлификација – Снабдевање будућих корисника топлотном енергијом вршиће се комбиновано – преко планираног система даљинског грејања и са планиране мреже гасовода.

Водоснабдевање – Снабдевање водом будућих корисника вршиће се са постојеће мреже у Улици Слободе.

Одвођење отпадних вода – Санитарне отпадне воде из насеља одводиће се до угљешничког колектора или до постојећег фекалног колектора у Улици Слободе.

Кишна канализација – Постојећа кишна канализација у Шукиној улици, није довољна за будући капацитет локације. На датој локацији, реализација планиране градње вишепородичних објеката, захтева изградњу кишног колектора.

Генералним планом „Крагујевац 2015.“ обезбеђен је простор за нових 25.000 станова (1,2 стана по домаћинству) површине 4.644.621 м², уз примену просечних урбанистичких параметара. Применом максимално дозвољених параметара, комбинацијом различитих типова становања у оквиру предложених нивоа густина, може да се оствари и знатно већи број станова (1,85 станова по домаћинству), за потребе тржишта.

Међутим, реализација зона становања, нарочито вишепородичних стамбених објеката, састоји се из низа претходних активности које отежавају и успоравају процес до коначног почетка градње, као што су: израда урбанистичко-техничке документације, решавање имовинско-правних односа, комунално опремање земљишта.

Реализација наведених локација, вршиће се у наредном периоду фазно, према следећој динамици:

1. Локација „Стара радничка колонија“ – фазна реализација по блоковима (блок „Колонија1“- у реализацији)

2. Локација „Метино брдо“ – реализација захтева претходно санирање терена према извршеним геотехничким истраживањима и израду урбанистичке документације.

3. Локација „Универзитет“ – захтева санирање терена, израду урбанистичке документације и инфраструктурно опремање.

Неповољна страна наведених зона, поготову последње две је та, што свака од њих, захтева извесне претходне радове који, мање или више, пролонгирају почетак градње.

4.3. ТЕКУЋА СТАМБЕНА ИЗГРАДЊА

Повлачењем државе из стамбеног сектора 1992. године и његовог препуштања тржишту у условима привредне рецесије доводи до стагнације стамбене изградње.

Непостојање утврђене националне стамбене политике и велики прилив избеглица и интерно расељених лица доводе до појаве масовне нелегалне стамбене изградње. Према подацима Градске управе у процесу легализације поднето је укупно 9.935 захтева, од чега је било још активних на дан 27.07.2006. године 5.523 захтева.

Велика друштвена грађевинска предузећа, „традиционални“ градитељи на крагујевачком тржишту у претходном периоду углавном пропадају неспособни да се одупру појави „сивог“ тржишта, разних злоупотреба и нелојалне конкуренције. Тежиште се пребацује на надоградњу која се тада показала као јефтинија за све, а за поједине инвеститоре и изразито исплатива.

Занимљива је и појава из тог периода, да се велики број пословних субјеката регистрованих за трговину и робни промет, саобраћај, дрвопрераду, комуналне и друге послове као споредном делатношћу бави и изградњом грађевинских објеката и пружањем различитих грађевинско – занатских и инсталатерских радова.

Стање укупних укупних грађевинских потенцијала на подручју Шумадије и Поморавља најбоље илуструју следећи подаци од стране Регионалне привредне коморе на крају 2003. године:

Табела 4.3.1. Укупни грађевински потенцијали на подручју Шумадије и Поморавља

1. Грађевинска и друга сродна предузећа	160
- пројектовање	18
- инжењеринг, консалтинг и друге грађевинске услуге	39
- стамбене задруге са сопственим грађ. капацитетима	11
- класична грађевинска предузећа	88
- водопривредно – грађ. предузеће	2
- предузеће за одржавање стамбених објеката	3
- предузеће за производњу, уградњу и монтажу грађ. столарије и ентеријера	7
2. Произвођачи грађевинског материјала и разних префабриката	19
3. Грађевинско занатске радње и предузимачи	570
1. Предузећа за промет грађ. материјалом, од којих се нека баве извођењем радова	39

Извор података: Регионална привредна комора

Везано за солидарну стамбену изградњу, пословна политика града је била таква (период пре 2000. године) да су се станови обезбеђивали куповином на тржишту од различитих грађевинских предузећа.

Табела 4.3.2. Реализована куповина станова ФССИ

Година	Број станова	Површина м ²
1996.	30	1.375,97
1997.	30	1.438,12
1998.	38	1.556,80
1999.	24	813,72

Извор података: Годишњи рачун ЈСП „Крагујевац“, Фонда солидарне стамбене изградње града Крагујевца и ЈП „Градска стамбена агенција“, Крагујевац

Почетком 2000. године дошло је до промене пословне политике и орјентације да се станови обезбеђују изградњом, тако да је Фонд солидарне стамбене изградње (чији је правни следбеник ЈП „Градска стамбена агенција“ од 2003. године) инвеститор над целим објектом који се гради.

Резултат такве стратегије је изградња одређеног броја станова на различитим локацијама.

Табела 4.3.3. Реализована изградња станова ФССИ и ЈП «ГСА»

Објект	Број станова	Површина м ²
Стамбено пословни објект	40	2.072
„Блок Рудничка“	локала 6	201
„Лепеница V“	15	815
„Сквер Бубањ“	20	1.548
I Б фаза „Блок Воја Радић“		
Л4, Л5 и Л6	102	5.400
Илинденска 2	12	545

Извор података: Годишњи рачун ЈП „Градска стамбена агенција“, Крагујевац

Стамбеном изградњом у периоду од 2000. године до данас бавио се већи број приватних предузећа, стамбене задруге и агенције за промет некретнинама. Значајне међу њима су: СЗ „Простор“, СЗ „Напредак“, „Интершпед“, „Станкомерц – Макса градња“, ГП „Изградња Р“, „Делта инжењеринг“ д.о.о, Д. о. о. „К. Е. Ц.“, „Југоинвест“, „In project – desing“, агенција „Обрадовић“, агенција „Брковић“, агенција „Штит“, градећи станове различитих структура од гаресоњера до четворособних са површинама од 22 – 100 м². Финансирање изградње се углавном одвија продајом станова пре почетка изградње и у току саме градње или финансијским средствима стеченим другим пословним активностима.

Преглед стамбене изградње у периоду 2000. – 2004.

2000.	547 јединица	индив. 538
2001.	703 јединице	индив. 610
2002.	423 јединице	индив. 390
2003.	376 јединица	индив. 207
2003.	402 јединице	индив. 322

Укупно 2 451 за пет планских година

Станови се углавном пројектују и граде у стандардном степену обраде и опремљености (електро инсталације, инсталације воде и канализације, даљинско грејање и грејање на гас, ТТ инсталације, ТВ инсталације, интерфон, лифт...).

Цене новоизграђених станова на тржишту се крећу од 600 – 800 €/м².

У структури цене стана у новоградњи у вишепородичним стамбеним зградама, земљиште и накнада за уређење земљишта учествује са 20 %, сагласности (комуналних кућа), услови урбанистички, одобрење и пријава, таксе и доприноси обухвата 3 %, пројектовање и грађење је 62 %, прикључења објекта на водоводну и канализациону, електро, топловодну и ТФ мрежу око 11,5 %, а управљање пројектом, стручни надзор, технички пријем са употребном дозволом износи 2,5 %, док су остали трошкови 1 %.

Индивидуална стамбена изградња одвија се углавном сопственим средствима и најчешће сопственом радном снагом. Не постоји било какав вид субвенција за ову врсту изградње. Стамбени кредити су углавном недоступни овим градитељима због дугих и компликованих имовинско – правних односа, постојеће ситуације у катастарском систему, неповољних услова кредитирања и њихове економске моћи.

И поред тешке економске ситуације дошло је до значајнијих улагања града Крагујевца у стамбену изградњу која се првенствено огледа у реализацији програма реконструкције насеља „Стара радничка колонија“. Завршетком изградње I Б фазе „Блок Воја Радић“ са 102 стамбене јединице расељена је комплетна локација будућег блока 1 са око 3 ха. Почетак изградње објекта „Колонија 1.1“ са 98 стамбених јединица за даље расељавање је наставак овог програма који треба да обезбеди даље расељавање овог комплекса.

Овај програм поред социјалног карактера (расељавање станара неусловних барака у комфорне станове) има и економску и развојну компоненту која се манифестује обезбеђењем уређене локације за будућу стамбену изградњу већег капацитета (око 1.900 станова) и привлачење већих потенцијалних инвеститора.

У току је изградња стамбеног блока „Авала“ ламеле Л1 до Л6 са 96 станова, која се реализује у партнерском односу УН ХАБИТАТ-а, града Крагујевца и ЈП „ГСА“ Крагујевац, где се финансирање изградње врши из донације Владе Републике Италије, а град Крагујевац обезбеђује комплетно опремљено земљиште за изградњу, је посебно значајан пројекат. Ови станови намењени су за решавање стамбених потреба избеглица и домаћег социјално угроженог становништва давањем у закуп на одређено време под непрофитним условима, што је у основи зачетак стварања јавног ренталног стамбеног фонда.

Повлачењем државе из сектора становања и његовог препуштања искључивом деловању неуређеном и неразвијеном стамбеном тржишту узроковало је стагнацију стамбене изградње.

Незадовољавајућа ситуација у катастарском систему, дуги и компликовани процеси решавања имовинско – правних односа, недостатак опремљених локација за стамбену градњу, одсуство било каквих субвенција за станоградњу, пропадање великих друштвених градитеља, „сиво“ тржиште и нелојална конкуренција знатно отежавају и поскупљују стамбену изградњу. Ниска куповна моћ већине становништва и неповољни услови кредитирања учинили су решавање стамбених потреба изградњом индивидуалних стамбених објеката или куповином станова на слободном тржишту недоступним већини становништва.

У таквим условима стварање ренталног стамбеног фонда у јавном власништву уз развој и оспособљавање ЈП „ГСА“ за адекватним управљањем овим фондом на непрофитним основама је најрационалније решење. Свакако треба подржати развој и других непрофитних и нископрофитних организација у циљу повећања расположивости укупног стамбеног фонда.

4.4. ТРЖИШТЕ

Тржиште становима се састоји од два основна сегмента а то су: закуп (рентирање) станова и купопродаја станова и породичних кућа. Тржиште функционише тако да је понуда станова већа од потражње, у оба сегмента, има довољно финансијских средстава (банке дају кредите који су повољни за становништво развијених земаља) а цене су и у делу закупа и у делу куповине станова прихватљиве. Пошто су сва три елемента тржишта: понуда, тражња и цена робе на нивоу прихватљивом за грађане онда то тржиште функционише.

У нашим условима постоји илузија стамбеног тржишта, али не постоје услови да би се формирало право тржиште становима. Од већ наведена три елемента сваког тржишта: понуда, тражња и цена робе (производа) треба анализирати сваки посебно да не би добили искривљену слику тржишта станова.

Понуда станова

Понуду робе, станова, формирају власници станова који су директни продавци, закуподавци, или за њихов рачун продају (закуп) врши нека фирма, регистрована за тај посао. Покушајмо да дамо одговор на питање: ко су продавци (закуподавци) станова који су се у нашим условима (граду) нашли на „тржишту“. Власници тих станова су управо они грађани који су те станове откупили, по Закону о стамбеним односима³⁵ и Законом о становању³⁶, користећи све повољности велике инфлације у току 1992. и 1993. године, када је цена за један стан била смешно мала и кретала се од 1 до 300 немачких марака у зависности од периода куповине.

³⁵ «Службени гласник СРС» број 12/90

³⁶ «Службени гласник РС» бројеви 50/92, 76/92, 84/92, 33/93, 53/93, 67/93, 46/94, 47/94, 48/94, 44/95, 16/97, 46/98 и 26/2001

Тај период су искористили сналажљиви грађани па су купили и по неколико станова, или су купили стан у време када су себи изградили кућу. Станови, откупљени на наведени начин сада су на нашем „тржишту“, продају се по ценама које су многоструко веће од оних по којима су плаћени и поједини власници тих станова сада остварују екстрапрофит.

У последњих три до пет година појављују се и приватни градитељи, који зарађују новац продајући станове у надзиданим објектима, углавном у центру града, без обезбеђења паркиралишта, а питање је и квалитета тих објеката. Код продаје они углавном траже да им се укупна сума плати унапред или у неколико рата (али обавезно се уговорени износ мора измирити до краја изградње објекта). Они у појединим периодима повећавају понуду станова на тржишту.

По истом принципу плаћања станове продају у последње 2 године приватне стамбене задруге, а разлика је само у томе што се рашчишћавају локације, приватни плацеви са старим кућама, и граде потпуно нови стамбени објекти.

Рекламе и обавештења о почетку градње дају се у локалним новинама а цена се одређује према процени финансијских могућности купца. Постало је уобичајно да се рекламира нека повољна цена, а када купац оде да се распита добије обавештење да је то био неки стан у „ћошку“, на северној страни, или нешто већ друго, али је у међувремену, истог дана када су дали тај оглас, продат. Затим се приступа испитивању купца шта би хтео, колико има новца да би му се понудио неки други стан, чија је цена знатно већа. То говори о неозбиљности самих продаваца који се на разне начине довијају да обезбеде продају станова пре или у току изградње, тако да се изградња и одвија новцем купца јер ти „наши продавци“ и немају своја обртна средства. Уколико им не успе да унапред нађу купце, било због неатрактивне локације или других разлога дешава се да објекат граде веома дуго или га и не заврше што има за последицу масу других проблема.

Друштвена станоградња је законом укинута, а само у неким општинама и градовима постоји, али у веома малом обиму, тако да није у могућности да утиче ни на цену ни на понуду станова. Мора се уважити чињеница да локални интереси могу да буду различити од интереса на централном нивоу али улога државе треба да остане у погледу законодаве регулативе којом се дефинишу оквири за понашање појединих учесника у области становања. Држава треба да утврди, и законом регулише, стамбену политику у дужем периоду и тако створи потребне услове за формирање правог тржишта станова.

Понуда станова који се издају у закуп скоро и да не постоји. Ово питање постаје актуелно углавном у августу и септембру месецу када углавном студенти траже собе или мале станове (гарсоњере) за закуп у току школске године. У том периоду се појављују огласи у локалним новинама где се нуде мали станови, углавном као резултат неког дозиђивања или преправке гаража у приватном сектору. Оглас за неки просечан породични стан који се нуди у закуп може се прочитати веома ретко. Закуподавци врло опрезно траже закупца условљавајући да нема потписаног уговора о закупу стана, јер не желе да плаћају порез.

Потражња станова

По истом принципу као код понуде покушајмо да нађемо одговор на питање: ко су грађани који купују (узимају у закуп) станове.

Врло је тешко утврдити заједничке карактеристике купаца станова у нашим условима. Оно што се може рећи је да групу купаца чине они који су радили или још раде у иностранству и који те станове купују за децу или ређе за себе да осигурају

свој повратак. По правилу они те станове држе затворене, односно задуже неког, обично рођака, да повремено обиђе стан и углавном их не дају у закуп.

Другу групу купаца чине младе породице, које желе и имају потребу одвајања од родитеља а у куповини им помажу родитељи или се за неки део задужују код банака.

Код оваквих комбинација раздвајања породица углавном се тражи замена већег стана за два друга стан уз доплату разлике у површини. На нашем „тржишту“ нема оваквих могућности и грађани чекају потребну прилику да то сами реше, сасвим индивидуално, пратећи приче „од ува до ува“, а за то им треба и по две године. Ниједна регистрована агенција некретнина не бави се давањем овакве врсте услуга.

Грађани који имају новац врло ретко купују станове, (углавном граде куће), а када се то догоди они траже углавном велике станове од преко стотину квадрата а таквих уопште нема у понуди јер се врло ретко и граде.

Цена станова

Изградња станова је теоријски и у пракси профитабилна делатност, а у данашње време је веома интересантна јер може да се заради више него у некој другој делатности. Стан је трајна, врло скупа роба, којом се задовољава једна од основних потреба, (после исхране), потреба за сигурним стаништем коју има сваки човек. Цена стана, као и друге робе, има своју цену коштања и продајну цену која се у развијеним земљама формира на тржишту. Цена коштања стана садржи цену земљишта, цену свих потребних прикључака на инфраструктуру, цену инвестиционо-техничке документације, цену за укупно потребни грађевински материјал, део за порез и таксе, цену радне снаге и камату као цену капитала. На овако одређену структуру цене треба додати зараду оног ко води изградњу, односно профит.

Анализирајући цене изградње на објектима које је градило ЈП „Градска стамбена агенција“, средствима из буџета, уз напомену да су извођачи била искључиво друштвена предузећа која су радну снагу плаћала на начин да им се плаћају сви законски порези и доприноси на зараде, долазимо до резултата да је цена коштања једног квадратног метра стана у периоду 2001. до 2005. године 36.927,00 дин/м² (286.809.748,00 дин.из буџета / 7.767 м²), односно 553 еура/м² ако се рачуна преко еура. Ако се посматра пракса приватних градитеља уочавамо да они највише штеде на начину плаћања радне снаге, тако што је плаћају без пореза, доприноса, боловања и годишњег одмора, зато је и цена коштања коју они постижу знатно нижа од наведене.

Продајна цена станова која се повремено појављује у огласима, у зависности од локације и спратности објекта, је у интервалу од 750 до 850 еура по квадрату за нове станове, док се продајна цена за раније изграђене, откупљене станове, у новинским огласима креће од 500 до 650 еура по квадрату.

Овде треба навести да за цене закупа станова нема званичних података. Може се говорити о постојеће три врсте закупнине и то: закупнина у државним становима, економској закупнини и „тржишној“, закупнини. Не постоји никакав облик стамбених субвенција нити стамбених додатака за оне грађане који не могу да плаћају закупнину.

1. Државна закупнина

На основу члана 32. Закона о становању³⁷ Министар за капиталне инвестиције утврђује коефицијент за израчунавање висине месечне закупнине за коришћење станова у друштвеној, државној својини. Овај коефицијент се утврђује два пута годишње. Ради се о државним становима који нису откупљени углавном због нерегулисаног правног статуса корисника станова или њихових наследника.

Табела 4.4.1. Коефицијенти за утврђивање закупнине за друштвене станове

Период		„Службени гласник РС“	Коефицијент
јануар-јун	1997	27/97	0,0021040
јул-децембар		37/97	0,0018735
јануар-јун	1998	5/98	0,0023065
јул-децембар		30/98	0,0025545
јануар-јун	1999	4/99	0,0031732
јул-децембар		35/99	0,0030719
јануар-јун	2000	4/00	0,0039563
јул-децембар		27/00	0,0054633
јануар-јун	2001	8/01	0,0086182
јул-децембар		48/01	0,0192810
јануар-јун	2002	7/02	0,0270980
јул-децембар		45/02	0,0341518
јануар-јун	2003	9/03	0,0408690
јул-децембар		75/03	0,0428620
јануар-јун	2004	12/04	0,0493260
јул-децембар		92/04	0,0534435
јануар-јун	2005	9/05	0,0610640
јул-децембар		68/05	0,0660173
јануар-јун	2006	10/06	0,0775476
јул-децембар		/06	

Извор података : „Службени гласници РС“ по наведеним бројевима.

Државна закупнина, коју контролише Министарство за капиталне инвестиције и која се одређује полугодишње, тако што се мења коефицијент у формули по којој се закупнина за неоткупљене друштвене станове израчунава тако што се укупан број бодова, до кога се долази бодовањем по прописаним бодовним листама, помножи површином стана и поменути коефицијентом.

Метод обрачуна је следећи:

$$\text{број бодова стана} * \text{површина стана} * \text{коефицијент} = \text{закупнина}$$

Станови који су потпуно опремљени потребном инсталацијом могу имати око 1.200 бодова, док су бараке у насељу „Стара радничка колонија“ имале од 350 до 600 бодова. Просечно опремљен стан, са грејањем али без инсталације гаса, у згради без

³⁷ „Сл. гласник РС“, бр.50/92, 76/92, ..., и 101/05

лифта има од 850 до 950 бодова, што значи и да се просечна државна закупнина у првој половини ове године креће од 66,00 дин/м² до 73,70 дин/м².

2. Економска закупнина

Појам економске закупнине није јасно дефинисан ни у једном нормативном акту, иако је у прошлости било намере и званичне најаве да се она уведе. У данашњим условима транзиције, економска закупнина треба да буде један од извора финансирања станоградње. Због тога је неопходно утврдити основну структуру и функцију економске закупнине.

$$EZ = U_k Tr + Pd$$

Економска закупнина треба да обезбеди покриће свих трошкова у вези стана које има власник стана (амортизација, трошкови пореза на имовину, трошкови управљања, трошкови инвестиционог одржавања) да би се сачувала употребна вредност стана, односно овако схваћена економска закупнина значила би просту репродукцију. Уколико се изградња финансирала из кредита онда уместо амортизације треба применити мерила и услове за враћање кредита.

Да би се обезбедио даљи развој станоградње кроз економску закупнину треба обезбедити и део за нову изградњу, односно треба је увећати за одређен % добити. Ово је само један од елемената развоја станоградње.

Претходно наведене чињенице укључене у формулу одражавају праву структуру економске закупнине, а формула у проширеном облику је следећа:

$$EZ = (T_{ам} + T_{пор} + T_{уп} + T_{ио}) + Pd + 3Пор.$$

економска закупнина = (трош. амортиз. + трош. пореза на имовину + трош. управљ. непокр. + трош. инвест. одржавања) + просечна добит + законски порези (нови)

ПРИМЕР:

За разраду примера анализирано је 10 станова ЈП „ГСА“, Крагујевац укупне површине 529,13 м² уз процену тржишне вредности у износу од 720 Е/м².

1) Трошкови амортизације:

очување употребне вредности стана значи повраћај уложених финансијских средстава у року трајања стана од просечно 70 година, што значи стопу амортизације од 1,42 % годишње;

720 Е X 1,4 % = 10,08 Е/год, односно 0,84 Е/мес. по курсу од 1 Е = 88 дин
месечна амортизација износи: **73,92 дин/м²**

2) Трошкови пореза на имовину

пореска стопа која се примењује код Пореза на имовину је 0,4 % годишње на тржишну вредност непокретности;

720 Е X 0,4 % = 2,88 Е/год, односно 0,24 Е/мес. по курсу од 1 Е = 88 дин
трошкови пореза на имовину износе: **21,12 дин/м²**

3) Трошкови управљања

предузеће које пружа услуге становања има своје трошкове пословања који се морају надокнадити кроз станарину, односно трошкови сервисирања крећу се око 1-2 % годишње на вредност некретнине;

$1\% = 7,2 \text{ Е/м}^2$, односно $0,6 \text{ Е/мес.}$ по курсу $1 \text{ Е} = 88 \text{ дин}$

трошкови управљања износе: **52,80 дин/м²**

4) Трошкови инвестиционог одржавања

ова врста одржавања стамбених објеката захтева већа финансијска средства, али се и дешава после већег броја година употребе објекта, због чега је потребно прикупљање финансијских средстава у неки фонд из кога би се могло интервенисати када то буде потребно. Процена на основу искуства из Пољске и Шведске је да би се одвајањем од 0,7 % месечно од вредности стана ови трошкови могли покрити;

$720 \text{ Е} \times 0,7\% = 5,04 \text{ Е/год.}$ односно $0,42 \text{ Е/мес.}$ по курсу од $1 \text{ Е} = 88 \text{ дин}$

трошкови инвестиционог одржавања износе: **36,96 дин/м²**

5) Просечна добит

ова категорија је врло релативна величина и зависи од низа фактора, међу којима су: степен задовољења потреба за становима, економска и социјална политика, расположиви капацитети, степен развоја друштвене заједнице, финансијске могућности и обим потражње за становима. У нашим условима то се може поредити са просечном каматном стопом на орочена средства која се креће од 0,5 – 0,75 % месечно;

$720 \text{ Е} \times 0,5\% = 3,6 \text{ Е/мес.}$ односно по курсу од $1 \text{ Е} = 88 \text{ дин}$

просечна добит износи: **316,80 дин/м²**

6) Законски порези

до ступања на снагу Закона о ПДВ-у на закуп станова се плаћао порез на промет по стопи од 20 % на износ закупнине. Ступањем на снагу Закона о ПДВ-у ова врста пореза је укинута, али у формулу га треба уврстити уколико дође до промене закона.

Ако доследно применимо формулу сабирањем свих елемената добијамо економску закупнину по квадратном метру у данашњим условима која износи:

$$EЗ = (73,92 + 21,12 + 52,80 + 36,96) + 316,80 = 184,80 + 316,80 = \mathbf{501,60 \text{ дин/м}^2}$$

3. Тржишна закупнина

Тржишна закупнина, у правом смислу, коју регулишу понуда и тражња за закупом станова не постоји, а може се као пример навести податак да се на ретке повремене огласе-лицитације, које ради Јавно стамбено предузеће „Крагујевац“ за око 60 станова које има у власништву, јави по пет до десет заинтересованих купаца, чија понуда се креће од 180,00 до 250,00 динара месечно по м² стана, уз напомену да се ради о опремљеним становима.

На Конкурсу за закуп станова који је у августу ове године објавила ЈП „Градска стамбена агенција“, Крагујевац за 76 станова пријаве је узело 473 особе а предало је 219 учесника конкурса што говори о великом интересовању грађана за овакав начин становања али и о немогућности грађана да прикупе потребне доказе о свом стамбеном статусу због чега половина није предала пријаву са потребном документацијом.

До званичних података, по којој цени закупа станове издају приватни власници тешко је доћи а износ закупнине зависи и од субјективних фактора, односно догађа се да закупци пристају и на обавеза чувања и одржавања дела куће или дворишта које сами не користе а да по том основу имају мању закупнину или чине друге сличне услуге станодавцу.

Утврђивање закупнине за станове изграђене у оквиру СИРП програма

Поступак утврђивања закупнине за станове који се граде у оквиру СИРП програма разликује се од предходних у полазним елементима. Калкулација цене закупа урађена је на основама субвенционисања изградње станова у оквиру овог Програма. Субвенције су са два нивоа, и то: града Крагујевца у укупном износу трошкова земљишта и комуналног опремања, а УН ХАБИТАТ-а су 70 % трошкова изградње објеката. Сви остали трошкови су дати у пуном износу на непрофитним основама.

2. Повраћај трошкова изградње 320 еура/м ² – субвенција 70 % реални повраћај трошкова 30 % на 30 година са 0,5 % камате	0,29
2. Трошкови управљања (рачунати на бази фиксног трошка од 5 еура/стану месечно, односно 60 еура/стану годишње	0,12
3. Трошкови одржавања 2 % годишње од укупних трошкова грађења	0,53
4. Порез на имовину 0,4 % од тржишне цене (700 еура/м ²)	0,23
5. Трошкови осигурања стана за осигурање од уобичајних ризика	0,03
6. Трошкови ризика наплате	0,10
Укупно :	1,30

Сви наведени износи дати су у еурима тако да је и збир свих елемената од 1,3 еура/м² што је око 110 динара/м² и скоро пет пута је мање од економске закупнине а дупло већи од државне закупнине. Ова калкулација не садржи просечну добит коју садржи тржишна закупнина.

Пореска политика

Закон о порезима на имовину³⁸ као и Закон о порезу на додатну вредност³⁹ (у даљем тексту: Закон о ПДВ-у) регулишу пореску основу, пореске обвезнике и стопе пореза на промет непокретности уопште а у посебним поглављима третирају стамбене објекте, односно станове. До ступања на снагу Закона о ПДВ-у на новоизграђене објекте (у току изградње) није се плаћао порез на промет али се плаћао порез на промет на износ закупнине по стопи од 20 %. Приликом сваког промета некретнине (куће, стана ..) плаћао се порез на промет апсолутних права по стопи од 5 % на процењену вредност некретнине.

Према сада важећим законским прописима у току изградње стамбених објеката на сваку ситуацију (обрачун) извођача радова обрачунава се ПДВ по стопи од 18 %, први промет некретнине (стана) опорезује се по стопи од 8 % ПДВ-а, а сваки следећи промет опорезује се по стопи од 5 % Пореза на промет апсолутних права. Промет грађевинског земљишта се не опорезује, а од пореза је ослобођена и закупнина за станове који се користе за становање.

³⁸ "Службени гласник РС", бр. 26/01, 45/02, 80/02, 135/04

³⁹ "Службени гласник РС", бр. 84/04, 86/04, 61/05

Поред очекивања и најава промотера Закона о ПДВ-у да ће доношење овог закона довести до смањења цена станова то се у пракси није десило.

Кредитни услови

Услови под којима банке нуде дугорочне кредите су врло неповољни како за инвеститоре тако и за потенцијалне купце. Камате за куповину стана крећу се од 9,5 – 12 % на годишњем нивоу уз огромне пратеће трошкове око реализације кредита. Да би се утицало на смањење овако високих камата држава је основала Националну корпорацију за осигурање стамбених кредита и велики број банака је са овом корпорацијом потписало уговоре. Последица тога је смањење ризика банака да ће повратити новац па самим тим и пад каматне стопе за стамбене кредите на 5-6 % годишње уз услов да се на некретнину стави хипотека. На тај начин су постали посебно интересантни укњижени станови али њих је мали број јер је присутна неажурност у земљишним књигама па уместо да буде олакшица да се дође до кредита, могућност хипотеке постаје камен спотицања у процесу куповине стана на кредит.

Кредитирање изградње стамбених објеката, односно одобрење кредитних линија извођачима или менаџерима изградње није интересантно за банке на дужи рок, већ су углавном заинтересоване за суинвестирање како би дошле у позицију да са менаџерима изградње деле профит и убирају камату, тако да је то критична тачка сукоба интереса банака и менаџера изградње који нису вољни да банкама уступе део свог профита.

Продајна цена коришћених станова од 500 до 650 €/м² и нових од 750 до 850 €/м² уз просечну месечну нето зараду запослених од око 220 € чини куповину станова недоступном већини становништва. Увођење хипотекарних стамбених кредита, и поред снижавања каматних стопа уз све пратеће потешкоће обезбеђивања потребне документације, нису значајно увећале куповну моћ становништва (месечна рата за стан од 50 м² 340-386 €⁴⁰, а просечна зарада 220 €). Увођење пореза на додатну вредност за новоизграђене станове додатно је погоршало ову неповољну ситуацију.

У оваквим условима регулисано тржиште станова практично не постоји и станове углавном купују породице са високим примањима улагањем у некретнине, а ређе у сврху решавања своје стамбене потребе.

Регулисано тржиште закупа станова такође не постоји. Економску цену закупа од око 500 дин/м² не може платити ни домаћинство са натпросечним приходима.

Очигледно је да највећи део становништва реално не може сам да реши своје стамбене потребе и да је интервенција државе неопходна.

Доношење Закона о социјалном становању према урађеном Нацрту, формирање јавног ренталног стамбеног фонда и развој непрофитних организација у области становања су свакако перспективна решења.

⁴⁰ Месечна рата износи 339,22 € за износ кредита од 40.000 € на 20 година, а 386 € месечно за исти износ на 15 година према условима „Аик“ банке

4.5. МОГУЋНОСТИ И ПРЕПРЕКЕ КОЈЕ СТОЈЕ ПРЕД ПРЕДУЗИМАЧИМА, КАО И ИНДИВИДУАЛНИМ ИНИЦИЈАТИВАМА ТОКОМ ИЗГРАДЊЕ СТАНА И НАЈМА СТАНА

Поједина грађевинска предузећа и предузетници из области грађевинарства и стамбене изградње, једноставно немају избора и приморани су да користе разне стратегије да би обезбедили посао на тржишти изградње, као нпр:

- нижа цена изградње;
- одложено плаћање;
- слабији квалитет изградње.

Закон о планирању и изградњи из 2003. године утврдио је поделу грађевинског земљишта у Србији на јавно и остало. Јавно земљиште је дефинисано као земљиште на коме су изграђени, или могу бити изграђени јавни објекти од општег интереса. Локална самоуправа по члану 70 обавезна је да одреди јавно грађевинско земљиште, а неизграђено градско грађевинско земљиште може јавним надметањем бити издато у закуп за изградњу објеката. Ове одредбе, као и одредбе којима се поједностављује добијање дозволе за градњу (узимајући у обзир и измене Закона из 2006. године), повољније су за предузетнике од одредби претходних закона којима је ова област регулисана.

Иако је првобитно уведен Порез на додату вредност за новоизграђене станове од 18 %, ова стопа је врло брзо смањена на 8 %. Стопа пореза на пренос апсолутних права је 5 % и примењује се на промет старих станова. Уколико се у наредном периоду новим уставним решењима регулише проблем власништва над градским грађевинским земљиштем, може се очекивати да данас присутно двоструко опорезивање нових станова буде непотребно, што би смањило њихову цену. Са друге стране, фискалне мере којима се директно омогућава подстицај стамбене изградње не постоји, и у овом тренутку се не види интресовање за њихово увођење од стране републичке власти.

Усвајањем Закона о хипотеци омогућено је лакше и јефтиније стамбено кредитирање купаца станова. Може се очекивати да ће у наредном периоду банке на основу овог Закона лакше улазити у послове кредитирања производње станова за тржиште.

У пословању ових предузећа постоји и одређени низ ограничења и препрека:

- недостатак средстава за инвестиције, тако да у већини случајева купци унапред финансирају изградњу;
- дуга и компликована процедура планирања и прибављања потребних докумената која претходе остваривању инвестиција;
- неуређено тржиште станова (нелојална конкуренција великог броја агенција са непоштовањем тржишних механизма);
- „црно тржиште“ грађевинске радне снаге, нелојална конкуренција, бесправан рад и слаб инспекцијски надзор;
- дефицитарност радника појединих занимања;
- застарела опрема (недостатак средстава за модернизацију опреме у циљу подизања квалитета грађења);

- недостатак савремених техничких правила и стандарда пројектовања и грађења станова (услови и технички нормативи за пројектовање стамбених зграда и станова општине Крагујевац из 1987. године и данас су актуелни).

Домаћинства која желе да реше стамбени проблем, било кроз изградњу, адаптацију постојећег, куповину или изнајмљивање стана, такође немају велике могућности за различите стратегије. Углавном се прибегава:

- тражењу станова који су по цени доступни и ако по структури и локацији можда не одговарају;
- узимању неповољних кредита код банака или приватне позајмице под неповољним условима;
- продају одређене непокретне имовине ради решавања стамбеног проблема, која се често продаје далеко испод тржишне цене, све зарад решавања стамбеног питања.

4.6. КАПАЦИТЕТИ И ПРЕПРЕКЕ КОЈЕ СЕ ОДНОСЕ НА ОПШТИНЕ

Капацитети:

- Градска управа за имовину;
- Градска управа за развој градских ресурса и надзор;
- Градска управа за урбанизам и изградњу;
- Градска управа за ванпривреду;
- Јавно предузеће «Градска стамбена агенција», Крагујевац;
- Јавно стамбено предузеће «Крагујевац».

Препреке:

- **Монопол централних власти над градском имовином и грађевинским земљиштем**
Немогућност слободног располагања градском имовином и грађевинским земљиштем који су у државној својини отежавају формулисање и реализацију градских развојних програма.
- **Непостојање Градске стамбене стратегије**
Непостојање Националне стамбене политике и политике социјалног становања условило је и непостојање локалних стратешких докумената у овој области.
- **Неутврђени дугорочни и стабилни извори стамбеног финансирања**
Трансфер одговорности за становање са националног на локални ниво није био праћен обезбеђењем одговарајућих механизма одрживог финансирања. Градски буџет преоптерећен осталим потребама за становање издваја недовољна средства за задовољавање нагомиланих стамбених потреба у области социјалног становања.
- **Некоординирано деловање свих актера у области становања**
У постојећој Градској управи не постоји организациона јединица која би свеобухватно сагледавала проблематику становања, креирала стамбену политику, координирала акције појединих актера и пратила реализацију.

5. ПРОЦЕНА САДАШЊИХ И БУДУЋИХ СТАМБЕНИХ ПОТРЕБА

Према попису из 2002. године укупан број станова свих категорија на територији града Крагујевца износи 65.576 јединица. За разматрање параметара становања узима се као меродаван број станова за стално становање који износи 62.932, односно у оквиру градског насеља 51.287 а у оквиру 56 сеоских насеља 11.645 јединица.

1. Стамбене потребе

Као меродавна категорија за утврђивање основних стамбених потреба, са односом броја станова према броју домаћинстава, узима се номинални број домаћинстава по попису 2002. године, са методологијом која обухвата становништво и домаћинстава на привременом боравку у иностранству.

Крагујевац, град

домаћинства60.420

станови62.932

станова по домаћинству..... $62.932/60.420=1,04$

вишак станова $62.932-60.420=2.512$ (4,15%)

Крагујевац, насеље

домаћинства50.750

станови51.287

станова по домаћинству..... $51.287/50.750=1,01$

вишак станова $51.287-50.750= 537$ (1,06 %)

Крагујевац, села

домаћинства 9.670

станови11.645

станова по домаћинству..... $11.645/ 9.670 =1,20$

вишак станова $11.645 - 9.670= 1.975$ (20,42 %)

Ово је физички суфицит станова, који дефинише просечни базни ниво задовољења стамбених потреба средине али је недовољан са становишта функционисања тржишта станова за изнајмљивање који условљава постојање вишка станова од 5 -10 %⁴¹. Функционални суфицит станова, који задовољава одговарајући карактер настањености, дефинисаће се анализом стамбених потреба према структури и величини домаћинстава у градском насељу и на територији.

⁴¹ Горан Милићевић – «Урбана економика» (Београд, Економски факултет 1990. год)

2. Стамбени простор

Површина стана

Крагујевац, град

укупно станова свих категорија.....67.567

корисна површина4.010.776 м²

корисна површина по стану.....4.010.776/67.564 = 59,36 м²

Овај критеријум није меродаван, јер увођење неусловних категорија станова смањује просек и општи просторни ниво стамбених јединица. И овде је, као и у оквиру дефинитивних резулата пописа, меродаван број стално насељених станова.

број станова62.932

корисна површина3.805.379 м²

корисна површина по стану.....3.805.379/62.932 = 60,47 м²

Крагујевац, насеље

број станова51.287

корисна површина.....3.109.387

корисна површина по стану.....3.109.387/51.287 = 60,60 м²

Крагујевац, села

број станова11.645

корисна површина695.996

корисна површина по стану.....695.996/11.645 = 59,77 м²

Корисна површина по стану на укупној градској територији достиже 80,66 % капацитета од 75,00 м² по стану, који се на основу норматива за три особе предвиђа за просек у оквиру стандарда и захвата Генералног плана. Поред тога самостална јединица са овим капацитетом и одговарајућом организацијом већ омогућава минимум функционалног коришћења за три особе, према просеку домаћинства. Нижи ниво по стану на сеоском подручју релативно квалитетно се компензује израженим вишком стамбених јединица на овој територији. Развој стамбеног фонда према пуном нормативу површине стана треба да буде поступан, у оквиру односа према функционалном суфициту стамбених јединица, који квалитетно компензује квантитет простора већих станова (подела и спајање јединица, временски и просторни адаптабилитет, станови са два центра и сл.).

3. Стамбени простор

Површина по особи

Крагујевац, град

број становника.....180.796

број домаћинства..... 60.420

величина домаћинства180.796/60.420 = 2,99

Крагујевац, насеље

број становника.....150.339

број домаћинства..... 50.750

величина домаћинства $150.339/50.750 = 2,96$

Крагујевац, села

број становника..... 30.452

број домаћинства..... 9.670

величина домаћинства $30.457/9.670 = 3,14$

Простор по особи према просечном стану структуре

Крагујевац, град $60.47/2,99 = 20,22 \text{ м}^2/\text{ствн.}$

Крагујевац, насеље..... $60.62/2,96 = 20,48 \text{ м}^2/\text{ствн.}$

Крагујевац, села..... $59.77/3,14 = 19,03 \text{ м}^2/\text{ствн.}$

На укупној територији града корисна површина по особи достиже 80,80 % норматива од 25.00 м^2 , а у градском насељу 81,92 %. Нижи однос на селу делимично се компензује изразитим суфицитом станова. На овом простору основни проблем представља квалитет и опрема стамбених јединица, везана за елементе насељске инфраструктуре која је далеко испод нивоа градског насеља. За подизање општег нивоа постојећих станова и корисне површине по особи до нормативног односа потребни су значајни просторни и материјални потенцијали.

Градско насеље..... $150.339 \times 4,52 = 679.532 \text{ м}^2$

Сеоска насеља $30.450 \times 5,97 = 181.798 \text{ м}^2$

Укупно $= 861.330 \text{ м}^2$

Са минималном ценом од 500 €/м^2 за објекте у индивидуалној градњи за овај капацитет потребна су значајна материјална средства :

$861.330 \text{ м}^2 \times 500 \text{ €/м}^2 \dots\dots\dots 430.665.000 \text{ €}$

На ово треба додати средства за изградњу цца 10.000 станова за задовољење минимума стандардних потреба у наредних 15 година, што према просеку са суфицитом за стан од 65 м^2 даје увећање корисне површине за 650.000 м^2 , односно потребна средства у износу $325.000.000 \text{ €}$, или са претходним износом оквирна средства од око 0,76 милијарде € у свим облицима инвестирања. Ово су изузетна средства и за Републику, а посебно за град Крагујевац на реалном нивоу економског развоја, при чему се још значајнија средства, и то према приоритету, морају одвајати за ширење основе запошљавања становништва и капацитета инфраструктуре и друштвене опреме. То изискује рационално и поступно подизање општег нивоа стамбеног комплекса, пре свега реконструкцијом и проширењем постојећег стамбеног фонда у индивидуалној градњи на парцелама грађана, као и организованом изградњом посебних насеља и структура на економским основама, уз подршку Републике и услова дугорочнијег финансирања.

4. Однос према непосредном окружењу

Ради делимичног објективизирања параметара становања Крагујевца извршиће се упоређење са подручјем Републике, централне Србије и града Београда, на основу истих критеријума према попису из 2002. године.

Република Србија

Просечна површина стана.....66,04 м²
Површина по особи22,96 м²

Централна Србија

Просечна површина стана.....63,36 м²
Површина по особи21,80 м²

Град Београд

Просечна површина стана.....61,24 м²
Површина по особи21,95 м²

Из овога се може видети да је ситуација у централној Србији и посебно на подручју града Београда врло слична ситуацији у Крагујевцу, односно у Београду изнад за неких 1,30 % у површини просечног стана и 8,50 % у површини по особи. Ако се узму параметри градског насеља, који су за подручје Крагујевца претежни, онда овај однос пада на 1,00 % код станова и 7,00 % код површине по особи. При томе према централној Србији треба узети у обзир знатно већи проценат станова у високоградњи на подручју Крагујевца, у односу на насеља са већим процентом индивидуалне градње која, због начина обрачуна корисне површине, знатно повећава просек и укупан капацитет стамбеног фонда за исти број јединица. Код односа броја станова на 1.000 становника Србија укупно има 394, Београд 358 а Крагујевац 359.

Ако се пође од података о величини укупног стамбеног фонда града Крагујевца и стопе заузетости према резултатима Пописа из 2002. године и ако би се заостајање Крагујевца у односу на републички просек по овом показатељу исказао као стамбени дефицит дошло би се до броја од 6.300 станова ((394-359) x 180,796). На овакав начин исказани „стамбени дефицит“ Крагујевца у односу на Бугарску износио би 20.800 станова ((471-359) x 180,796), а чак 26.800 станова ((503-359) x 180,796) у односу на Француску.

Из података стамбене искоришћености мерено према броју особа/соби може се видети да 35.914 лица живи у „пренастањеним“ условима са преко 2 особе/соби, односно да чак 21.365 лица живи у „екстремно пренастањеним“ условима од преко 3 особе/соби у градском подручју и осталом подручју 8.710 лица у „пренастањеним“ и 3.459 лица у „екстремно пренастањеним“ условима.

Стамбени фонд Крагујевца располаже са укупно 141.411 соба у којима живи укупно 180.796 особа, па би по критеријуму једна особа по соби „стамбени дефицит“ био 39.385 соба.

Табела 5.1. Број соба у настањеним становима за стално становање

		Број станова	Број соба
		1	2
Крагујевац	Укупно	56328	141411
	посебне собе	486	0
	гарсоњере	1491	1491
	1-собни	7711	7711
	2-собни	25632	51264
	3-собни	14779	44337
	4-собни	4922	19688
	5-собни и већи	3384	16920
градска	Укупно	46821	114035
	посебне собе	319	0
	гарсоњере	1470	1470
	1-собни	6504	6504
	2-собни	21543	43086
	3-собни	11701	35103
	4-собни	3673	14692
	5-собни и већи	2636	13180
остала	Укупно	9507	27376
	посебне собе	167	0
	гарсоњере	21	21
	1-собни	1207	1207
	2-собни	4089	8178
	3-собни	3078	9234
	4-собни	1249	4996
	5-собни и већи	748	3740

Извор података: Републички завод за статистику, Попис 2002

Са друге стране, према истом Попису, у Крагујевцу на градском подручју у 4.971 стану живе два домаћинства, а у 434 стана три и више домаћинстава, а на осталом подручју у 270 станова два, а у 38 станова три и више домаћинстава. Ако би се „стамбени дефицит“ мерио бројем потребних станова за смештај „вишка“ домаћинстава у пренастањеним становима дошло би се до броја од 5.839 станова у градском и 346 станова у осталом подручју.

Сваки од ових начина исказивања условног „стамбеног дефицита“ подложен је критици и може се оспоравати, посебно са становишта непостојања званичних стандарда.

Ако би се пошло од Услови и техничких норматива за пројектовање стамбених зграда и станова⁴², уз претпоставку да се може извршити идеална прерасподела постојећег стамбеног фонда настањених станова за стално становање у складу са „критеријумима А“ који су у време израде ових Услови требали да послуже радним организацијама за сагледавање својих стамбених потреба, дошло би се до податка да у постојећем фонду настањених станова за стално становање на подручју града Крагујевца може се адекватно настанити 176.186 лица од чега 140.990 у градском и 35.196 на осталом подручју. Упоређујући ове податке са бројем лица према Попису, применом ових Услови нема адекватно решено стамбено питање 10.382 лица на

⁴² Скупштина општине Крагујевац, СИЗ Крагујевац из 1987. године

подручју града Крагујевца, односно да је без решене стамбене потребе 14.310 лица на градском подручју, а да постоји вишак стамбеног простора за смештај 3.910 лица на осталом подручју. Сведено на број стамбених јединица преко просечног броја чланова домаћинства од 2,99 лица представља стамбени дефицит од 3.470 стамбених јединица. Ово би могао да се сматра и као минимални статистички недостатак обзиром да су према упутствима за пописиваче сви станови са по пола собе преведени пописом у следећу вишу категорију.

Табела 5.2. Број лица у настањеним становима према Условима

		Број станова	Критеријум А	Број лица по критеријуму А
		1	2	3
Крагујевац	Укупно	56328		176186
	посебне собе	486	0	0
	гарсоњере	1491	1	1491
	1-собни	7711	1	7711
	2-собни	25632	2	51264
	3-собни	14779	4	59116
	4-собни	4922	6	29532
	5-собни и већи	3384	8	27072
Број лица са нерешеном стамбеном потребом				10382
градска	Укупно	46821		140990
	посебне собе	319	0	0
	гарсоњере	1470	1	1470
	1-собни	6504	1	6504
	2-собни	21543	2	43086
	3-собни	11701	4	46804
	4-собни	3673	6	22038
	5-собни и већи	2636	8	21088
Број лица са нерешеном стамбеном потребом				14310
остала	Укупно	9507		35196
	посебне собе	167	0	0
	гарсоњере	21	1	21
	1-собни	1207	1	1207
	2-собни	4089	2	8178
	3-собни	3078	4	12312
	4-собни	1249	6	7494
	5-собни и већи	748	8	5984
Број лица са нерешеном стамбеном потребом				-3190

Извор: Републички завод за статистику, Попис 2002

Важећа Уредба о решавању стамбених потреба изабраних, постављених и запослених лица код корисника средстава у државној својини⁴³ чланом 32. прописује

⁴³ „Службени гласник РС“ број 41/2002, 76/2002, 125/2003 и 88/2004

рационалну структуру стана са становишта броја чланова породичног домаћинства до четворособног стана.

Применом ових критеријума на расположиви фонд настањених станова за стално становање града Крагујевца, уз интерполирани број од 7 чланова породичног домаћинства за петособне и веће станове и уз констатацију превођења пола собе у собу по Попису из 2002. године, долази се до броја адекватно настањених лица од 153.101 на подручју Крагујевца, од чега 122.980 на градском и 30.121 на осталом подручју. Према Уредби уз адекватну прераспodelу постојећег стамбеног простора на читавом подручју Крагујевца 30.862 лица остало би без решене стамбене потребе од чега 30.455 на градском и 407 лица на осталом подручју. За решавање стамбених потреба ових лица недостаје укупно 11.200 стамбених јединица од чега 10.810 на градском и 390 на осталом подручју.

Табела 5.3. Број лица у настањеним становима према Уредби

		Број станова	Према Уредби	Број лица према Уредби
		1	2	3
Крагујевац	Укупно	56328		183963
	посебне собе	486	0	0
	гарсоњере	1491	1	1491
	1-собни	7711	1	7711
	2-собни	25632	2	51264
	3-собни	14779	3	44337
	4-собни	4922	5	24610
	5-собни и већи	3384	7	23688
Број лица са нерешеном стамбеном потребом				30862
градска	Укупно	46821		153435
	посебне собе	319	0	0
	гарсоњере	1470	1	1470
	1-собни	6504	1	6504
	2-собни	21543	2	43086
	3-собни	11701	3	35103
	4-собни	3673	5	18365
	5-собни и већи	2636	7	18452
Број лица са нерешеном стамбеном потребом				30455
остала	Укупно	9507		30528
	посебне собе	167	0	0
	гарсоњере	21	1	21
	1-собни	1207	1	1207
	2-собни	4089	2	8178
	3-собни	3078	3	9234
	4-собни	1249	5	6245
	5-собни и већи	748	7	5236
Број лица са нерешеном стамбеном потребом				407

Извор: Републички завод за статистику, Попис 2002

Однос броја станова (62.932) и броја домаћинстава (60.420) на подручју града Крагујевца даје суфицит од 2.512 станова, од чега 537 на градском и 1.975 на осталом подручју.

За подизање општег нивоа постојећих станова и корисне површине по особи до нормативног односа од 25 м²/особи недостаје укупно 861.330 м² (679.532 м² на градском и 181.798 м² на осталом).

Важећа Уредба о решавању стамбених потреба изабраних, постављених и запослених лица код корисника средстава у државној својини⁴⁴ чланом 32. прописује рационалну структуру стана са становишта броја чланова породичног домаћинства до четворособног стана.

Применом ових критеријума на расположиви фонд настањених станова за стално становање града Крагујевца, долази се до броја адекватно настањених лица од 153.101 на подручју Крагујевца, од чега 122.980 на градском и 30.121 на осталом подручју. Према Уредби уз адекватну прераспodelу постојећег стамбеног простора на читавом подручју Крагујевца 30.862 лица остало би без решене стамбене потребе од чега 30.455 на градском и 407 лица на осталом подручју.

⁴⁴ „Службени гласник РС“ број 41/2002, 76/2002, 125/2003 и 88/2004

Литература

- Закон о сусвојини, („Службени гласник СРС“, број 14/80 и 19/85)
- Закон о стамбеним односима („Службени гласник СРС“, број 12/90)
- Закон о социјалној заштити и обезбеђивању социјалне сигурности грађана („Службени гласник РС“, број 36/91, 33/93, 53/93, 67/93, 46/94, 48/94, 52/96, 29/00, 84/04, 101/05 и 115/05,)
- Закон о становању („Службени гласник РС“, бројеви 50/92, 76/92, 84/92, 33/93, 53/93, 67/93, 46/94, 47/94, 48/94, 44/95, 16/97, 46/98, 26/2001)
- Закон о порезима на имовину („Службени гласник РС“, бр. 26/01, 45/02, 80/02, 135/04)
- Закон о порезу на додатну вредност („Службени гласник РС“, бр. 84/04, 86/04, 61/05)
- Уредба о решавању стамбених потреба изабраних постављених и запослених лица („Службени гласник РС“ број 41/2002, 76/2002, 125/2003 и 88/2004)
- Одлука о правима у социјалној заштити града Крагујевца („Службени лист града Крагујевца“, број 2/05)
- Закон о одржавању стамбених зграда („Службени гласник РС“ бројеви 44/95, 46/98 и 1/2001)
- „Статистички билтен“, Скупштине града Крагујевца, издање 2004. год
- „Статистички билтен“, Скупштине града Крагујевца број 12/2005
- „Статистички билтен“ бр. 6/06 Скупштине града Крагујевца
- Генерални план Крагујевца 2015.
- „Регистар прописа“ – Привредни саветник број 1 из 2006. године
- Републички завод за статистику, Попис 2002. године
- Услови и технички нормативи за пројектовање стамбених зграда и станова - Скупштина општине Крагујевац, СИЗ Крагујевац из 1987. године
- Скупштина града Крагујевца, Секретаријат за социјалну политику и здравство и Секретаријат за развој града
- Програма за Просторни план града Крагујевца,
- Европска економска комисија УН
- Анкета носиоца права коришћења на објектима
- Подаци центра за социјални рад
- Републички фонд за ПИО
- Завршни рачуни буџета града Крагујевца за наведене године, 2001, 2002, 2003, 2004, 2005
- Студија водоснабдевања и канализације Крагујевца - ЕНЕРГОПРОЈЕКТ-ХИДРОИНЖЕЊЕРИНГ а.д. 2002.г,
- Подаци "Асоцијације ромске солидарности"
- Стратегија за смањење сиромаштва - ЛОКАЛНИ АКЦИОНИ ПЛАН (2003.)
- Радивој Рајковић – Коментар Закона о становању («Службени гласник» са п. о. Београд 1995)
- Милић, А., Владимир, Урбанистички аспекти социјалног становања, Архитектински факултет Универзитета у Београду, издање, 2006. год.
- Горан Милићевић – «Урбана економика» (Београд, Економски факултет 1990. год)
- Национална конференција о становању, «Ка новој националној стамбеној политици», Београд, 6-7. јула 2006. год., (Четири стратешке теме стамбене политике у Србији)
- Национална стамбена конференција, «Полазишта ка формирању нове стамбене политике Републике Србије», Београд, Сава Центар, 6-7. јула 2006. год.

САДРЖАЈ

- Одлука о усвајању Градске стамбене стратегије и Акционог плана за период 2007-2012. година.....	1
---	---

