

# НАЦИОНАЛНА СТАМБЕНА СТРАТЕГИЈА КАО СТРАТЕШКИ ОКВИР СТАМБЕНЕ ПОЛИТИКЕ У РЕПУБЛИЦИ СРБИЈИ

Београд  
9. септембар 2019.

МГСИ, Светлана Ристић

ПРАВНИ ОКВИР  
СТАМБЕНЕ ПОЛИТИКЕ:  
ЗАКОН О СТАНОВАЊУ И  
ОДРЖАВАЊУ ЗГРАДА

# РЕДЕФИНИСАЊЕ ЈАВНОГ ИНТЕРЕСА У СТАНОВАЊУ

## Закон о становању 1992.

Чл. 2. - Држава предузима мере за стварање повољних услова за **стамбену изградњу** и обезбеђује услове за решавање стамбених потреба **социјално угрожених лица** у складу са законом.

Чл. 12. - Одржавање стамбених зграда и станова, на начин којим се спречава опасност по живот и здравље људи и сигурност околине, у **јавном је интересу**.

## Закон о становању и одржавању зграда 2016.

Чл. 2. - Одрживи развој становања, у смислу:

- унапређења услова становања грађана и очување и унапређење вредности **стамбеног фонда**, ...

- одржавања и управљања у зградама, у циљу спречавања или отклањања опасности по живот и здравље људи, животну средину,...

**јавни је интерес**

Ради остваривања јавног интереса РС, АТТ и ЈЛС доносе стратегије и обезбеђују буџетска средства за испуњење обавеза утврђених законом и стратегијама

# СТРАТЕШКИ ДОКУМЕНТИ СТАМБЕНЕ ПОЛИТИКЕ

# НАЦИОНАЛНА СТРАТЕГИЈА СОЦИЈАЛНОГ СТАНОВАЊА

НА СНАЗИ, до доношења Националне стамбене стратегије

- Стратегијом планирано око 400 М€ за разне активности (308 М€ за стамбене пројекте), од чега је кроз Обртни фонд требало очекивати око 93 М€ за даља стамбена решења;
- уложено око 16,5 М€ до 2018 - за становање Рома (планирано око 43,8 М€ до краја 2022. године)
- одређени број стамбених решења предвиђених НССС, спроведен на основу посебних закона (субвенционисање стамбених кредита, подстицање грађевинске индустрије - "Степа", кредити за војску, станови за снаге безбедности, станови за избеглице) - од 2011-2019 око 143,3 М€
- Укупна реализација НССС до 2020. је око 50% финансијски, али не и суштински и без успостављања обртног фонда, што је неодрживо са становишта стамбене политике; без плана за будуће генерације.

# НАЦИОНАЛНА СТАМБЕНА СТРАТЕГИЈА

## У ИЗРАДИ

- Доноси се на основу члана 112. ЗоСОЗ, ради остваривања јавног интереса у области становања; доноси је Влада РС
- Стратегијом се утврђују циљеви одрживог развоја становања, мере и средства за њихово остваривање, док се Акционим планом оперативно разрађују мере за остваривање циљева, активности, средства, динамика;
- Стратегија се доноси на период од најмање 10 година, а АП на 3-5 година;
- Стратегија и АП се реализују кроз програме и пројекте које припремају органи и организације РС и/или ЈЛС надлежне за одређена питања стамбене политике;
- Процес израде стратегије до сада резултирао:
  - Анализом услова за одрживи развој становања;
  - Нацртом стратегије, са циљевима и мерама;
- Предстоји формулисање Акционог плана

# ЗАШТО НАЦИОНАЛНА СТАМБЕНА СТРАТЕГИЈА?

- Редефинисање јавног интереса ка повећању одрживости стамбеног сектора
- Национална стратегија социјалног становања је обухватала само један део стамбене политике - стамбену подршку за решавање стамбених потреба
- Нова стратегија ће проширити обухват на очување и унапређење вредности постојећег стамбеног фонда
- У складу с тиме потребан нови Акциони план за програме стамбене подршке и друге мере стамбена политике
- Стратегија је најшири оквир за формулисање локалних стамбених стратегија
- Основ за реализацију донаторских пројеката
- У НАЈАВИ Пројекат социјалног становања и активне инклузије; финансираће се из ИПТА 2018; пројекат вредан око 20 М€, од чега око 14М€ за стамбену компоненту)

НАЦРТ  
НАЦИОНАЛНЕ СТАМБЕНЕ  
СТРАТЕГИЈЕ

-

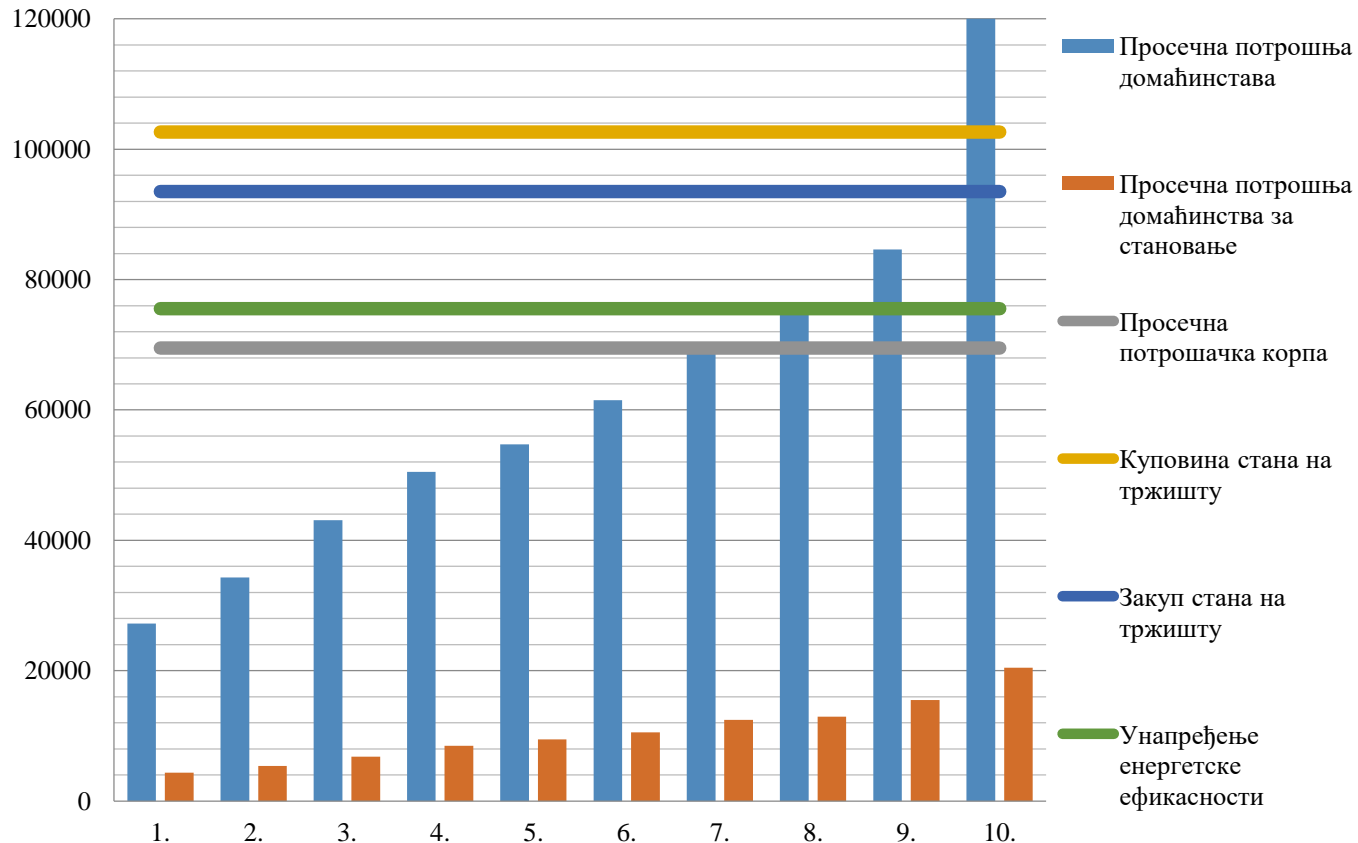
ИДЕНТИФИКОВАНИ  
КЉУЧНИ ПРОБЛЕМИ



# ЦЕНОВНА НЕПТРИУШТИВОСТ СТАНА И СТАМБЕНИХ УСЛУГА

## ■ За домаћинства са вишим и средњим приходима

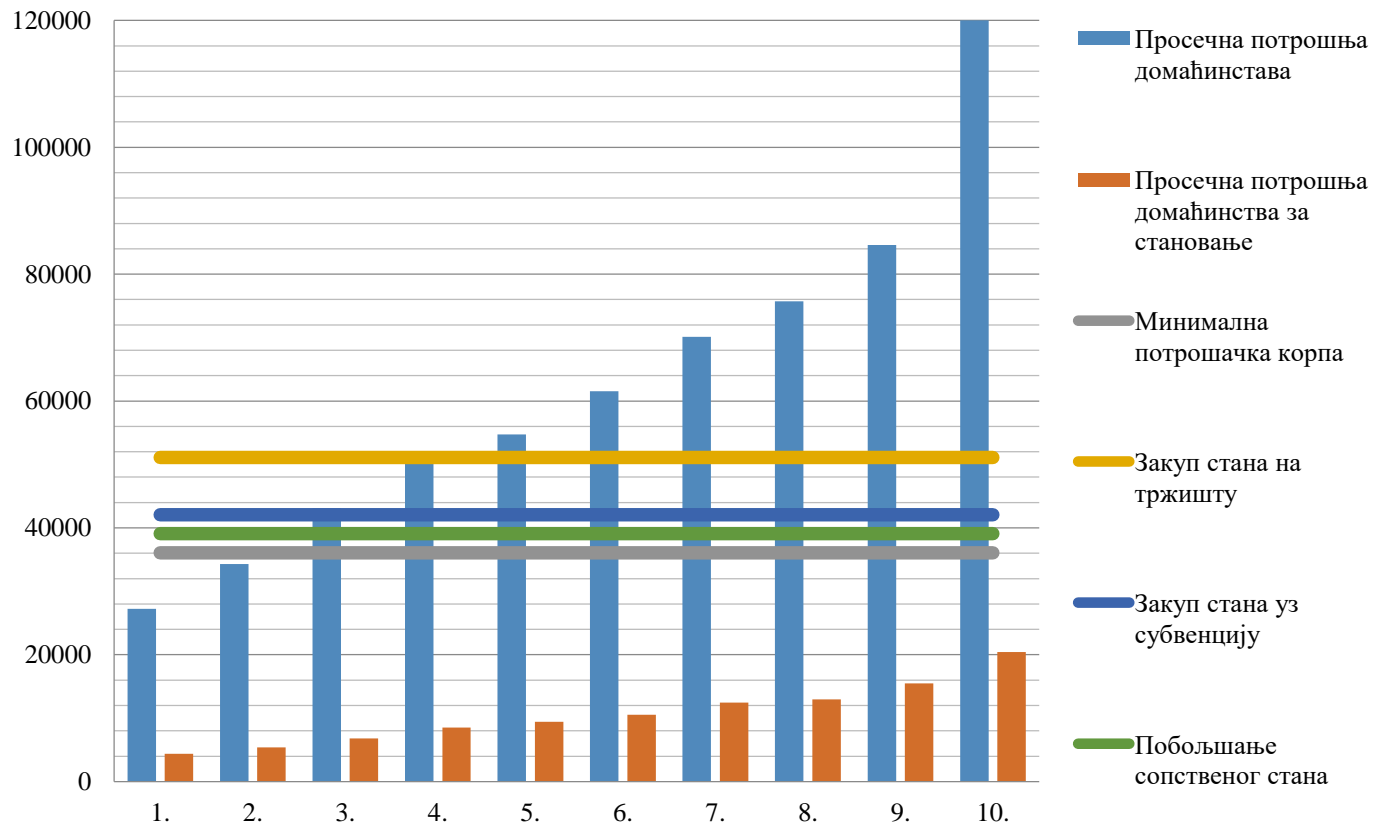
Однос просечне потрошње домаћинства по децилима и граница прихода за решавање стамбене потребе на тржишту у 2017



# ЦЕНОВНА НЕПТРИУШТИВОСТ СТАНА И СТАМБЕНИХ УСЛУГА

## ■ За домаћинства са ниским приходима

Однос просечне потрошње домаћинства по децилима и  
граница прихода за решавање стамбене потребе уз минималну потрошњу у 2017



# СМАЊЕЊЕ ВРЕДНОСТИ И КВАЛИТЕТА СТАМБЕНОГ ФОНДА ЗБОГ НЕОДРЖАВАЊА

## ■ Потребе за обновом и енергетском санацијом

Прорачунска потрошња енергије по површини стамбених зграда (kWh/m <sup>2</sup> )						
	Куће		Вишестамбене зграде			
	Слободне	У низу	Слободне	Ламела	У блоку	Солитер
Пре 1019	263	312	210	164	166	
1919-1945	242	327	186	219	149	
1946-1960	251	244	227	182	219	158
1961-1970	252	359	172	159	189	118
1971-1980	327	132	191	137	158	134
1981-1990	339	218	126	127	117	125
1991-2011	240	159	78	85	95	

*Извор: База података ТАБУЛА пројекта, Архитектонски факултет Београд*

Засновано на прорачунској потрошњи енергије по површини из ТАБУЛА пројекта	
Потенцијални обухват стамбених зграда са потребама за потпуном обновом	
Број кућа старости > 60 година (изграђених до 1960) 639.155 x 70%	447.408
Број стамбених зграда старости > 60 година	8.497
Потенцијални обухват стамбених зграда за потребама за обимнијим одржавањем	
Број кућа старости од 30-60 година (између 1960-1990) 1.281.640 x 85%	1.089.394
Број стамбених зграда старости од 30-60 година	38.572
Потенцијални обухват стамбених зграда за потребама за енергетском санацијом	
Број кућа са потрошњом већом од 250 kWh/m <sup>2</sup>	2.133.275
Број стамбених зграда са потрошњом већом од 130 kWh/m <sup>2</sup>	328.69

# НЕЗАКОНИТА ИЗГРАДЊА И ЗОНЕ НЕФОРМАЛНИХ НАСЕЉА

- 2017. године пописано 2.050.614 незаконито изграђених објеката, од чега 975.822 стамбена објекта;
- Предузимане искључиво правне мере за регулисање незаконите изградње (једна локална одлука - града Београда и осам различитих законских решења на националном нивоу);
- Резултати прописа - 226.141 озакоњених објеката, односно 11% од укупног броја пријављених по ЗоПТИ из 2003. и пописаних по Закону о озакоњењу објеката;
- Зоне неформалне градње нису препознате у постојећем стању у просторним и урбанистичким плановима (осим ГУП Београда до 2021);
- База података о незаконитим објектима нема просторну димензију - не постоје подаци о узурпацији земљишта;
- На основу претходног - нема података ни за оквирну процену коштања просторног регулисања и санације.

# НЕРАЗВИЈЕНИ КАПАЦИТЕТИ ЗА ОДРЖИВИ РАЗВОЈ СТАНОВАЊА

ГРАД	ИНСТИТУЦИОНАЛНИ КАПАЦИТЕТИ			
	Организац. јединица за становање	Запослен и (без руков)	НСО	Стратешки документ
Београд	Секретаријат за имовинске и правне послове	11	Не постоји	Не постоји
Нови Сад	Сектор стамбених послова	10	Градска стамбена агенција	/
Ниш	Градска стамбена агенција	9	Градска стамбена агенција	Стам. стратегија истекла 2012
Суботица	Секретаријату за имовинско-правне послове	1	Не постоји	Не постоји
Сомбор	Одсек за имовинско правне и стамбене послове	5	Не постоји	Не постоји
Зрењанин	Одељење за имовинско правне и управљање имовином	8	Градска стамбена агенција (ГСА)	Стам. стратегија истекла 2014.
Панчево	Секретаријат за урбанизам и грађевинске послове	0	ГСА	Стам. стратегија истекла 2012.
Краљево	Секретаријат за урбанизам, грађевинске, стамбене послове	0	ЈП градско стамбено	Стам. стратегија истекла 2012.
Нови Пазар	Одељење за комуналне и стамбене послове и саобраћај	0	Не постоји	Не постоји
Смедерев о	Одељење за урбанистичко комуналне и имовинско -правне послове	1	ГСА	Не постоји
Крушевац	Служба за стамбено-комуналне послове	1	Не постоји	Не постоји
Шабац	Одељење за инспекцијске и комуналне-стамбене послове	1	Не постоји	Не постоји
Лесковац	Одељење за стамбено-комуналне послове и инфраструктуру	6	ГСА	Стамбена стратегија донета 2013

НАЦРТ  
НАЦИОНАЛНЕ СТАМБЕНЕ  
СТРАТЕГИЈЕ

-

ДЕФИНИСАНИ  
ЦИЉЕВИ И МЕРЕ

# ВИЗИЈА СТРАТЕГИЈЕ

- Сви становници Републике Србије уживају пуна права на одговарајуће становање, у смислу омогућеног приступа удобном, здравом, доступном, приуштивом и инклузивном становању, укључујући и приступ различитим опцијама стамбених решења за лица са посебним потребама и за друге рањиве групе становништва.
- Земљиште за становање се рационално користи, са посебном пажњом посвећеном смањењу негативних утицаја стамбеног сектора на животну средину.
- Регистрација стамбене имовине и стамбених статуса је ажурна, чиме се обезбеђује сигурност стамбених статуса за целокупно становништво, као и ефикасно функционисање стамбеног тржишта у оквиру здравог финансијског система, што доприноси одрживом развоју становања и друштва у целини

# ОПШТИ ЦИЉ СТРАТЕГИЈЕ

- Да већина становништва РС уз рационалну подршку може приуштити пристојно становање у складу са својим правима и потребама,  
  
уз посебно посвећивање пажње:
  - решавању стамбених потреба стамбено и социјално најрањивијих категорија становништва,
  - одржавању, унапређењу квалитета и искоришћености стамбеног фонда,
  - регистрацији својинских права и других стамбених статуса
  - те успостављању институционалних и других капацитети за даљи одрживи развој стамбеног сектора



# ПОСЕБНИ ЦИЉЕВИ СТРАТЕГИЈЕ

## ■ **Подршка за решавање стамбених потреба грађана**

Обезбеђено прикладно становање за стамбено и социјално најугроженије становништво и олакшан приступ одговарајућем становању за остала лица која нису у могућности да сопственим средствима реше стамбену потребу по тржишним условима.

## ■ **Унапређење постојећег стамбеног фонда кроз одржавање и обнову**

Обезбеђено ефикасно управљање стамбеним зградама и извршена обнова и енергетска санација стамбених зграда и кућа чији је век амортизације истиче до 2030 године

## ■ **Спречавање незаконите изградње и санација неформалних насеља**

Зауостављена незаконита изградња стамбених објеката и започета санација и унапређење неформалних насеља у којима ће се стамбени објекти озаконити.

## ■ **Изградња капацитета за одрживи развој становања**

Унапређени институционални и други неопходни капацитети за одрживи развој становања у складу са законом који уређује област становања.



ХВАЛА НА ПАЖЊИ

[svetlana.ristic@mgsi.gov.rs](mailto:svetlana.ristic@mgsi.gov.rs)