

Општинска стамбена стратегија



Општина Краљево

ОПШТИНСКА СТАМБЕНА СТРАТЕГИЈА

НАЦРТ

ЈП за стамбене услуге „Краљево“
(Општинска стамбена агенција у оснивању)

Краљево 2006.

У В О Д

Становање у целини представља једно од основних егзистенцијалних питања грађана Србије. Представља и развојно питање чијим би покретањем дошло до активирања производних потенцијала различитих привредних грана које равноправно учествују у општем развоју. То даље омогућава успостављање неопходног стандарда и равнотеже услова живљења на свим просторним нивоима почев од општинског па до републичког. Израда општинских стратегија са координацијом опредељења на нивоу округа а затим сублимација на нивоу покрајина и државе уз повратне информације и сталне провере кроз транспарентност свих фаза чине процес израде Националне стамбене стратегије.

Општинска стамбена стратегија Краљева је један од првих докумената ове врсте који је урађен на основу Методолошких смерница за израду општинске стамбене стратегије (Министарство за капиталне инвестиције РС и UN-ХАБИТАТ) и усклађен је са "Нацртом студије стамбеног сектора Републике Србије", као и другим стратегијама које третирају ову проблематику (Стратегија за смањење сиромаштва у Србији, Национална стратегија за решавање проблема избеглих, прогнаних и интерно расељених лица и Нацрт стратегије за интеграцију и давање нових овлашћења Ромима).

Документ је урађен на основу Одлуке општине Краљево од 1. новембра 2005. године којом је израда Општинске стамбене стратегије поверена Јавном предузећу за стамбене услуге Краљево, односно Општинској стамбеној агенцији у оснивању. Правни оквир за израду Стратегије је Закон о локалној самоуправи и Нацрт закона о социјалном становању.

ЈП за стамбене услуге Краљево оформило је тим за израду Општинске стамбене стратегије који је у процесу израде прикупио релевантне податке са територије целе општине, консултовао релевантне актере из сва три сектора (јавног, приватног, цивилног) и завршио Нацрт општинске стамбене стратегије у септембру 2006. године.

Израду овог документа помогао је УН-ХАБИТАТ, у оквиру реализације „Програма становања и трајне интеграције избеглица“-СИРП.

САДРЖАЈ

1. ОПШТИНСКИ СТАМБЕНИ ПРОФИЛ.....	4
1.1 ОПШТИ ПРИКАЗ СИТУАЦИЈЕ ИЗ ОБЛАСТИ РЕЛЕВАНТНИХ ЗА СТАНОВАЊЕ	4
1.1.1 Становништво.....	4
1.1.2 Економска ситуација општине.....	4
1.1.3 Социо економска ситуација становништва	5
1.1.4 Коришћење земљишта	5
1.1.5 Инфраструктура.....	5
1.1.6. Постојећи планови и програми	6
1.2. СТАМБЕНА СИТУАЦИЈА	6
1.2.1. Стамбена ситуација-генерална слика стања	6
1.2.2. Управљање и одржавање стамбеног фонда	7
1.2.3. Стамбени фонд у јавном власништву	7
1.2.4. Рентални стамбени фонд.....	8
1.2.5. Неформална и подстандардна насеља	8
1.3. СТАМБЕНА СИТУАЦИЈА РАЊИВИХ ГРУПА	8
1.3.1. Стамбена ситуација рањивих група	8
1.3.2. Стамбене субвенције и подстицаји.....	9
1.4. ИЗГРАДЊА СТАНОВА.....	9
1.4.1. Главни учесници, могућности и ограничења за унапређење стамбене изградње	9
1.4.2. Коришћење грађевинског земљишта за становање	10
1.4.3. Текућа стамбена изградња	10
1.4.4. Тржиште	10
1.5. ПРОЦЕНА САДАШЊИХ И БУДУЋИХ СТАМБЕНИХ ПОТРЕБА	11
2. ОПШТИ РАЗВОЈНИ ЦИЉ	12
3. ПРИОРИТЕТНИ СТРАТЕШКИ ЦИЉЕВИ	13
3.1. ПОВЕЋАЊЕ ДОСТУПНОСТИ СТАМБЕНОГ ПРОСТОРА ДОМАЋИНСТВИМА КОЈА НА ТРЖИШТУ НЕ МОГУ ДА РЕШЕ СВОЈЕ СТАМБЕНЕ ПОТРЕБЕ	13
3.2. РЕГУЛИСАЊЕ НАСЕЉА СА ЕВИДЕНТНОМ НЕЛЕГАЛНОМ СТАМБЕНОМ ГРАДЊОМ	15
3.3. УРЕЂЕЊЕ И ОПРЕМАЊЕ НЕХИГИЈЕНСКИХ НАСЕЉА РАДИ УНАПРЕЂЕЊА УСЛОВА СТАНОВАЊА НАЈСИРОМАШНИЈИХ СТАНОВНИКА РОМСКИХ НАСЕЉА	15
3.4. УНАПРЕЂЕЊЕ ПОСТОЈЕЋЕГ СТАМБЕНОГ ФОНДА И ОРГАНИЗАЦИЈЕ ОДРЖАВАЊА У СВИМ ВИШЕПОРОДИЧНИМ ЗГРАДАМА НА ТЕРИТОРИЈИ ОПШТИНЕ	16
3.5. РЕГУЛАЦИЈА СЕКТОРА ЗАКУПА СТАНОВА У ПРИВАТНОМ ВЛАСНИШТВУ	17

4. СЕКТОРСКЕ СТРАТЕГИЈЕ 2007-2012..... 18

- 4.1. ПОВЕЋАЊЕ ДОСТУПНОСТИ СТАМБЕНОГ ПРОСТОРА ДОМАЋИНСТВИМА КОЈА НА ТРЖИШТУ НЕ МОГУ ДА РЕШЕ СВОЈЕ СТАМБЕНЕ ПОТРЕБЕ 19
- 4.2. РЕГУЛИСАЊЕ НАСЕЉА СА ЕВИДЕНТНОМ НЕЛЕГАЛНОМ СТАМБЕНОМ ГРАДЊОМ 21
- 4.3. УРЕЂЕЊЕ И ОПРЕМАЊЕ НЕХИГИЈЕНСКИХ НАСЕЉА РАДИ УНАПРЕЂЕЊА УСЛОВА СТАНОВАЊА НАЈСИРОМАШНИЈИХ СТАНОВНИКА РОМСКИХ НАСЕЉА 23
- 4.4. УНАПРЕЂЕЊЕ ПОСТОЈЕЋЕГ СТАМБЕНОГ ФОНДА И ОРГАНИЗАЦИЈЕ ОДРЖАВАЊА У СВИМ ВИШЕПОРОДИЧНИМ ЗГРАДАМА НА ТЕРИТОРИЈИ ОПШТИНЕ 25
- 4.5. РЕГУЛАЦИЈА СЕКТОРА ЗАКУПА СТАНОВА У ПРИВАТНОМ ВЛАСНИШТВУ 27

5. ОПШТИНСКИ СТАМБЕНИ АКЦИОНИ ПЛАН 2007-2008.....28

- 5.1. ПОВЕЋАЊЕ ДОСТУПНОСТИ СТАМБЕНОГ ПРОСТОРА ДОМАЋИНСТВИМА КОЈА НА ТРЖИШТУ НЕ МОГУ ДА РЕШЕ СВОЈЕ СТАМБЕНЕ ПОТРЕБЕ 29
- 5.2. РЕГУЛИСАЊЕ НАСЕЉА СА ЕВИДЕНТНОМ НЕЛЕГАЛНОМ СТАМБЕНОМ ГРАДЊОМ 31
- 5.3. УРЕЂЕЊЕ И ОПРЕМАЊЕ НЕХИГИЈЕНСКИХ НАСЕЉА РАДИ УНАПРЕЂЕЊА УСЛОВА СТАНОВАЊА НАЈСИРОМАШНИЈИХ СТАНОВНИКА РОМСКИХ НАСЕЉА 33
- 5.4. УНАПРЕЂЕЊЕ ПОСТОЈЕЋЕГ СТАМБЕНОГ ФОНДА И ОРГАНИЗАЦИЈЕ ОДРЖАВАЊА У СВИМ ВИШЕПОРОДИЧНИМ ЗГРАДАМА НА ТЕРИТОРИЈИ ОПШТИНЕ 34
- 5.5. РЕГУЛАЦИЈА СЕКТОРА ЗАКУПА СТАНОВА У ПРИВАТНОМ ВЛАСНИШТВУ 36

АНЕКС1. СПИСАК ЗАИНТЕРЕСОВАНИХ АКТЕРА КОЈИ СУ УЧЕСТВОВАЛИ У ИЗРАДИ СТРАТЕГИЈЕ 37

1. ОПШТИНСКИ СТАМБЕНИ ПРОФИЛ

1.1. ОПШТИ ПРИКАЗ СИТУАЦИЈЕ ИЗ ОБЛАСТИ РЕЛЕВАНТНИХ ЗА СТАНОВАЊЕ

Краљево, највећа општина у Србији-1530 км², 120 км у пречнику, имала је 2002. године 121.707 становника, 1,6% популације Србије и 41,8% Рашког округа, односно 80 ст/км², 129.634 број становника и привремено настањених лица, 150.432 са интерно расељеним лицима.

1.1.1. Становништво

Негативан природни прираштај за 2.410 становника ствара проблем депопулације, тј. "беле куге" чија је логична последица и старење нације (40,5 година-просек старости у Краљеву). Механички прираштај је значајан извор популационог раста. Изражена миграциона кретања, у периоду 1971.-1981. (12.146 досељених).

Тенденцију смањења великог броја избеглих и интерно расељених лица. Део избеглица и ИРЛ је смештен у 16 колективних центара.

Просечан број чланова домаћинства за целу територију општине је 3,03, (у градским 2,96, а у руралним 3,11, укупно 41.933 домаћинстава). Велики број разведених бракова (око 190 годишње) и самим тим самохраних родитеља.

Најзначајнији извор популационог раста у општини чини механички прираштај (индекс 160,9 за период 2002.-1948.), при чему природни прираштај испољава негативан тренд. Механички прираштај стварају ИРЛ (20.798) и избеглице (1.076), чији се број смањује добијањем држављанства, преласком у становништво општине и у мањој мери повратком на Косово. Значајну улогу у повећању броја породица има и тренд смањена просечне величина домаћинства (са 3,20 1991. на 3,03 2002.), чему у прилог иде велики број разведених бракова, односно повећање броја самохраних родитеља (са 3.382-1991. на 4.672-2002.).

1.1.2. Економска ситуација општине

Економска криза с почетка деведесетих има за логичну последицу континуирано повећање броја незапослених (са 8.229-1990. на 17.511-2004.) са идентичним трендом кретања на макро нивоу, с тим што је стопа незапослености (34,7%) знатно изнад републичког просека. Просечан нето лични доходак од 15.658 динара (око 190€) је за 1.785 динара (20€) испод просека Републике Србије (17.443 динара-210€).

1.1.3. Социо економска ситуација становништва

Стопа сиромаштва 10,8% у Краљеву је на нивоу Републике Србије. Број становника са дохотком мањим од 5.000 динара (72 \$ долара-59€) достигао је број од 14.000 становника.

Корисници материјалног обезбеђења породице су 985 породица, а највећи број станује у приватном смештају у неусловним становима.

Број избеглица у односу на 1.076 регистрованих је много већи и износи око 4.000- 4.500 (немају адекватно решено стамбено питање).

Највећа стопа сиромашних општине Краљево налази се међу бројним угроженим и социјално искљученим групама, којој припада део избеглица и ИРЛ који живи у колективним центрима лошег квалитета и услова живљења. Стварни број избеглица је тешко установити. Број Рома (1.900) је такође већи од пописом евидентираних (826), јер се велики број приликом пописа изјаснио као припадник другог народа. Велики је и број (530) инвалида и породица бораца новијих ратова на овим просторима.

1.1.4. Коришћење земљишта

Пораст тражње за земљиштем за изградњу рефлектује се у конверзији руралног у урбано, која се одвија ван граница грађевинског реона. Парцелација пољопривредног земљишта и изградња саобраћајница, захтева и изградњу других садржаја. Трећина грађевинског земљишта је узурпирана интезивном нелегалном градњом.

У многим елементима ово је последица непостојања стратешког планирања као и примене осталих планских докумената (дивља градња, недовољна покривеност простора урбанистичком документацијом и инфраструктуром, мале густине становања, непостојање одређеног земљишта за потребе социјалног становања, недостатак финансијских средстава за опремање земљишта, и сл).

Дакле, просторна компонента се може сматрати делимично развојном компонентом у изради стамбене стратегије општине Краљево.

1.1.5. Инфраструктура

Водоснабдевање; добро покривен простор, велики губици у систему.

Канализација; представља велики проблем, неизграђен пречистач, већи део града (око 80%) није у систему пречистача, неки делови града немају канализацију.

Електрична енергија; добра покривеност територије.

Топлификациони систем и гасификациони систем; број станова који поседују овај квалитет веома мали (испод 18%), негативан енергетски биланс општине, евидентна је и неискоришћеност чистих енергија.

Општинска стамбена стратегија

Депонија је готово попуњена, а планови за изградњу нове нису донети.

Постојећа инфраструктура на подручју града и општине Краљево има много недостатака, али се предузимају планске мере за њихово отклањање.

Анализом становања и инфраструктуре на подручју града, може се закључити да инфраструктурно опремање није претходило изградњи стамбених објеката, што је довело до низа проблема у накнадном уређењу и опремању земљишта. Посебан проблем са енергетског аспекта представља веома мали број топлификованих и гасификованих станова и неискоришћеност чистих енергија. Такође, лош квалитет нелегалних објеката има за последицу лошу енергетску ефикасност.

1.1.6. Постојећи општински планови и програми

Анализа просторне и урбанистичке документације указује на евидентно кашњење за променама у простору, што за последицу има дивљу градњу са дуплирањем становника у целим насељима (Матарушка Бања) или деловима насеља на периферији повољним за становање или у мешовитим зонама. Неки делови насеља за последицу имају нерешен урбанистички статус (Дивље поље), а чести су и проблеми резервације простора на приватном земљишту.

Позитивни ефекти се очекују у изради и примени нове генерације стратешких планова и пројеката у различитим областима.

1.2. СТАМБЕНА СИТУАЦИЈА

1.2.1. Стамбена ситуација-генерална слика стања

На територији општине Краљево по Попису из 2002. године, налази се укупно 39.595 настањених станова, од тога 20.855 у градским и 18.740 у осталим насељима. Од укупног броја настањених станова 38.860 је у својини физичких лица (98,1%)

Евидентан мањак од 2.398 стамбених јединица у општини у односу на број породица (град 1580, остало 818).

Величина стамбеног фонда на 1000 становника за град 280, остали део општине 349.

Просечна површина стана је 63,9м², односно 21,1м² по становнику.

Велика квадратура станова преко 60м² (60%).

У великом броју станова живи више од једног домаћинства, 1,06 домаћинства по стану.

Број адекватно настањених станова је 7.399 у којим живи 22.744 лица.

Анализом постојећег стамбеног фонда, на подручју општине Краљево може се закључити да постоји апсолутни стамбени дефицит:

Општинска стамбена стратегија

- по критеријуму један становник - једна соба, број недостајућих соба је 35.173 (18.210 у граду, и 16.963 на осталој територији).
- остали критеријуми показују велики број станова у којима живи више од једног домаћинства (2.398), мали број адекватно настањених станова (7.399-18,7%), велики број становника (23.930) у пренасељеним условима, мали број становника (8.679) у 12.837 соба у великим становима (1.938 станова са више од шест просторија), итд.)

Данас готово и не постоје предности које се односе на укупно становање. Највећи проблеми у овој области су:

- одсуство стамбене стратегије која обухвата планирање и координирање различитих активности, укључујући привлачење помоћи међународних организација,
- неадекватност постојећег законског оквира који не може да одговори на бројне проблеме у стамбеном сектору,
- опадање квалитета стамбеног фонда и непостојање механизма за управљање и одржавање стамбеног фонда,
- непостојање финансијских механизма и реалних извора за стамбене инвестиције,
- недостатак могућности да се стамбено обезбеде социјално рањиве групе, и
- потреба унапређења постојећег просторног и урбанистичког планирања, ажурирање катастарских подлога, решавање проблема илегалне изградње итд.

1.2.2. Управљање и одржавање стамбеног фонда

Управљање и одржавање стамбеног се спроводи на неефикасан и некоординиран начин. Функционисање ЈП за стамбене услуге у последњих петнаестак година није профитабилно (70% станова нема уговор о ТИО). Имајући у виду фактичко стање у коме се зграде налазе, види се да у оквиру важећих одредби закона, не постоји тело које би вршило надзор над објектима, као ни фонд за интервенције.

Индивидуални и колективни стамбени објекти се одржавају искључиво из буџета домаћинства, а годишња издвајања су у просечном износу од око 500€ за индивидуалне и 50€ за колективне објекте.

Последица оваквог управљања и одржавања стамбеног фонда је да је:

- стамбени фонд руиниран,
- велики број становника није у могућности да плаћа одржавање,
- непостојање приватних фирми/агенција које се баве одржавањем стамбеног фонда.

1.2.3. Стамбени фонд у јавном власништву

Општинска стамбена стратегија

Број станова у јавном власништву је веома мали (око 615 станова) и постоји даља тенденција њиховог откупа. Најновији објекат у јавном власништву на Берановцу представља успешан пример решавања стамбене проблематике.

У оквиру програма СИРП, који спроводи УН-ХАБИТАТ у сарадњи са Министарством за капиталне инвестиције, биће изграђено 76 стамбених јединица за за избеглице и локалну угрожену популацију. Фонд станова из овог програма који ће бити у јавном власништву ће се утврдити на општинском нивоу.

1.2.4. Рентални стамбени фонд

На територији општине Краљево нема ренталног стамбеног фонда који се одвија преко агенција за некретнине. Разлоге у највећој мери можемо наћи у ниској цени ренте (75% од реалне цене).

1.2.5. Неформална и подстандардна насеља

Град Краљево обилује неформалним насељима (око 30% површине ГП) која се постепено доводе у стање урбанистичке уређености уз велике проблеме и спору реализацију. Поднето је око 9.800 захтева за легализацију стамбених објеката, али је само око 700 издатих грађевинских дозвола. Разлог је процедура, а посебно начин плаћања и цене грађевинске дозволе и доприноса за уређење грађевинског земљишта.

Посебан проблем представља популација Рома, која у подстандардним насељима на подручју града, генерално нема решено стамбено питање. Та насеља имају веома лоше услове живљења.

1.3. СТАМБЕНА СИТУАЦИЈА РАЊИВИХ ГРУПА

1.3.1. Стамбена ситуација рањивих група

Велики број захтева за помоћ у решавању стамбених проблема корисника. Расподела стамбених јединица није вршена, јер није било слободних капацитета, а новчане помоћи су дате у износу од 275.500,00 динара

Анализом ренте (17-37€) за објекат од 32м², у објекту заштићеног становања на Берановцу и примања рањивих група (социјална помоћ 4.000-8.000 динара, 45-90€), може се закључити да је за ову групацију износ ренте веома висок и да већина ових домаћинстава није у могућности да је плати.

Нерешено стамбено питање и сиромаштво 980 породица (2.057 лица) са социјалном помоћи од 4.000-8.000 динара (45-90€), даје овој групи приоритет у

Општинска стамбена стратегија

решавању стамбеног питања. Овој групи припада и део ИРЛ и избеглица у колективним центрима за које постоји тенденција затварања.

Посебна карактеристика неких набројаних категорија је да одбијају пресељење на сеоска подручја када се за то укаже прилика. Најчешћи разлози које наводе су немогућност налажења повремених послова, удаљеност од лекара, школе и друго. Врло често су ови разлози нереални, јер нове локације поседују добру инфраструктуру и близину одређених садржаја.

1.3.2. Стамбене субвенције и подстицаји

Стамбене субвенције и подстицаји на територији општине Краљево у претходном периоду су постојале, али су биле недовољне. Средства из општинског Буџета су мала због слабих финансијских могућности општине, а међународне донације је тешко квантификовати због непостојања јединствене базе података.

Део становништва са социјалном помоћи од 4.000-.8000 динара мора своје стамбено питање решавати уз издавање буџетских средстава општине Краљево.

1.4. ИЗГРАДЊА СТАНОВА

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

- Председник општине
- Одељење за урбанизам, грађевинарство и стамбено-комуналне делатности општинске управе Краљево
- Јавно предузеће Дирекција за планирање и изградњу "Краљево",
- јавна комунална предузећа на територији општине Краљево,
- јавна предузећа која нису у ингеренцији локалне управе,
- институције и државни органи,
- скупштине станара,
- ЈП за стамбене услуге "Краљево",
- приватни предузимачи,
- продавци грађевинског материјала,
- индивидуални самоградитељи,
- финансијске институције, банке, штедионице и слично.

1.4.2. Коришћење грађевинског земљишта за становање

ГП Краљево 2010 и усвојени регулациони планови омогућавају коришћење више од 60% расположивог земљишта за вишепородичну стамбену изградњу, а преостали део је индивидуална стамбена изградња и остале функције.

Проблеми који негативно утичу на побољшање стамбене изградње су: политика комуналног опремања земљишта, политика цене накнаде за уређивање грађевинског земљишта, имовинско правни односи, недостатак финансијских институција које би учествовале у изградњи станова, смањена тражња на тржишту станова и повећање цене грађевинског материјала.

Добре стране које утичу на побољшање стамбене изградње: постојање одређеног фонда атрактивног градског грађевинског земљишта за изградњу, постојање све већег броја Урбанистичких планова који ближе регулишу изградњу, традиционална присутност и вештина већег броја грађевинских предузећа и радника, као и развијена свест о урбанитету и архитектури која је присутна код стручне градске јавности, али и великог броја грађана.

1.4.3 Текућа стамбена изградња

Цене станова у новоградњи од 600-750€/м², до 800€, па чак и 900€.

Просечна површина стана је од 50-55м².

Просечна цена пројектовања је 7€ по м² нето површине.

Број изграђених станова у 2003. години је 3,7 станова на 1.000 становника.

Проблеми садашње стамбене изградње огледају се у тешком налажењу локација у центру града, још увек скупе локације за изградњу, висока накнада за уређивање грађевинског земљишта, дуг и компликован поступак добијања одобрења за изградњу, смањена тражња станова на тржишту, високи трошкови изградње и опремање земљишта уз пад цене станова, при чему тако направљени станови нису доступни већини становништва општине Краљево.

Решење стамбеног питања куповином стана на кредит од 55 м² на 20 година захтева издвајања великог дела личног дохотка (250€ месечно), за шта су потребна примања од 750€ месечно (15 година један просечан лични доходак).

Добре стране садашње стамбене изградње огледају се у планској претпоставци, великом броју грађевинских предузећа и приватних инвеститора и предузетника који су спремни да инвестирају у стамбену изградњу.

1.4.4. Тржиште

Општинска стамбена стратегија

Од укупно потребних станова за издавање 20% је станова који се траже као опремљени – намештени, а 80% као ненамештени.

Просечно у промету око 800 станова годишње.

Однос продаје кућа и станова 1:5.

Свега пар агенција у граду је регистровано за текуће одржавање стамбених зграда.

Тренутна понуда је око 2.700 кућа и 250 станова.

Цена градње нових објеката се креће од 300-350€/м² у индивидуалним до 500-650€/м² у колективним становима. Могућности инвеститора у оперативном смислу су традиционално добре, док је финансијске могућности тешко приказати због различитих стратегија које инвеститори примењују приликом изградње стамбених објеката. Ситуацију у овој области додатно отежава висока цена капитала. Локација је проблем у центру града, док је на осталом делу проблем инфраструктура и смањено интересовање инвеститора.

Проблеми – тешкоће на садашњем стамбеном тржишту углавном се огледају у нерегулисаним институционалним оквирима и недостатку одређених законских одредби. Проблем представља и отежан систем добијања – укњижбе у Катастар непокретности стамбеног фонда (службе Републичког геодетског завода).

Добре стране садашњег стамбеног тржишта је коректан однос између инвеститора – продавца са једне и купца са друге стране, јер у већини случајева код тржишта новоизграђених станова продају се "регуларни" станови са потребном документацијом. Врло су ретки, готово и да не постоје случајеви где није регулисана потребна документација приликом купопродаје станова (одобрење за изградњу, употребу објекта).

1.5. ПРОЦЕНА САДАШЊИХ И БУДУЋИХ СТАМБЕНИХ ПОТРЕБА

Укупне стамбене потребе општине Краљево могу се посматрати са аспекта могућности будућих корисника да реше своје стамбено питање. Овде можемо анализирати три групе корисника:

- групација становништва која има начина и средстава да своје стамбено питање реши из сопствених прихода,
- групација становништва којој је потребна одређена финансијска помоћ,
- групација становништва која нема начина да реши своје стамбено питање.

Табела 33. Недостајућим станови у општини Краљево

Критеријум	Недостајући станови
један становник једна соба (34.712 соба)	11.606

Општинска стамбена стратегија

посебне собе (420 соба)	420
подруми (41 просторија или стан)	41
обнова дотрајалог грађевинског фонда 0,2% - 80 станова годишње (период од 5 година)	400
нехигијенска насеља (1.900 лица-380 домаћинстава)	380
УКУПНО	12.847

2. ОПШТИ РАЗВОЈНИ ЦИЉ

Да бисмо омогућили да Краљево буде препознато у региону као место где се заједничким деловањем обезбеђују стамбени услови достојни човека и породице, потребно је

Обезбеђивање квалитетног и приступачног становања у Краљеву, са адекватним условима живљења у одрживој заједници, кроз увођење ефикасне стамбене политике.

Овај циљ резултат је стања у стамбеном сектору општине Краљево, при чему је Општински стамбени профил комплексно сагледао целокупну ситуацију и уз сагласност актера одредио примарне стратешке циљеве. Реализацијом циљева обезбедио би се:

- Повећање броја корисника и побољшање услова становања домаћинстава која нису у стању да реше своје стамбене потребе,
- Израђена урбанистичка документација која омогућава "легализацију" објеката са нерешеним статусом што доприноси увећању средстава за опремање грађевинског земљишта,
- Побољшање квалитета становања најсиромашнијих становника и планско регулисање ромских насеља,
- Повећање квалитета коришћења постојећег стамбеног фонда, уз боље и ефикасније одржавање са јасним надлежностима и обавезама између јавног сектора и власника станова,
- Активирање слободног приватног стамбеног фонда намењеног рентирању уз балансиран однос понуде и потражње.

3. ПРИМАРНИ СТРАТЕШКИ ЦИЉЕВИ

Приоритетни стратешки циљеви се могу формулисати на основу проблема, ограничења и препрека који су препознати анализом стања стамбене проблематике на територији општине Краљево.

Приоритетни циљеви стамбене стратегије општине Краљево до 2012. године су:

- **Повећање доступности стамбеног простора домаћинствима која на тржишту не могу да реше своје стамбене потребе,**
- **Регулисање насеља са евидентном нелегалном стамбеном градњом,**
- **Уређење и опремање нехигијенских насеља ради унапређења услова становања најсиромашнијих становника ромских насеља,**
- **Унапређење постојећег стамбеног фонда и организације одржавања у свим вишепородичним зградама на територији општине,**
- **Регулација сектора закупа станова у приватном власништву.**

3.1. Повећање доступности стамбеног простора домаћинствима која на тржишту не могу да реше своје стамбене потребе

Високе тржишне цене станова у Краљеву (500-800€) и ниски приходи домаћинстава (просечан лични доходак 15.658дин) указују на потребу изградње станова за социјално становање под закуп, чиме би се умањио притисак на решавање стамбених питања категорије становништва без решеног стамбеног питања а са ниским приходима. Ово би се решило субвенцијама за изградњу станова као и субвенцијама домаћинствима ради плаћања закупнине. Као пример добре праксе је пример са активностима око изградње станова из програма УН-ХАБИТАТ СИРП Програма на Берановцу.

Да би овако постављен циљ могао да се реализује потребно је предузети одређене мере и активности:

- **Формирање и институционално јачање ОСА-е,**
- **Увођење стамбеног додатка,**
- **Израда одговарајуће урбанистичке документације са јасним смерницама за опредељење потребних локација за социјално становање,**
- **Изградња станова намењених социјалном становању уз претходно обезбеђено земљиште,**

Општинска стамбена стратегија

- Дефинисање области субвенционирања у јавним предузећима за потребе изградње и коришћења објеката за социјално становање.

Проблем представља и то што у постојећим и важећим урбанистичким плановима не постоји издвојено грађевинско земљиште за изградњу станова за социјално становање. Ову категорију стамбене изградње у досадашњој урбанистичкој пракси нису препознавали ни урбанисти ни структуре и органи овлашћени за усвајање и спровођење планова.

Евидентно је да у оквиру грађевинског подручја односно грађевинског земљишта постоји Фонд општинског земљишта или земљишта које се формално води на поједина јавна предузећа, на коме је предвиђена нека врста стамбене изградње али није опредељено за поменути вид изградње станова, за социјално становање. Ова врста земљишта није посебно ни евидентирана нити постоји база података која може бити употребљена и искоришћена за овај вид изградње.

Постојећа Одлука о критеријумима и мерилима за утврђивање закупнине и накнаде за уређивање грађевинског земљишта («Сл.лист општине Краљево», бр. 20/2004) као и Закон који регулише материју грађевинског земљишта (Закон о планирању и изградњи), не садрже олакшице и могућности непосредног давања у закуп општинског земљишта за намене стамбене изградње станова за социјално становање.

На основу овога може се закључити да је за потребе опредељивања земљишта за изградњу станова за социјално становање урадити следеће:

- пре свега урадити евиденцију општинског земљишта предвиђеног било за колективну било за индивидуалну стамбену изградњу;
- у оквиру урбанистичких планова (Генерални и Планови детаљне регулације) увести категорију стамбене изградње за потребе социјалног становања;
- у складу са важећим законима допунити општинску Одлуку о критеријумима и мерилима за утврђивање закупнине и накнаде за уређивање грађевинског земљишта предвиђањем олакшица и непосредног давања осталог грађевинског земљишта за потребе изградње станова за социјално становање;
- приликом израде Урбанистичких планова оставити могућност – обавезу да се у оквиру сваке врсте становања определи одређени проценат станова за социјално становање, што ће приликом изградње подразумевати одређене олакшице и субвенције локалне управе или државе, а не груписати овакав вид становања на појединачним изолованим локацијама;
- кроз Програм уређивања грађевинског земљишта ставити посебан акценат на комунално опремање из буџетских средстава одређених локација за изградњу станова за социјално становање;

- предвидети посебна средства у оквиру буџета за куповину земљишта погодног за стамбену изградњу станова за социјално становање, али које је и Урбанистичким плановима предвиђено за ову намену;
- преиспитати систем градске ренте односно Одлуке које регулишу ову материју која у будућности може бити главни извор прихода локалне управе за потребе финансирања оваквог вида станоградње.

3.2. Регулисање насеља са неформалном стамбеном градњом

Неформална градња је евидентна и широко распрострањена појава на читавој територији општине Краљево, а односи се углавном на индивидуално саграђене стамбене објекте који су одређеним активностима стекла неке од елемената лагалности.

Основни вид и начин регулисања насеља са неформалном стамбеном изградњом мора се одвијати на следећи начин:

- пре свега израдом одговарајућих Урбанистичких планова (Генерални план, План детаљне регулације);
- израдом Програма уређивања осталог грађевинског земљишта и предвиђањем комуналног опремања са посебним олакшицама за добијање одговарајућих дозвола за овако изграђене објекте (нелегална изградња);
- формирање посебне службе у оквиру постојећих институција (органи локалне управе за урбанизам или јавна предузећа) које би се бавиле евидентирањем и пружањем стручне помоћи власницима нелегалних објеката у поступку «легализације».

Велики број пријављених објеката за легализацију у општини Краљево (9800 поднетих пријава) указује на хитне мере да би се овај циљ реализовао. На нивоу Републике потребно је размотрити правне и друге проблеме у овој области. Општина Краљево је у могућности да у оквиру позитивних законских прописа убрза поступак легализације и приступи реализацији одређених активности које ће допринети санирању постојећег стања, али и зауставити даљи процес нелегалне градње и увести га у легалне токове.

3.3. Уређење и опремање нехигијенских насеља ради унапређења услова становања најсиромашнијих становника ромских насеља

Јединствени Акциони план за укључивање Рома односи се на образовање, запошљавање, здравство али и на становање ове популације. Крајњи циљ Акционог плана за област становања је унапређење лоших стамбених услова и оште ситуације у ромским насељима. Бројни проблеми популације и локације насеља у градском језгру Краљева, определили су активности у области становања:

Општинска стамбена стратегија

- Унапређивање законодавног оквира-републичких закона и подзаконских аката;
- Легализација насеља и кућа, при чему је насеље Грдичка коса 2 намењено становању ниских густина што омогућава даље активности на локацији;
- Унапређивање и изградња инфраструктуре и улица у насељу Грдичка коса 2;
- Побољшање постојећег стамбеног фонда и изградња нових стамбених јединица на проширеној локацији Грдичка коса 2 као и на новим локацијама;
- Решавање стамбених потреба интерно расељених лица у насељу Рома на Старом аеродрому Рома камп;
- Хитне акције за побољшање или пресељење сламова (Рома камп, Војводе Путника, Грдичка коса 1);
- Интеграција и инклузија Рома у њихово непосредно окружење-суседства.

Одређене активности потребно је спровести да би се регулисало власништво над земљиштем. Ово се посебно односи на насеље Грдичка коса 2 које се налази на земљишту Железнице а не користи се за предвиђену намену дуги низ година.

3.4. Унапређење постојећег стамбеног фонда и организације одржавања у свим вишепородичним зградама на територији општине

Овај циљ се односи на унапређење и организацију одржавања постојећег стамбеног фонда у вишепородичним стамбеним објектима који су раније били у државном/друштвеном власништву. Овај тип становања према конструктивним карактеристикама одговара вишепородичним стамбеним објектима, тзв. кондоминијумима и представља нову форму стамбене структуре.

Реализацијом ових циљева постижу се одређени резултати:

- Побољшање квалитета живљења и општег стандарда становништва
- Смањење будућих трошкова одржавања стамбеног фонда
- Привлачење потенцијално нових корисника стамбеног фонда и увећање вредности стамбеног фонда.

Активности које се предвиђају су:

- Генерални ремонт лифтова, санирање равних кровова, реконструкција фасада:

ЈП за стамбене услуге Краљево одржава 65 лифова, а замене комплетних лифтова или генералних ремонта није било. Из средстава посебне накнаде поправљено је 12 лифтова, а по Закону о одржавању лифтова рађено је само месечно одржавање и годишња контрола. Поред генералног ремонта лифтова, ради делимичне санације потребно је заменити:

-Погонских ужетњача	ком. 8
-Кочионих облога	ком.75

Општинска стамбена стратегија

-Електромеханичких брава	ком.38
-Уља	лит.230
-Електромотора	ком. 3
-Носећих сајли	м. 2.465

- Увођење економских станарина у становима у јавном власништву,
- Нормативно регулисање питања управљања и одржавања вишепороди-чних стамбених зграда.

ЈП за стамбене услуге Краљево одржавало је и равне колове (санирано 1.054м² 1998), а по садашњој евиденцији прокишњава 2.070м² равних и 930м² косих кровова.

Потребно је заменити и 35 хидрофорских посуда.

Стање фасада је доста лоше и потребно је одређеном динамиком уредити и овај елемент стамбених зграда.

3.5. Регулација сектора закупа станова у приватном власништву

На територији општине Краљево нема развијеног и уређеног ренталног сектора у приватном власништву. Овај сектор је готово потпуно нерегулисан што умањује стандард становања. Издавање је неформално и са становишта опорезивања оствареног дохотка. Проблем рентирања у приватном сектору чини и висок ниво закупнина због ограничене понуде станова и ниске платежне моћи. Све ово утиче да је овај део ренталног сектора потребно најпре законски регулисати: Регулацију сектора закупа станова могуће је остварити позитивним законским прописима за ову област, уз коришћење инструмената и практичних мера, који стимулишу и закуподавце и закупце.

Да би се регулисао постојећи рентални фонд, али и различитим мерама стамбене политике активирао нови потенцијални фонд који није у ренталном промету, потребно је извршити:

- Евиденцију закуподаваца и закупаца уз регулисање међусобних односа,
- Уређивање квалитета станова (категоризација станова) и регулисање нивоа закупнине уз примену подстицајних мера
- Регулација заштите закупаца и закуподаваца.
- Разрада система олакшица за власнике стамбених зграда и јединица који се баве рентирањем станова
- Одређивање носиоца посла у области рентирања приватног стамбеног фонда са задатком стварања базе података и регулисања међусобних односа закуподаваца и закупаца и формирање правног и саветодавног центра
- Разрада система адекватне пореске политике за станове који се не користе за стално становање а нису у функцији издавања.

4. Секторске стратегије 2007 – 2012.

Општинска стамбена стратегија

4.1. Повећање доступности стамбеног простора домаћинствима која на тржишту не могу да реше своје стамбене потребе					
	Опис	Индикатор		Претпоставке и ризици	
Општи стратешки циљ	Обезбеђивање квалитетног и приступачног становања у Краљеву, са адекватним условима живљења у одрживој заједници, кроз увођење ефикасне стамбене политике				
Приоритетни стратешки циљ	Повећање доступности стамбеног простора домаћинствима која на тржишту не могу да реше своје стамбене потребе	Повећање броја корисника и побољшање услова становања домаћинстава која нису у стању да реше своје стамбене потребе		Законски оквир Финансијске могућности Политичка воља Пројектна документација	
Очекивани резултати	1. Стварање институционалних, финансијских и организационих могућности за решавање стамбених питања 2. Обезбеђење земљишта 3. Повећање субвенција јавних предузећа				
Активности		Индикатор	Извор верификације	Претпоставке и ризици	Временски оквир и буџет
	1. Увођење стамбеног додатка за партиципирање у трошковима закупнине	Уведен стамбени додаток за солидарну стамбену изградњу	Одлука СО Краљево	Политичка воља Куповна моћ становништва	2008. Буџет општине
	2. Формирање општинске стамбене агенције, као институције за изградњу и управљање општинским становима за издавање и друге активности од јавног интереса у области становања	Оформљена ОСА	Одлука СО Краљево	Политичка воља	2006. Буџет општине
	3. Израда ГП Краљева са одређеним локацијама за социјално становање са најмање 5 нових локација	ГП Краљево са одређеним локацијама	Одлука СО Краљево о усвајању ГП	Политичка воља Кашњење у изради ГП Краљево	2006-2008. Буџет општине

Општинска стамбена стратегија

	4. Изградња 500 станова за социјално становање намењених закупу	Број изграђених станова	Урбанистичка документација Пројектна документација Технички пријем	Оформљена ОСА Недостатак финансијских средстава	2006-2012. Буџет општине Донатори
	5. Обезбеђивање земљишта за стамбену изградњу за социјално становање за изградњу 400 станова	Површина земљишта у ха	ГП Краљево	Политичка воља Кашњење у изради ГП Краљево	2006-2010. Буџет општине
	6. Извршена измена Одлуке о критеријумима и мерилима за утврђивање закупнине и накнаде за уређивање грађевинског земљишта	Већа заинтересовано ст приватних инвеститора Боље регулисано тржиште Увећани приходи општинског буџета	Одлука о критеријумима и мерилима за утврђивање закупнине и накнаде за уређивање грађевинског земљишта	Законска регулатива Политичка воља	2007. Буџет општине
	7. Дефинисати области субвенционирања социјалног становања у јавним предузећима	Повећане субвенције јавних предузећа у % (смањење таксе за 50%)	Правилници и одлуке о субвенцијама јавних предузећа	Финансијске могућности јавних предузећа Недостатак финансијских средстава Приватизација	2007. Буџет РС Буџет општине Донатори

4.2. Регулисање насеља са неформалном стамбеном градњом

	Опис	Индикатор		Претпоставке и ризици	
Општи стратешки циљ	Обезбеђивање квалитетног и приступачног становања у Краљеву, са адекватним условима живљења у одрживој заједници, кроз увођење ефикасне стамбене политике				
Приоритетни стратешки циљ	Регулисање насеља са неформалном стамбеном градњом	Израђена урбанистичка документација, Повећана средства за опремање грађевинског земљишта Смањен број нелегалних стамбених објеката		Законски оквир Политичка воља Заинтересованост грађана Финансијске могућности	
Резултати	1. Креирање уређених средина као предуслова за стварање уређених правних држава 2. Стварање урбаног окружења уз повећање квалитета становања и рада 3. Увећање стамбеног и пословног фонда као обвезника градске ренте				
Активности		Индикатор	Извор верификације	Претпоставке и ризици	Временски оквир и буџет
	1. Израда ГП Краљево	Извршена евиденција локација са неформалном градњом и одређена намена за становање	Одлука СО Краљево	Политичка воља Кашњење у изради ГП Краљево	2006-2008. Буџет општине
	2. Израда Плана Детаљне Регулације са неформалном изградњом по програму Генералног плана и стручних служби СО Краљево	Израђена најмање 4 ПДР-а за израду по Програму Дирекције	Одлуке СО Краљево	Политичка воља Недостатак финансијских средстава Приватизација Дирекције за планирање и изградњу	2007-2012. Буџет општине Донатори

Општинска стамбена стратегија

	3. Израда Програма уређивања осталог грађевинског земљишта	Урађен Програм са олакшицама за неформално изграђене објекте	Одлуке СО Краљево	Политичка воља Недостатак финансијских средстава Кашњење у изради Програма	2006-2008. Буџет општине
	4. Формирање посебне службе за евидентирање и пружање стручне помоћи у поступку "легализације"	Оформљена стручна служба	Одлуке СО Краљево Статут предузећа	Политичка воља Постојећи стручни капацитети урбанистичких служби	2007. Буџет општине

4.3. Уређење и опремање нехигијенских насеља ради унапређења услова становања најсиромашнијих становника ромских насеља					
	Опис	Индикатор		Претпоставке и ризици	
Општи стратешки циљ	Обезбеђивање квалитетног и приступачног становања у Краљеву, са адекватним условима живљења у одрживој заједници, кроз увођење ефикасне стамбене политике				
Приоритетни стратешки циљ	Уређење и опремање нехигијенских насеља ради унапређења услова становања најсиромашнијих становника ромских насеља	Побољшање квалитета становања најсиромашнијих становника планским регулисањем ромских насеља		Законски оквир Финансијске могућности Политичка воља Пројектна документација Заинтересованост ромске популације	
Резултати	1. Припремљена планска документација и обезбеђено земљиште 2. Финансирање изградње и реконструкције ромских насеља 3. Побољшани услови становања				
Активности		Индикатор	Извор верификације	Претпоставке и ризици	Временски оквир и буџет
	1. Израда ГП Краљева са одређеним локацијама за социјално становање за ромску популацију са најмање 2 нове локације	ГП Краљево са одређеним локацијама	Одлука СО Краљево о усвајању ГП	Политичка воља Кашњење у изради ГП Краљево	2006-2008. Буџет општине
	2. Изградња 400 станова за социјално становање намењених закупу	Број изграђених станова	Урбанистичка документација Пројектна документација Технички пријем	Постојећа законска регулатива Недостатак финансијских средстава Непстојање планске документације	2008-2012. Буџет општине Донатори
	3. Израда ПДР Грдичка коса 2	ПДР Грдичка коса 2	Одлука СО Краљево у усвајању ПДР-а	Политичка воља Кашњење у изради ПДР Грдичка коса 2	2007. Буџет РС и општине Донације

Општинска стамбена стратегија

	4. Израда програма проширења и опремања ромског насеља Грдичка коса 2 и програма дислокације ромских насеља: Камп рома, Војводе Путника и Грдичка коса 1, на локацију Грдичка коса 2	Опремљено и проширено насеље Грдичка коса 2	Документација ОСА-е	Оформљена ОСА Заинтересованост ромске популације Недостатак финансијских средстава	2006-2008. Буџет општине Донатори
	5. Доношење Правилника о критеријумима за расподелу стамбених јединица	Правилник са јасним и транспарентним критеријумима за расподелу стамбених јединица становницима ромске популације	Документација ОСА-е	Заинтересованост ромске популације	2008-2009. Буџет општине Донатори
	6. Изградња 300 монтажних објеката, намењених становању ромске заједнице, на проширеној и опремљеној локацији Грдичка коса 2 и другим одређеним локацијама на подручју ГП Краљева	Побољшани услови становања на локацији Грдичка коса 2 Број усељених породица	Документација јавних предузећа Пројектна документација Увид на терену	Заинтересованост ромске популације Недостатак финансијских средстава	2008-2012. Буџет општине Донатори
	7. Пресељење становника ромске заједнице са локација Камп рома, Војводе Путника и Грдичка коса 1, у новоизграђене објекте на локацији Грдичка коса 2	Број пресељених породица Број приведених намени Расељене локације се приводе намени	Документација ОСА-е Урбанистичка документација	Заинтересованост ромске популације Политичка воља Недостатак финансијских средстава	2009-2011. Буџет општине Донатори

4.4. Унапређење постојећег стамбеног фонда и организације одржавања у свим вишепородичним зградама на територији општине					
	Опис	Индикатор		Претпоставке и ризици	
Општи стратешки циљ	Обезбеђивање квалитетног и приступачног становања у Краљеву, са адекватним условима живљења у одрживој заједници, кроз увођење ефикасне стамбене политике				
Приоритетни стратешки циљ	Унапређење постојећег стамбеног фонда и организације одржавања у свим вишепородичним стамбеним зградама на територији општине	Повећан квалитет коришћења постојећег стамбеног фонда, уз боље и ефективније одржавање са јасним надлежностима и обавезама између јавног сектора и власника станова		Законски оквир Финансијске могућности Заинтересованост корисника	
Резултати	1. Побољшање квалитета живљења и општег стандарда становништва 2. Смањење будућих трошкова одржавања стамбеног фонда 3. Привлачење потенцијално нових корисника стамбеног фонда и увећање вредности стамбеног фонда				
Активности		Индикатор	Извор верификације	Претпоставке и ризици	Временски оквир и буџет
	1. Генерални ремонт 60 лифтова на територији општине	Број ремонтованих лифтова	Документација ОСА-е	Недостатак финансијских средстава становништва	2006-2008. Буџет општине Средства ОСА Донатори
	2. Санирање 3000м ² равних кровова зграда	Број санираних равних кровова и површина у м ²	Документација ОСА-е	Недостатак финансијских средстава становништва	2006-2008. Буџет општине Средства ОСА Донатори

Општинска стамбена стратегија

	3. Реконструкција 5000м ² фасада	Број објеката са реконструисаним фасадама у м ²	Документација ОСА-е	Недостатак финансијских средстава становништва	2006-2008. Буџет општине Средства ОСА Донатори
	4. Увођење економских станарина у становима у јавном власништву	Оформљен тарифни систем	Наплаћене економске станарине су један од извора фонда ОСА-е	Повећање стандарда становника Немогућност плаћања економских станарина	2007-2012. Буџет општине Корисници станова у јавном власништву
	5. Нормативно регулисање питања управљања и одржавања вишепородичних стамбених зграда	Припремљен предлог Одлуке СО Краљево о управљању и одржавању стамбених зграда	Документација ОСА-е	Промена законске регулативе Ограничење постојећим законским оквирима	2009-2010. Буџет општине

Општинска стамбена стратегија

4.5. Регулација сектора закупа станова у приватном сектору					
	Опис	Индикатор		Претпоставке и ризици	
Општи Стратешки Циљ	Обезбеђивање квалитетног и приступачног становања у Краљеву, са адекватним условима живљења у одрживој заједници, кроз увођење ефикасне стамбене политике				
Приоритетни стратешки циљ	Регулација сектора закупа станова у приватном сектору	Активирање приватног стамбеног фонда намењеног рентирању		Законски оквир Финансијске могућности Заинтересованост корисника	
Резултати	1. Регулсано тржиште станова у приватном власништву, са повећаном понудом станова 2. Правна заштита закупаца и закупаца				
Активности		Индикатор	Извор верификације	Претпоставке и ризици	Временски оквир и буџет
	1. Разрада система олакшица за власнике стамбених зграда и јединица који се баве рентирањем станова	Повећање понуде станова за рентирање на тржишту доступне преко базе података ОСА-е	Документација стамбених агенција	Политичка воља Куповна моћ становништва	2008-2012. Буџет РС
	2. Одређивање носиоца посла у области рентирања приватног стамбеног фонда са задатком стварања базе података и регулација међусобних односа закупаца и закупаца и формирање правног и саветодавног центра	Одређен носилац посла	Документација агенција регистрованих за ову делатност	Политичка воља Незаинтересованост агенција	2008. Буџет општине
	3. Разрада система адекватне пореске политике за станове који се не користе за стално становање а нису у функцији издавања	Повећање броја станова који се рентирају	Документација СО Краљево о критеријумима и мерилима за утврђивање закупнине и накнаде за уређивање грађевинског земљишта	Политичка воља	2008. Буџет општине

**5. Општински стамбени акциони план
2007 – 2008.**

5.1. Повећање доступности стамбеног простора домаћинствима која на тржишту не могу да реше своје стамбене потребе			
	1.	2.	3.
Активност	Формирање ОСА-е	Увођење стамбеног додатка	Изградња 96 станова за социјално становање на Берановцу
Опис	ОСА се формира из постојећих капацитета ЈП за стамбене услуге, са оптималним бројем запослених, уводи се ГИС и приводи намени Фонд за солидарну стамбену изградњу који се припаја ОСА-и	Доношење Одлуке о издвајању средстава из буџета општине и-или расписивању референдума	Локација за изградњу 96 станова за издавање на Берановцу је опредељена и комунално опремљена. Затворити конструкцију финансирања.
Носилац активности	СО Краљево ОСА	СО Краљево ОСА	ОСА, Дирекција за планирање и изградњу "Краљево"
Програм реализације	Општинска одлука о формирању ОСА-е, Одлука о пребацивању средстава Фонда солидарне стамбене изградње, Увођење ГИС-а и потребне обуке	Анализа ОСА-е о потребама и могућностима издвајања средстава и припрема Одлуке СО Краљево о издвајању средстава и-или Одлуке о расписивању референдума	Локација на Берановцу је урбанистички разрађена. Корисник земљишта је Дирекција за планирање и изградњу. Потребно је доделити земљиште, прибавити одобрење и после конкурса и избора најповољнијег извођача започети изградњу
Начин обезбеђивања и потребна средства	Буџет општине Јавно предузеће за стамбене услуге 170.000 динара	Буџет општине Запослени грађани 85.000 динара	Буџет општине Буџет Републике Донатори 1.200.000€
Мониторинг	СО Краљево УН ХАБИТАТ	СО Краљево ОСА	ОСА УН ХАБИТАТ
Временски оквир	2006-2007.	2008.	2006-2008.

	4.	5.	6.
Активност	Одређивање и комунално опремање земљишта за 200 станова на две локације	Измена Одлуке о критеријумима и мерилима за утврђивање закупнине и накнаде за уређивање грађевинског земљишта	Извршити анализе и одредити субвенције јавних предузећа у циљу смањења таксе за прикључак до 50% (за објекте за социјално становање)
Опис	Наведене активности радити паралелно са изградом новог ГП Краљево, чија је израда у току. Определити критеријуме за избор локација за социјално становање. Опремити локације и понудити инвеститорима по тржишним условима	Извршити потребне анализе грађевинског земљишта и предложити измене и допуне у складу са новим законским прописима и позитивним искуствима у пракси	Јавна предузећа (републичка и општинска) у оквиру својих финансијских могућности и пословне политике могу смањити таксу за прикључак или омогућити субвенционирану потрошњу за социјално становање
Носилац активности	Дирекција за планирање и изградњу "Краљево" ОСА	Дирекција за планирање и изградњу "Краљево"	Јавна предузећа ОСА
Програм реализације	Изградом урбанистичке документације стичу се услови да Дирекција за планирање и изградњу опреми земљиште за социјалну изградњу и понуди га инвеститорима по тржишним условима	Извршити анализе грађевинских подручја и припремити Измене и допуне постојећих и доношење нових одлука у циљу боље економске валоризације грађевинског земљишта	Препорука јавним предузећима о потреби доношења Одлуке о субвенцијама за социјално становање
Начин обезбеђивања и потребна средства	Буџет општине Пословне банке 850.000 динара	Буџет општине Посао по службеној дужности	Буџет јавних предузећа Посао по службеној дужности
Мониторинг	Дирекција за планирање ОСА СО Краљево	СО Краљево	ОСА
Временски оквир	2007-2008.	2007-2008.	2007.

5.2. Регулисање насеља са неформалном стамбеном градњом			
	7.	8.	9.
Активност	Израда ГП Краљево са евидентираним локацијама са неформалном стамбеном изградњом и одређивање намене "становање"	Одлуке о приступању и израда најмање 4 ПДР-е по Програму СО Краљево за насеља са највећим бројем проблема	Израда нове Одлуке о критеријумима и мерилима за утврђивање закупнине и накнаде за уређивање грађевинског земљишта
Опис	Израдом ГП Краљево припремиле би се могућности обезбеђивања локација за становање у којима је већина неформалних објеката. Укклапање објеката извршило би се израдом планова детаљне регулације	Постојећи ГП Краљево дефинисао је урбанистичке зоне са највећим бројем неформалних објеката и евидентним проблемима у функционисању насеља. Потребно је новим ГП одредити приоритете	Извршити анализу грађевинског земљишта. Предвидети и омогућити комунално опремање са посебним олакшицама за добијање одговарајућих дозвола за објекте изграђене без одговарајуће документације
Носилац активности	СО Краљево Дирекција за планирање и изградњу "Краљево" ОСА	СО Краљево Дирекција за планирање и изградњу "Краљево"	ОСА, Дирекција за планирање и изградњу "Краљево"
Програм реализације	Одлука о приступању изради ГП Краљево, У сепарату Становање посебну пажњу посветити критеријумима за избор локација за социјално становање	Одлука о приступању изради ПДР-е Поверавање послова израде Дирекцији	Извршити анализу грађевинског земљишта, Применити најновија искуства, Обратити посебну пажњу на олакшице за легализацију објеката без документације
Начин обезбеђивања и потребна средства	Буџет општине 130.000 динара	Буџет општине Донатори Посао по службеној дужности	Буџет општине Посао по службеној дужности
Мониторинг	СО Краљево ОСА	СО Краљево	СО Краљево
Временски оквир	2006-2007.	2007-2008.	2006-2008.

	10.		
Активност	Формирање посебне службе у оквиру постојећих институција (органи локалне управе, јавна предузећа)		
Опис	Посебна служба формирала би се Одлуком СО Краљево у оквиру постојећих институција, а из постојећих кадрова који се баве овом проблематиком. Служба би припремила Одлуку о олакшицама за добијање одговарајућих дозвола, као и предлоге другим службама за ефикаснију "легализацију", бавила би се и пружањем стручне помоћи и евиденцијом неформалних објеката		
Носилац активности	СО Краљево-Одељење за урбанизам, грађевинарство и стамбено-комуналне делатности		
Програм реализације	Припрема и усвајање Одлуке о формирању нове службе, Нова организација Одељења за урбанизам, грађевинарство и стамбено-комуналне делатности		
Начин обезбеђивања и потребна средства	Буџет општине 150.000 динара		
Мониторинг	СО Краљево		
Временски оквир	2007.		

5.3. Уређење и опремање нехигијенских насеља ради унапређења услова становања најсиромашнијих становника ромских насеља			
	11.	12.	13.
Активност	Комунално опремање земљишта на локацији ромског насеља Грдичка коса 2	Куповина земљишта, израда и усвајање урбанистичке документације за локацију Грдичка коса 2	Изградња 50 објеката за индивидуално становање на локацији Грдичка коса 2
Опис	Општина Краљево ће кроз програм Дирекције за планирање и изградњу опремити ромско насеље Грдичка коса 2 уз претходну израду пројектне документације	Куповином земљишта (1,5ха) на локацији Грдичка коса 2 омогућило би се пресељење најугроженијих становника ромске популације из других делова града који живе у најлошијим стамбеним условима	Реализацијом програма изградње, решава се део проблема нехигијенских насеља (камп Рома, В.Путника, Грдичка коса 1) по динамици коју усвоји ОСА са представницима Рома. По ГП Краљево простор је намењен за становање. Земљиште је јавно и приватно и омогућује изградњу објеката. Водити рачуна о спец. ромске популације
Носилац активности	ОСА Дирекција за планирање и изградњу "Краљево"	ОСА Дирекција за планирање и изградњу "Краљево"	ОСА
Програм реализације	Одлука о изради ПДР Грдичка коса 2, Решавање имовинско правних односа	Одлука о изради ПДР Грдичка коса 2 Решавање имовинско правних односа Израда програма пресељења најугроженијих ст. ромских насеља	Урбанистичка и пројектна документација, Комунално опремање Изградња објеката
Начин обезбеђивања и потребна средства	Буџет општине Донатори Средства корисника 1.700.000 динара	Буџет општине Донатори 500.000 динара	Буџет општине Донатори Средства корисника 1.000.000 динара
Мониторинг	СО Краљево ОСА Дирекција за планирање УН ХАБИТАТ	СО Краљево ОСА Дирекција за планирање	СО Краљево ОСА Донатори
Временски оквир	2007-2008.	2007-2008.	2007-2008.

5.4. Унапређење постојећег стамбеног фонда и организације одржавања у свим вишепородичним зградама на територији општине			
	14.	15.	16.
Активност	Генерални ремонт 25 лифтова	Санирање 1.200м ² равних кровова	Реконструкција 2.000м ² фасада
Опис	ОСА ће направити план ремонта лифтова на годишњем нивоу. Ремонт лифтова би се вршио у односу 50% (учешће грађана) према 50% (кредит-буџет града). Постоји и могућност донација и сопствених прихода зграда али и ослобађања од плаћања сиромашних породица по критеријумима ОСА-е	ОСА ће направити план санирања равних кровова на годишњем нивоу. Санација би се вршила у односу 50% (учешће грађана) према 50% (кредит-буџет града). Постоји и могућност донација и сопствених прихода зграда, али и ослобађања од плаћања сиромашних породица по критеријумима ОСА-е	ОСА ће направити план реконструкција фасада на годишњем нивоу. Реконструкција би се вршила у односу 50%(учешће грађана) према 50% (кредит-буџет града). Постоји и могућност донација и сопствених прихода зграда али и ослобађања од плаћања сиромашних породица по критеријумима ОСА-е
Носилац активности	ОСА	ОСА Одељење за урбаниз. грађевинарство и стамбено-комунал. делатности	ОСА Одељење за урбаниз. грађевинарство и стамбено-комуналне делатности
Програм реализације	Израда и усвајање плана ремонта лифтова, Израда потребне пројектне документације	Израда и усвајање плана санирања равних кровова, Израда потребне пројектне документације	Израда и усвајање плана реконструкције фасада, Израда потребне пројектне документације
Начин обезбеђивања и потребна средства	Буџет општине Донатори Сопствени приходи зграда Лична финансијска средства корисника Средства у ОСА за кредитирање 110.000 динара	Буџет општине Донатори Сопствени приходи зграда Лична финансијска средства корисника Средства у ОСА за кредитирање 300.000 динара	Буџет општине Донатори Сопствени приходи зграда Лична финансијска средства корисника Средства у ОСА за кредитирање 350.000 динара
Мониторинг	ОСА Корисници	ОСА Корисници	ОСА Корисници
Временски оквир	2006-2008.	2006-2008.	2006-2008.

	17.	18.	
Активност	Формирање тарифног система програма увођења економских станарина	Активирање приватног сектора у послове одржавања кондоминијума	
Опис	ОСА ће формирати тарифни систем и направити оквирну динамику увођења економских станарина	Потребно је промовисати послове одржавања кондоминијума као атрактивне активности за приватни сектор, ради подстицања конкуренције и припреме за приватизацију јавних предузећа	
Носилац активности	ОСА	ОСА	
Програм реализације	Припрема и доношење Одлуке о тарифном систему и усвајање на СО Краљево	Анализа ОСА-е о потребама и могућностима одржавања кондоминијума по стамбеним јединицама	
Начин обезбеђивања и потребна средства	Буџет општине 400.000 динара	Буџет општине Заинтересовани грађани 160.000 динара	
Мониторинг	СО Краљево ОСА	ОСА Заинтересована правна лица	
Временски оквир	2007.	2007.	

5.5. Регулација сектора закупа станова у приватном сектору			
	19.	20.	21.
Активност	Разрада система олакшица за власнике стамбених зграда који се баве рентирањем станова	Одређивање носиоца посла у области рентирања приватног стамбеног фонда	Разрада система адекватне пореске политике за станове који се не користе за стално становање а нису у функцији издавања
Опис	Влада Републике Србије формира посебну радну групу која ће ускладити законе у овој области са предвиђеним олакшицама за власнике стамбених зграда који се баве рентирањем	Одлуком СО Краљево одређују се надлежности око евидентирања постојећег стамбеног фонда (стварање базе података) и формирања правне и саветодавне службе која би се бавила активностима око заштите права закуподаваца и купаца	Влада Републике Србије формира посебну радну групу која ће ускладити законе у овој области са могућношћу увођења и примена стимулативних мера за издавање станова за стално становање који се не користе а нису у функцији рентирања
Носилац активности	Влада Републике Србије ОСА	СО Краљево-Одељење за урбанизам и стамбено-комуналне делатности	Влада Републике Србије ОСА
Програм реализације	На основу Закона који третирају ову област, потребно је да ОСА уради Правилник о олакшицама за власнике стамбених зграда који се баве рентирањем	У оквиру ОСА-е задужити део службе да се бави активностима стварања и вођења базе података као и службу са задатком пружања правних савета и активности заштите закуподаваца и купаца	На основу Закона који третирају ову област, потребно је да ОСА уради Правилник о стимулативним мерама за власнике стамбених ојеката за стално становање који се не рентирају а постоји могућност коришћења
Начин обезбеђивања и потребна средства	Буџет РС Посао по службеној дужности	Буџет општине Посао по службеној дужности	Буџет РС Посао по службеној дужности
Мониторинг	Надлежна Министарства ОСА	СО Краљево	Надлежна Министарства ОСА
Временски оквир	2007-2008.	2007-2008.	2007-2008.

**Списак актера који су учествовали у изради Општинске стамбене стратегије
Краљева**

- Општински менаџер
- Комисија за урбанизам
- Одељење за урбанизам, грађевинарство и стамбено комуналне делатности
- Одељење за друштвене делатности
- Одељење за имовинско правне послове
- Одељење за привреду и финансије
- Дирекција за планирање и изградњу "Краљево"
- Центар за социјални рад
- ЈКП Водовод
- ЈКП Топлана
- ЈКП Чистоћа
- ЈКП Путеви
- Републички завод за статистику
- Републички геодетски завод
- ЛЕАП
- Рашки округ
- Фонд солидарне стамбене изградње
- Веће Савеза Синдиката општине Краљево
- Повереништво за избеглице
- Удружење архитеката
- КОДЕКС-грађевинско предузеће
- ДЕМИНГ-предузеће за консалтинг и инжињеринг
- Инжењерска комора
- Banca Intesa
- Raiffeisen Bank
- НВВ Bank
- Агробанка
- Societe Generale Bank
- Агенција за промет некретнина "Биљана"
- Агенција за промет некретнина "Алоха"
- Агенција за промет некретнина "Меркур"
- Пројектни биро "Студио 5"
- Пројектни биро "Урбинг"
- Пројектни биро "Топ инжењеринг"
- Пројектни биро "Colosseum"
- Пројектни биро "YUCON"
- Удружења са Косова
- Удружења Рома
- СеSID канцеларија Краљево
- ДС Краљево
- НВО породица настрадалих и унесрећених 90-их
- Удружење оболелих од мултиплекс склерозе
- Основна организација глувих Краљева
- Друштво за помоћ МНРЛ
- Друштво Светог Саве
- Грађански савет општине Краљево

- Tavolo trentino con la Serbia
- Удружење параплегичара Рашког округа
- Удружење дистрофичара Краљево
- Друштво за церебралну и дечију парализу општине Краљево
- Савез слепих
- СХУ „Полет“
- ЛНВО „Праксис“
- ОО „Кварт“