



Република Србија  
Град Ниш



UN-HABITAT



РЕПУБЛИКА СРБИЈА  
Министарство за капиталне инвестиције



REPUBBLICA ITALIANA

---

ПРОГРАМ СТАНОВАЊА И ТРАЈНЕ ИНТЕГРАЦИЈЕ ИЗБЕГЛИЦА  
SETTLEMENT AND INTEGRATION OF REFUGEES PROGRAMME  
PROGRAMMA SIRP: INSEDIAMENTI E INTEGRAZIONE DEI RIFUGIATI IN SERBIA

---

**Јавно предузеће „Градска стамбена агенција“ Ниш**

**СТАМБЕНА СТРАТЕГИЈА ГРАДА НИША**

*- преднацрт -*

Ниш, 2006.

# САДРЖАЈ

<b>САЖЕТАК</b>	<b>3</b>
<b>1. УВОД</b>	<b>5</b>
1.1 КОНТЕКСТ	5
1.2 НАЦИОНАЛНИ ОКВИР	6
1.3 ОПИС ПРОЦЕСА ИЗРАДЕ	6
<b>2. ГРАДСКИ СТАМБЕНИ ПРОФИЛ</b>	<b>7</b>
<b>2.1 ПРИКАЗ СИТУАЦИЈЕ У ОБЛАСТИМА РЕЛЕВАНТНИМ ЗА СТАНОВАЊЕ</b>	<b>7</b>
2.1.1. СТАНОВНИШТВО	7
2.1.2. ЕКОНОМСКА СИТУАЦИЈА	8
2.1.3. СОЦИО - ЕКОНОМСКА СИТУАЦИЈА СТАНОВНИШТВА	9
2.1.4. КОРИШЋЕЊЕ ЗЕМЉИШТА	10
2.1.5. ИНФРАСТРУКТУРА	11
2.1.6. ПОСТОЈЕЋИ ОПШТИНСКИ ПЛАНОВИ И ПРОГРАМИ	11
<b>2.2 СТАМБЕНА СИТУАЦИЈА</b>	<b>12</b>
2.2.1. СТАМБЕНА СИТУАЦИЈА – ГЕНЕРАЛНА СЛИКА СТАЊА	12
2.2.2. ПОСТОЈЕЋИ СТАМБЕНИ ФОНД	13
2.2.3. УПРАВЉАЊЕ И ОДРЖАВАЊЕ СТАМБЕНОГ ФОНДА	15
2.2.4. СТАМБЕНИ ФОНД У ЈАВНОМ ВЛАСНИШТВУ	15
2.2.5. НЕФОРМАЛНА И ПОДСТАНДАРДНА НАСЕЉА	15
<b>2.3 СТАМБЕНА СИТУАЦИЈА РАЊИВИХ ГРУПА</b>	<b>16</b>
2.3.1. СТАМБЕНА СИТУАЦИЈА РАЊИВИХ ГРУПА	16
2.3.2. СТАМБЕНЕ СУБВЕНЦИЈЕ И ПОДСТИЦАЈИ	17
<b>2.4 ИЗГРАДЊА СТАНОВА</b>	<b>18</b>
2.4.1. ГЛАВНИ УЧЕСНИЦИ, МОГУЋНОСТИ И ОГРАНИЧЕЊА ЗА УНАПРЕЂЕЊЕ СТАМБЕНЕ ИЗГРАДЊЕ	18
2.4.2. КОРИШЋЕЊЕ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА ЗА СТАНОВАЊЕ	19
2.4.3. ТЕКУЋА СТАМБЕНА ИЗГРАДЊА	19
2.4.4. ТРЖИШТЕ	20
<b>2.5 ПРОЦЕНА САДАШЊИХ И БУДУЋИХ СТАМБЕНИХ ПОТРЕБА</b>	<b>21</b>
<b>2.6 ЗАКЉУЧЦИ</b>	<b>21</b>
2.6.1. САДАШЊЕ И БУДУЋЕ СТАМБЕНЕ ПОТРЕБЕ	21
2.6.2. ПРОБЛЕМИ, ОГРАНИЧЕЊА И ПРЕПРЕКЕ	22
2.6.3. ПОТЕНЦИЈАЛИ	23
<b>3. ОПШТИ РАЗВОЈНИ ЦИЉ</b>	<b>24</b>
<b>4. ПРИОРИТЕТНИ СТРАТЕШКИ ЦИЉЕВИ</b>	<b>25</b>

4.1 ОБЕЗБЕЂЕЊЕ ГРАДСКОГ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА ЗА НОВУ СТАМБЕНУ ИЗГРАДЊУ	25
4.2 ПОДРШКА РАЗВОЈУ РЕНТАЛНОГ СЕКТОРА, КАКО ЈАВНОГ, ТАКО И ПРИВАТНОГ, УЗ СТВАРАЊЕ УСЛОВА ЗА ПОТПУНУ ПРАВНУ СИГУРНОСТ У ОВОМ СЕКТОРУ	26
4.3 УНАПРЕЂЕЊЕ СИСТЕМА УПРАВЉАЊА И ОДРЖАВАЊА ПОСТОЈЕЋЕГ СТАМБЕНОГ ФОНДА	27
4.4 РАЗВОЈ ИНСТИТУЦИОНАЛНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ И ПОДИЗАЊЕ КАПАЦИТЕТА ГРАДСКЕ УПРАВЕ ЗА ОСТВАРИВАЊЕ ПРОГРАМА СТАНОВАЊА	28
4.5 РАЗВОЈ ПОСЕБНИХ ПРОГРАМА ЗА РЕШАВАЊЕ ПРОБЛЕМА СТАНОВАЊА СИРОМАШНИХ И РАЊИВИХ ДРУШТВЕНИХ ГРУПА	29
<b>5. СЕКТОРСКЕ СТРАТЕГИЈЕ 2007 – 2012</b>	<b>30</b>
5.1 ОБЕЗБЕЂЕЊЕ ГРАДСКОГ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА ЗА НОВУ СТАМБЕНУ ИЗГРАДЊУ	31
5.2 ПОДРШКА РАЗВОЈУ РЕНТАЛНОГ СЕКТОРА, КАКО ЈАВНОГ, ТАКО И ПРИВАТНОГ, УЗ СТВАРАЊЕ УСЛОВА ЗА ПОТПУНУ ПРАВНУ СИГУРНОСТ У ОВОМ СЕКТОРУ	35
5.3 УНАПРЕЂЕЊЕ СИСТЕМА УПРАВЉАЊА И ОДРЖАВАЊА ПОСТОЈЕЋЕГ СТАМБЕНОГ ФОНДА	38
5.4 РАЗВОЈ ИНСТИТУЦИОНАЛНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ И ПОДИЗАЊЕ КАПАЦИТЕТА ГРАДСКЕ УПРАВЕ ЗА ОСТВАРИВАЊЕ ПРОГРАМА СТАНОВАЊА	40
5.5 РАЗВОЈ ПОСЕБНИХ ПРОГРАМА ЗА РЕШАВАЊЕ ПРОБЛЕМА СТАНОВАЊА СИРОМАШНИХ И РАЊИВИХ ДРУШТВЕНИХ ГРУПА	42
<b>6. ГРАДСКИ СТАМБЕНИ АКЦИОНИ ПЛАН 2007. – 2008.</b>	<b>45</b>
<b>7. ИНСТРУМЕНТИ ЗА МОНИТОРИНГ И ЕВАЛУАЦИЈУ</b>	<b>55</b>
<b>АНЕКС 1. СПИСАК ЗАИНТЕРЕСОВАНИХ АКТЕРА КОЈИ СУ УЧЕСТВОВАЛИ У ИЗРАДИ СТРАТЕГИЈЕ</b>	<b>56</b>

## Сажетак

Закон о локалној самоуправи, а посебно Нацрт закона о социјалном становању, локалним самоуправама даје највећу надлежност у области спровођења стамбене политике, а пре свега политике социјалног становања. Нацртом Закона о социјалном становању предвиђено је да општине – градови израде Општинске – Градске стратегије становања. Одлуком Градоначелника бр. 2565/2005-01 од 7. децембра 2005. за носиоца израде Градске стамбене стратегије одређена је Градска стамбена агенција.

Израда Градске стамбене стратегије Ниша подразумевала је осам радних фаза (припремне активности – прикупљање информација, консултације и почетна истраживања, мобилизација и организација актера; припрему Градског стамбеног профила; Формирање секторских радних група; припрему секторских стратегија и финализацију сиљева, Припрему Нацрта Градског стамбеног акционог плана; јавну расправу и дефинисање међусекторке координације; дефинисање методологије имплементације и инструмената за праћење активности и процес одобравања Градске стамбене стратегије и почетак реализације). У изради Градске стамбене стратегије учествовали су заинтересовани актери из сва три сектора (јавни, приватни и цивилни) (видети Анекс 1).

Израда Нацрта Градске стамбене стратегије завршена је у септембру 2006. године.

Имајући у виду анализу постојеће стамбене ситуације у Нишу, садашње и будуће стамбене потребе, потенцијале и ограничења присутна у јавном, приватном и цивилном сектору града, као и стамбену ситуацију у Републици Србији, актери укључени у формулисање Стамбене стратегије града Ниша сложили су се да општи развојни циљ стратегије треба да доведе до постизања квалитативно бољег стања у, а пре свега да обезбеди<sup>1</sup>:

- Обезбеђење већег броја квалитетних локација за нову стамбену изградњу под тржишним условима и намењених социјалном становању, које су урбанистички и имовинско – правно решене, комунално опремљене и стављене у функцију;
- Ревитализацију стамбеног фонда у власништву града, активирање стамбеног потенцијала у приватном власништву намењеног рентирању и институционално јачање непрофитног стамбеног сектора;
- Повећање стамбене удобности у постојећем стамбеном фонду, његово боље и ефективније одржавање, уз јасну поделу надлежности и обавеза између јавног сектора и власника станова;
- Ефикасније управљање остваривањем стамбене политике града, транспарентност и ефикасност у раду градских управа, служби и предузећа задужених за спровођење ове политике;
- Побољшање квалитета становања рањивих и угрожених група уз стварање финансијских, институционалних и организационих могућности за даљи развој социјалног становања.

<sup>1</sup> редослед не одражава релативну значајност.

Општи развојни циљ Стамбене стратегије града Ниша дефинише се на следећи начин:

**Остварити доступност становања и расположивост стамбеног фонда уз**

- **потпуну правну сигурност ренталног сектора становања и успостављање и даље јачање социјалног становања, базираног на непрофитним или нископрофитним стамбеним организацијама у оквиру јавног сектора и одговарајућим програмима становања,**
- **развој институционалне инфраструктуре и подстицање изградње нових станова, као и**
- **унапређење управљања и одржавања постојећег стамбеног фонда.**

Приоритетни стратешки циљеви дефинисани су како следи:

- I Обезбеђење градског грађевинског земљишта за нову стамбену изградњу;**
- II Подршка развоју ренталног сектора, како јавног, тако и приватног, уз стварање услова за потпуну правну сигурност у овом сектору;**
- III Унапређење система управљања и одржавања постојећег стамбеног фонда;**
- IV Развој институционалне инфраструктуре и подизање капацитета градске управе за остваривање програма становања;**
- V Развој посебних програма за решавање проблема становања сиромашних и рањивих друштвених група.**

Дефинисане су секторске стратегије за период 2007. – 2012. по сваком од приоритетних стратешких циљева и одговарајући акциони план за период 2007. – 2008. Такође су дефинисани инструменти за мониторинг и евалуацију.

# 1. Увод

## 1.1 Контекст

Значење стана, становања и стамбених потреба може се проматрати са социјалног, економског и политичког становишта. Егзистенцијално значење стана полази од стана као примарне људске потребе. Социјално значење стана полази такође од чињенице да је стан примарна човекова потреба, те да је без стана немогуће замислити живот човека и породице, као и од тога да је стан незамењљив, па би га свако морао имати. Због тога социјално значење стана и становања подразумева разне државне и друштвене помоћи и потпоре које су присутне у готово целом свету, без обзира на ниво развијености поједине земље. Стамбене потребе не подмирују се искључиво по тржишним принципима понуде и потражње.

Економско вредновање стана и становања полази од стана као добра дугорочне потрошње, које својом изградњом подстиче производњу и запошљавање, а у фази кориштења, стварајући боље услове живота и рада, доприноси повећању ефикасности рада. Економски аспекти стана наводе на закључак да је стан роба, при чему се његова велика појединачна вредност, дуготрајност и имобилност истичу као специфичности по којима се стан разликује од других роба. Сходно оваквом третирању стана, намеће се као неопходно увођење економских односа у фази изградње, куповине и коришћења стана кроз економске станарине и стварањем тржишних услова за стицање и коришћење стана.

Са друге стране, стан је и важно социјално право у већини развијених земаља. Право на пристојан стан гарантује се и уставним одредбама. Остварење овог права један је од политичких приоритета. Прихватањем Миленијумских циљева развоја Уједињених Нација, наша земља је преузела, између осталог, да развија и унапређује универзално право на становање за све, у оквиру остваривања Миленијумског циља 7 („Осигурати одрживост животне средине“) и специфичног циља 32 („Смањивање удела становништва без права на становање“)<sup>2</sup>.

Имајући у виду значај локалне стамбене политике, град Ниш је приступио изради Градске стамбене стратегије, као основног стратешког документа за њено формулисање, имплементацију и праћење напретка у спровођењу. Имајући у виду шири територијални контекст, Градска стамбена стратегија Ниша усклађена је са националним, регионалним и политикама Европске Уније и обезбеђује оквир за приступ националним, регионалним и Европским финансијским организацијама.

Легални оквир за израду Градске стамбене стратегије налази се у Закону о локалној самоуправи и Нацрту закона о социјалном становању. Сходно својим надлежностима прописаним овим Законом, локална заједница има право и одговорност да изради Локалну стамбену стратегију.

Градска стамбена стратегија Ниша бави се проблемима који се односе на све типове становања (приватни стамбени фонд, стамбени фонд у јавном

<sup>2</sup> \_\_\_\_\_ *Преглед реализације Миленијумских циљева развоја у Србији*. Београд: Влада Републике Србије, 2005.

власништву, итд), и у територијалном обухвату целокупном територијом града, укључујући и сеоска насеља.

## 1.2 Национални оквир

Градска стамбена стратегија Ниша ради се у периоду када још увек није усвојена Национална стамбена стратегија Србије. Током израде Градске стамбене стратегије коришћен је документ „Нацрт студије стамбеног сектора Републике Србије“, који је израдило Министарство за капиталне инвестиције РС, као и Методолошке смернице за израду општинске стамбене стратегије (UN HABITAT и Министарство за капиталне инвестиције РС).

Градска стамбена стратегија усклађена је са Стратегијом за смањење сиромаштва у Србији, Националном стратегијом за решавање проблема избеглих, прогнаних и интерно расељених лица, Стратегијом локалног одрживог развоја и Нацртом стратегије за интеграцију и давање нових овлашћења Ромима.

## 1.3 Опис процеса израде

На основу Меморандума о разумевању, потписаног 9. марта 2005. између Скупштине града Ниша и Програма Уједињених Нација за људска насеља UN-HABITAT, у граду Нишу се спроводи «Програм становања и трајне интеграције избеглица» (SIRP). Поред града Ниша, у овај програм укључено је још шест општина широм Србије. Једна од најзначајнијих активности предвиђених овим програмом је израда Градске стамбене стратегије, коју би потом усвојила Скупштина града.

Одлуком Градоначелника бр. 2565/2005-01 од 7. децембра 2005. за носиоца израде Градске стамбене стратегије одређена је Градска стамбена агенција, која је и до сада била партнер у овом пројекту.

Израда Градске стамбене стратегије Ниша заснивала се на

- Постојању политичке свести и консензуса свих политичких носилаца одлучивања о потреби формулисања и имплементације,
- Претиципативном процесу, који је укључио све заинтересоване актере и
- Транспарентности приликом идентификације заинтересованих актера, формулације визије и идентификације проблема, као и формулисања саме стратегије.

Израда Градске стамбене стратегије Ниша подразумевала је осам радних фаза (припремне активности – прикупљање информација, консултације и почетна истраживања, мобилизација и организација актера; припрему Градског стамбеног профила; Формирање секторских радних група; припрему секторских стратегија и финализацију сиљева, Припрему Нацрта Градског стамбеног акционог плана; јавну расправу и дефинисање међусекторке координације; дефинисање методологије имплементације и инструмената за праћење активности и процес одобравања Градске стамбене стратегије и почетак реализације).

У изради Градске стамбене стратегије учествовали су заинтересовани актери из сва три сектора (јавни, приватни и цивилни) (видети Анекс 1).

Израда Нацрта градске стамбене стратегије завршена је у септембру 2006. године.

## 2. Градски стамбени профил

### 2.1 Приказ ситуације у областима релевантним за становање

#### 2.1.1. Становништво

Број становника Ниша према попису из 2002. године износи 250.518, што је 3,3% укупне популације Србије. Густина насељености града Ниша је 421 становника на  $\text{km}^2$ , односно пет пута више од просека Србије. Осим у урбаном центрима (ужа територија града и Нишка Бања), густина становништва већа је од републичког просека и у већини села. Очекивано трајање живота за децу рођену после 2000. године износи за мушку популацију 72 године, а за женску 75 година.

Две трећине становништва чини градско становништво. Степен урбанизације на територији града Ниша је 71%, (у односу на 56% у Србији), мада је у последње две деценије смањен са 86% на 71%. На територији града формирани су мрежа од 71 насеља.

На територији града Ниша има 70 насеља, од којих су два урбана (Ниш и Нишка Бања), док је преосталих 68 у категорији села. Однос урбаног и сеоског становништва је релативно стабилан у последњих двадесет година, са око две трећине урбаног становништва. Овај обим централности насеља указује на тенденцију и правце развоја, односно концентрацију процеса развоја у два урбана центра, а пре свега у самом урбаном насељу Ниша.

Сеоско становништво у урбаном систему Ниша дистрибуирано је према следећој расподели: 9,9% у малим селима (0 - 500 становника), 42,60% у селима средње величине (500 – 2.000 становника) и 47,9 % у великим селима (преко 2.000 становника). Више од половине села на територији Ниша има негативан или нулти демографски прираштај. Већина села са позитивним прираштајем спада у категорију села са бројем становника између 1.000 и 2.000. Густина мреже насеља на територији града Ниша скоро двоструко је већа од просечне густине мреже насеља у Републици Србији.

Негативни природни прираштај у Нишу се бележи константно од 1997. године. Овакав тренд присутан је и данас, уз благо смањење негативне стопе природног прираштаја (у 2001. –1,9%, 2002. – 1,1% и 2003. - 1,7%). Интензивна урбанизација и миграције село – град значајно су смањене после 1980. године. У периоду ратова на подручју бивше Југославије механички прилив становништва био је изазван миграцијама избеглих лица са територија Хрватске и Босне, и, касније, миграцијама привремено расељених лица са Косова и Метохије.

Према пореклу, становништво града Ниша у 2002. години чинило је 51,6% аутохтоно и 47,4% миграционо становништво. Највећи део селидбеног становништва Ниша у међупописном периоду дошло је са подручја других општина из исте Републике (29,7%), док је са територије исте локалне јединице досељено око (9,7%). Прилив лица из бивших република СФРЈ је био релативно умерен (4,7%), док су лица из других привредних и административних центара чинила 3,5% укупно досељеног становништва.

Процентуално учешће становништва преко 65 година старости у укупној популацији у периоду 1991. – 2002. година порасло је са 9,7 % на 14,2 %, док се у истом периоду удео младих из категорије до 24 године смањено са 32,4 % на 28,9 %. И поред тога, доминантан проценат становништва отпада на радно способно становништво (69,1% у 2002. години).



У Нишу живи 85.269 породичних домаћинстава, са просечно 2,9 члана по једном домаћинству. После 1990. године овај пораст броја домаћинстава је знатно ублажен на урбанизованој територији града, скоро заустављен на сеоском подручју, али и настављен истим темпом у приградским насељима Ниша.

Просечан број чланова породичних домаћинстава у Нишу је 2,9 и константно опада. Релативни пад је најизраженији у сеоском подручју, а најмање се осећа у приградским насељима. У структури домаћинстава преовладавају двочлана, трочлана и четворочлана домаћинства, али је значајан и број самачких домаћинстава (17,1%). Велики број становника Ниша живи у породичном домаћинству са родитељима или једним родитељем, иако је навршио двадесетпету годину живота (13%). Готово идентичан је и број породичних домаћинстава у којима живи један од родитеља са децом, с тим што је број самохраних мајки двоструко већи од броја самохраних очева. Број разведених у односу на број склопљених бракова је у порасту.

Основне економске карактеристике становништва Ниша су:

- градски потенцијал представља доминантан радно-способни контингент становништва (165.403 становника) и проценат искоришћености радног контингента износи 69,03% што је приближно на нивоу просека Републике (70,9%);
- 114.179 становника чини укупно активно становништво, односно стопа активности износи 45,6% (РС 45,3%);
- стопа запослености активног становништва износи 60,1% (РС 60,4%), а 1991. године ова стопа износила је 81,2%;
- стопа незапослености активног становништва износи 39,4% (РС 28,5%), а пре деценију и по ова стопа је била мања за чак 18 индексних поена.

### 2.1.2. Економска ситуација

Бројна ограничења која отежавају пословање нишке привреде резултат су синергијског деловања следећих фактора:

- технолошко-економско заостајање значајног броја инсталираних капацитета – смањена оперативна способност, опрема израубована и непримерена текућим, технолошким и производним захтевима тржишта;
- доминантна заступљеност традиционалне индустријске производње;
- незавршен процес приватизације;
- неразвијеност привредне инфраструктуре;
- неразвијеност тржишних институција;
- мањак инвестиција и евидентна потреба за великим инвестиционим улагањима;
- изражена неликвидност и недостатак краткорочних и дугорочних средстава за финансирање производње, извоза и нових инвестиционих програма;
- недостатак капитала за улагања у нову опрему и технологију;
- отежан повратак на тржишта изгубљена дугогодишњим санкцијама;
- неповољна старосна структура становништва и интензиван одлазак у иностранство стручне, креативне младе радне снаге.

Од 2000. године У Нишу је константно бележен раст НД по становнику, који 2003. године превазилази републички просек. Међутим, вредност овог индикатора је достигла тек половину вредности с почетка деведесетих година. Друштвени производ по глави становника у Нишу у 2003. години био је 10% већи у односу на републички просек, мада је то било само око 74% вредности ДП из 1990. године. Бруто друштвени производ у привреди Ниша у 2003. години износио је близу

€1.800 по глави становника и што је омогућило нешто изнад €1.400 националног дохотка по становнику у 2003. години, односно 5,9% изнад републичког просека.

Огромну већину од 2.960 предузећа у Нишу чине она из групације малих и средњих предузећа (2.833 мала и 104 средња), док је само 23 предузећа из групације великих. Поред њих, на евиденцији је и 9.946 радњи. Највећи број предузећа је из сектора трговине (47%) и прерађивачке индустрије (30%). Предузећа из области прерађивачке индустрије остварују 36% НД, док предузећа из области трговине остварују 29% НД.

Привреда Ниша се може сматрати неуспешном у глобалу: у 2004. години губици у привреди били су већи од добитака 5,2 пута!

Друштвени сектор учествује са 4,6% у броју предузећа привреде Ниша у 2004. години и са 17,4% у броју запоселних, ствара 0,6% добити и 9,1% укупан приход локалне економије, али и узрокује 20% губитка.

Број незапослених лица растао је константно у апсолутном износу у периоду 1995 – 2000. и 2001 - 2003. Стопа незапослености је у 2004. години била 36,8%, или 179 незапослених на 1000 становника, што је у границама републичког просека. Поред високе укупне стопе Ниш региструје и високу стопу незапослености активног дела популације (39,4%,) што је за 11 индексних поена изнад републичког просека. Евидентан је пад броја запослених у привреди (у односу на 2000. годину 13,3%), уз истовремени раст запослености у ванпривредним делатностима (6,6% у истом периоду) и раст броја лица која самостално обављају делатност (близу 46% у периоду 2001 – 2004). 42,3 % запослених у привреди Ниша своју егзистенцију остварује у 22 велика предузећа. Мала и средња предузећа (2.327) запошљавају укупно 23.825 запослена.

Поступак приватизације на територији града Ниша покренут је за 73 друштвена предузећа. Укупан број радника у предузећима која очекују поступак приватизације данас износи преко 20.000, што је четвртина запослених у граду. Евидентно је, дакле, да ће у наредном периоду доћи до значајног смањења броја радника у друштвеним предузећима која очекују приватизацију, али и до повећања стопе незапослености и броја „транзиционих губитника“.

Ниво реалних зарада у Нишу је низак и у септембру 2005. године износио је 16.512 динара. Почетком 2006. године дошло је до даљег заостајања Ниша у нивоу просечних нето зарада, тако да је у пролеће 2006. године Ниш заузимао последње место међу градовима у Србији, са просечном оствареном нето зарадом од 16.505 динара, која је за трећину мања од оне остварене у Београду. Просечна нето зарада у привреди при томе је била још нижа (14.471 динара). Трошкови живота су, при том, расли на годишњем нивоу од 9,5% а цене на мало 10%.

### 2.1.3. Социо - економска ситуација становништва

Ниш се сврстава у развијеније општине (категорија 4) са нивоом развијености који је већи од просечне у Србији. Са друге стране, цела Југоисточна Србија, која гравитира Нишу, има највећи проценат сиромашних (16,6%), са енормним ризиком сиромаштва (56,6%) и бројем сиромашних од 22% укупног становништва.

Активно становништво чини 45,6% укупног становништва града. Процент издржаваног становништва је велики (34,3%), као и проценат становништва које остварује приходе по основу пензија или других трансфера од стране државе.

За град Ниш не постоје поуздана истраживања о стратификацији домаћинства према материјалном положају или имовинском стању. Ако се користе пројекције за целокупну територију Србије, може се закључити да 12.000

домаћинстава има изразито низак материјални положај, 42.000 низак, 18.500 средњи, 8.500 средње висок и само 4.200 домаћинстава висок материјални положај.

Просечно месечно издвајање за трошкове становања (станарина, електрична енергија, грејање, гас, вода, телефон, итд.), које се у Нишу може проценити на 20% укупних месечних примања у домаћинству, још увек је на релативно ниском нивоу у односу на проценат који се за ове намене издваја у развијенијим земљама. Разлози леже у следећем:

- а) цене услуга су још увек неекономске (ово се, пре свега, односи на цене које су у надлежности локалне самоуправе, док се цене електричне енергије приближавају економским);
- б) на укупна просечна месечна издвајања за трошкове становања не утичу значајно цене закупа станова за рентално становање, јер је проценат домаћинстава која су откупом станова постала власници доминантан у односу на проценат домаћинстава који станује у изнајмљеним становима.

Са друге стране, евидентно је да домаћинства из категорије ниског и средње ниског материјалног положаја (63% укупног броја домаћинстава) нису у стању да редовно измирују своје обавезе по основу становања, док домаћинства из категорије средњег материјалног положаја (22% укупног броја домаћинстава) могу редовно да измирују обавезе по основу становања, али нису у стању да улажу у инвестиционо одржавање стамбеног простора. Ниједна од ових категорија (укупно 85% домаћинстава) није у стању да сопственим средствима финансира набавку новог стана, нити да на тржишту конкурише за добијање кредита по условима кредитирања која тренутно постоје.

Најугроженије категорије домаћинстава су старачка домаћинства, сеоска домаћинства, домаћинства из категорије социјално угрожених и рањивих друштвених група, ромска домаћинства и избеглице и привремено расељена лица (редослед не указује на интензитет угрожености).

У буџету Града за 2006. годину за становање је планирано само 0,16%, и то половина планиране суме за отплату анuitета из предходних периода, а преостала сума за реализацију Пројекта UN Habitata.

#### 2.1.4. Коришћење земљишта

Генералним планом Ниша 1995-2010. из 1995. предвиђено је формирање пет центара заједнице насеља са пројекцијом од 288 500 становника до 2010. године. Подручје овог Генералног плана обухватало је Ниш са 11 приградских и 7 сеоских насеља, укупне површине 15.036 ха. Овакве пројекције нису остварене у највећем делу, тако да је Ниш и данас моноцентрично насеље.

Према затеченој организацији града и развојним могућностима, Ниш је моноцентрично организован град са главним градским центром, а ГП-ом се предвиђа да ће такав и остати, са попуњавањем недостајућим централним функцијама градског и регионалног карактера.

За становање је намењено 3675,68 ха, односно 25% укупне површине обухваћене планом.

Како не постоји градско грађевинско земљиште које је у промету (не постоји могућност промета земљиштем јер је целокупно земљиште у државној својини), не постоји ни тржишно формирана цена земљишта. Вредновање градског грађевинског земљишта врши се административно одређеним накнадама (за коришћење и за уређивање грађевинског земљишта), тако да су цене дуалне: нереално ниске за индивидуалне кориснике који плаћају накнаду за коришћење и

високе за инвеститоре, који плаћају накнаду за уређење градског грађевинског земљишта.

Током 2006. године започета је израда новог Генералног плана Ниша, којим је знатно повећан обухват плана.

#### 2.1.5. Инфраструктура

Покривеност града водоводном мрежом је добра. Основни проблеми у водоснабдевању су недостатак капацитета за снабдевање потрошача у трећој висинској зони у летњем периоду и недовољан проценат наплате потрошње воде (око 82%). Посебан проблем приликом наплате представљају потрошачи у вишепородичним стамбеним зградама, који су прикључени на заједнички водомер. Због недефинисаног статуса Скупштина станара и немогућности да се појединачни потрошачи у стамбеним зградама искључују, често долази до незадовољства, како потрошача, тако и Јавног предузећа.

Покривеност територије града канализационим системом је задовољавајућа. За разлику од тога, град Ниш нема централно постројење за пречишћавање комуналних отпадних вода, што утиче на енормно загађење реке Нишаве као реципијента. Покривеност сеоског подручја канализационим системом је задовољавајућа. Поред недостатка постројења за пречишћавање, основни проблем канализационог система Ниша је што не постоји посебан систем за атмосферску канализацију.

Системом даљинског грејања обухваћено је 1.236.138, 27 м<sup>2</sup> стамбене површине, односно 21.864 стана у објектима колективног становања и 821 кућа, што износи око 30% укупног стамбеног фонда града. Сви делови Града прикључени на систем даљинског грејања добро су покривени, сем Дуваништа, где постоје инфраструктурни дефицити.

Крак гасовода дошао је до Ниша у току 2004. године и од тада се развија само примарни гасоводни прстен, тако да нема станова прикључених на гасоводну мрежу.

Целокупна територија града Ниша покривена је мрежом електричне енергије. 99,4% станова у Нишу има електричну енергију.

Водоток Нишаве, који пролази кроз урбанизовану територију града у потпуности је регулисан. Посебан проблем Град има са нерегулисаним подземним водама и клизиштима. Највећи су проблеми са клизиштима на територији општине Црвени Крст у Мрамору и на територији општине Нишка Бања.

#### 2.1.6. Постојећи општински планови и програми

Генерални урбанистички план Ниша 1995-2010. донет је 1995. године, а 2000. су усвојене његове прве измене, које су и данас на снази. У првој половини 2006. године започет је поступак за израду новог Генералног плана Ниша. У односу на важећи Генерални план који обухвата површину од 150,36 км<sup>2</sup>, нови план треба да разради двостуко већи простор од око 291км<sup>2</sup>. На основу Генералног плана Ниша Скупштина града усвојила је 251 план детаљне регулације, уз један план генералне регулације.

У сарадњи са округом Емпони Валдесе планира се пројекат Територијално планирање града Ниша, којим ће се урадити социоекономски атлас Ниша и створити јасне слике ресурса и потреба као полазне тачке за дефинисање стратегије и правих мера за отварање партиципаторног процеса територијалног планирања које ће довести до усвајања планова развоја.

Током 2001. године тадашња Општина Ниш усвојила је Локални еколошки акциони план, као плански документ којим се издвајају приоритети и неопходне акције ка унапређењу и заштити животне средине.

Град Ниш, осим годишњих планова развоја, обавезних по Закону о локалној самоуправи, нема интегрални план развоја.

## 2.2 Стамбена ситуација

### 2.2.1. Стамбена ситуација – генерална слика стања

Стамбена реформа изведена је доношењем Закона о стамбеним односима 1990. године и Закона о становању 1992. године, којима је успостављена законска основа за масовну приватизацију станова у друштвеном власништву. У периоду од 1990. до 1993. године приватизовано је близу 98% станова у Србији. Упркос томе, није било фундаментално нових правних или финансијских механизма, регулаторних мера, као ни тржишно оријентисаних система у области становања у Србији. Стамбена област је препуштена тржишту, углавном још увек недовољно регулисаном, док је држава заузела став немешања, а често и незаинтересованости за ову проблематику.

Локалне самоуправе имале су (и имају) ограничене надлежности у регулацији проблема становања, (решавање стамбених питања домаћинстава грађана неспособних за привређивање, корисника станарског права у становима који су денационализовани, грађана који живе у нехигијенским условима становања и појединаца који имају нарочите заслуге за друштвени живот у заједници). Међутим, локалним властима за ове намене држава не пружа никакве додатне финансијске ресурсе. Са друге стране, Законом о средствима у власништву Републике Србије, општине су „развлашћене“ власништва над имовином, између осталог и на оно мало станова у јавном власништву преосталих после приватизације стамбеног сектора, тако да не могу рачунати на приходе са те стране. Резултат тога је да, осим ретких изузетака, у предходној деценији локалне власти у Србији нису користиле своје ионако ограничене надлежности у обезбеђивању доступности становања за своје грађане, понашајући се по обрасцу који им је наметнут политиком централне власти.

85.269 домаћинстава на територији Ниша станује у 95.130 станова намењених за стално становање. Статистички, по једном домаћинству долази више од једног стана (1,12). Просечна површина стана у Нишу је 59,42 m<sup>2</sup>. У просеку свако домаћинство користи 66,29 m<sup>2</sup> стамбеног простора, док је сваки становник Ниша према попису из 2002. године користио просечно 22,56 m<sup>2</sup> стамбеног простора. Огромна већина станова је у власништву приватних лица (преко 98%). Занемарљив број неоткуљених станова је још увек у јавном власништву, са тенденцијом њиховог даљег откупа. На основу доступних статистичких података не може се директно утврдити број станова који су намењени издавању, мада се може говорити о 6.200 до 7.500 станова, односно 7,5 – 9 % укупног стамбеног фонда. Висина закупнина у ренталном сектору варира у зависности од величине станова и положаја у граду (односно близине центру) од €50 до €250. Просечна цена месечног закупа двособног стана у ширем центру града је €150.

Осим субвенција мањег обима за становање социјално угрожених лица, општински буџет нема средства опредељена унапређењу становања. По укидању Фонда солидарности за стамбену изградњу доношењем одговарајућих законских

решења на нивоу Републике Србије, није осмишљена никаква иницијатива на нивоу општине намењена побољшању стамбеног статуса грађана и улагању у одржавање постојећег фонда или изградњу нових станова. Средства остварена од приватизационих прихода који су намењени локалној самоуправи (пре свега средства од приватизације Дуванске индустрије) нису усмерена у унапређење стамбене ситуације у граду.

### 2.2.2. Постојећи стамбени фонд

Индивидуално становање покрива укупно око 88%, док колективно становање покрива око 11% целокупног простора намењеног становању. Индивидуално становање доминира у односу на вишепородично (колективно) становање (1 : 2,3). Сваки пети стамбени објект на урбаном подручју града изграђен је пре 1960. године, док је у сеоском подручју сваки трећи стамбени објект старији од 45 година. Целокупни стамбени фонд Ниша може бити у употреби у наредних 15 година. На сеоском подручју ситуација је знатно лошија него на урбанизованом градском подручју: од 17% домаћинстава која живе на сеоском подручју 99% живе у становима који имају електричну струју, док само 86% ових домаћинстава има у стану водоводне и канализационе инсталације. Само 66% сеоских домаћинстава има одговарајуће савремене санитарне услове у целини.

Стамбени фонд Ниша развијао се интензивно у периоду од 1961. до 1981. године, пратећи динамику пораста броја становника у граду. Ово је посебно било карактеристично за урбанизовано подручје. Од 1981. до 1991. године, пораст броја стамбених јединица је још драстичнији, имајући у виду постепено успоравање пораста броја становника. Интересантно је, међутим, да је и у периоду од 1991. до последњег пописа грађено много више станова, него што је био темпо раста броја становника, који је у том периоду скоро био заустављен.

У власништву физичких лица је 93.592 (98,1% свих настањених станова за стално становање), док је у јавном власништву само 385 станова (такозвани „неоткупљени станови“). За преостали број од нешто преко 1.000 станова може се предпоставити да је у власништву предузећа или установа, или да се као непродато налази на тржишту.

Станови за стално становање чине 94,1% укупног стамбеног фонда (у Србији 92,8%), са 84% стално настањених станова. Сваки трећи стан се налази на сеоском подручју. 10% ненастањених станова (више од 10.000 на територији града) статистички представља значајан потенцијал за развој стамбеног сектора, пре свега ренталног становање, међутим њихова територијална диспозиција је неповољна: одређени број ових станова је на сеоском подручју (47% од укупног броја, док у односу на укупан број станова на територији града удео станова на сеоском подручју чини 37%), где не постоје високи стамбени захтеви, нити потражња, а део њих је напуштен због миграција или неусловности стамбеног простора. Ипак, чини се да је у погледу овог параметра ситуација у просеку нешто боља него на нивоу Србије.

Један број станова у приватном власништву у статистици се води као настањени станови у којима не живе власници, већ закупци, рођаци власника станова или неко други. Како не постоји званична статистика станова који се рентирају, може се претпоставити да се станови који су у категорији станова у којима живе закупци и „неко други“ по правилу рентирају од стране власника, али и да се значајан број станова из категорије оних у којима станују рођаци власника такође рентира – на основу неке врсте незваничног договора између власника и

станара. На основу овога може се доћи до процента од 7,5 - 9% укупног стално настањеног стамбеног фонда који се рентира (6.200 до 7.500 станова).

„Стандардну“ искоришћеност стамбеног простора има 47,9% станова (једна особа по соби), „нормалну“ искоришћеност (до две особе по соби) има 23,6% станова, док је пренасељен сваки пети стан (19,6%). Просечан број соба у настањеним становима за стално становање је 2,53 (укупан број соба 211893). По критеријуму једна соба – једна особа, у Нишу недостаје 38.625 соба, односно на једну собу долази 1,18 становника.

32% станова има мање од 15 m<sup>2</sup> по становнику (што је идентично, на пример, стамбеним условима у Београду), од чега једна трећина станова има мање од 10 m<sup>2</sup> по становнику. Нешто мање од половине станова има између 15 и 30 m<sup>2</sup> по становнику, док 21% станова има више од 30 m<sup>2</sup> по становнику.

Од 83.546 настањених станова за стално становање на територији Ниша, највећи више од половине (57%) има између 40 и 70 m<sup>2</sup>. Најзаступљенији су станови површине 51 до 60 m<sup>2</sup> (24%), док само 3% станова има површину већу од 100 m<sup>2</sup>. Нешто већи проценат од овог отпада на мале станове до 30 m<sup>2</sup> (8%). Гарсоњере и посебне собе учествују у укупном броју станова са 5%, једнособни станови са 9%, највећи је удео двособних (36%) и трособних (37%) станова, док на станове са четити и више соба отпада укупно 13% целокупног стамбеног фонда.

Само 5,6% објеката је изграђено пре 1919. године (што је скоро идентично републичком просеку), док је највећи број станова изграђен током социјалистичког периода, између 1960. и 1980. године.

Стандард становања у погледу стамбене удобности знатно је побољшан. 27,8% станова има све параметре стамбене удобности (централно или етажно грејање, водовод, канализацију и електричну струју), 65,9% има све параметре удобности, осим даљинског грејања, 3,5% станова нема канализацију, док 2,6% нема ни водовод ни канализацију. Само 112 станова на територији града нема никакве инсталације. Стамбена удобност на сеоском подручју је много нижа него на урбаном подручју.

Број станова у Нишу још од осамдесетих година премашује број домаћинства (1 : 1,12). Овај вишак стамбеног простора сада веома тешко налази пут до ренталног становања из више разлога: индивидуалне куће нису привлачне потенцијалним станарима због њихове неопремљености (пре свега даљинским грјањем, али и другим захтевима), територијалне диспозиције, навика, итд; рентални сектор је правно неуређен, не постоје гаранције како за власнике, тако ни за станаре; станарине су за станаре велики издатак, док су у економском смислу за власнике понекад ниже од стопе амортизације стана, и тако даље. У 91% од укупног броја настањених станова живи само једно домаћинство, у 6,2% живи два домаћинства, док у 433 стана живи три и више домаћинства. Чак 431 једнособан стан (укључујући гарсоњере) настањен је са више од једног домаћинства, док више домаћинства живи и у преко 1800 двособних станова.

У Нишу постоји шест студентских домова, по један дом за децу и омладину ометену у развоју и за социјално угрожену децу, један дом за старе, један дом за одрасла инвалидна лица, један манастирски конак и још 10 колективних станова различитих намена. У овим колективним становима у 2002. години било је смештено укупно 3225 лица, од којих је 2122 лица која стално станују, док преостали број отпада на лица чија домаћинства живе у другом месту. Укупна површина објеката за смештај студената и ђака је 14.500 m<sup>2</sup>.

### 2.2.3. Управљање и одржавање стамбеног фонда

Како је огромна већина станова у Нишу у приватном власништву, то је и управљање и одржавање стамбеног фонда у ингеренцији власника станова. Сваки трећи стан у вишепородичном становању одржава Јавно предузеће „Нишстан“, док остале одржава неколико приватних предузећа. Ако се у обзир узме да се послови одржавања углавном уговарају за станове у вишепородичном становању, јасно је да је удео приватних предузећа много мањи од удела јавног предузећа „Нишстан“ у одржавању станова. Просечна цена текућег одржавања по стану је од 80 до 150 динара. Највећи проблеми су код инвестиционог одржавања и решавају се давањем сагласности приватним инвеститорима за надградњу равних кровова, што погоршава укупно стање урбаног простора, или издавањем заједничких просторија. Оваква решења се могу сматрати тренутним премошћавањем проблема, али никако њиховим решењем.

Издвајају се два основна проблема код управљања и одржавања постојећег стамбеног фонда у Нишу. Први је немогућност наплате заједничких трошкова од скупштина станара. Ово се, пре свега, односи на наплату утрошка воде и даљинског грејања. Други проблем је везан за одржавање лифтова у стамбеним зградама. Према проценама Јавног предузећа „Нишстан“, које одржава део лифтовских постројења у граду, 70% лифтова је у таквом стању да им је потребна значајна инвестиција, док би 50 лифтова требало у потпуности искључити, јер су опасни по кориснике. Поред ових, проблем представља и лоше стање инсталација за заштиту од пожара.

### 2.2.4. Стамбени фонд у јавном власништву

Ниш је у 2002. располагао са 385 неоткупљених стамбених јединица, што чини готово занемарљиви проценат укупног стамбеног фонда. Сви станови су у функцији, инсталационо опремљени, са ТА или даљинским грејањем. Постојећи стамбени фонда у јавном власништву чине углавном стари станови, грађени у периоду 1950. – 1975. година, станови који се због недостатка средстава у градском буџету за ту намену не одржавају. Закупнине за кориснике су неекономске и веома ниске. Град не издваја средства за улагање у одржавање ових станова.

### 2.2.5. Неформална и подстандардна насеља

Укупан број поднетих пријава за легализацију по новом закону на територији Града је 10.911, од чега је до краја 2003. године легализовано око 3.000. Нелегална градња је најприсутнија у приградским насељима (насеље 9. мај, насеље Бранко Бјеговић, Дурлан, Дуваниште, Чалије, Брзи Брод). Постоје два евидентно подстандардна насеља на територији града (Сточни Трг и део насеља Црвена Звезда) и оба су везана за становање ромске популације. Оба насеља су на урбаној територији града, док је насеље Сточни трг удаљено од центра града



непун километар. Велики број приградских насеља делимично не задовољава стандарде, пре свега у погледу комуналне опремљености. Највећи проблеми су у сектору опремљености канализационом мрежом и асфалтним путевима.

## 2.3 Стамбена ситуација рањивих група

### 2.3.1. Стамбена ситуација рањивих група

Укупан број избеглих лица, настањених на територији града Ниша је 4554, од чега је по једна трећина избегла са територија Босне и Херцеговине, Хрватске и из других бивших република. Избегла лица су утицала на повећање броја становника у Нишу за 1,91%, тако да се Ниш по овом параметру сврстава у групу општина са значајним уделом избегличке популације у Србији. Мали број избеглих лица је стално запослен, а већину "абсорбује сиво тржиште". Статус избеглица се мења њиховим пријемом у држављанство, тако да је веома незахвално статистички пратити њихов стамбени положај. Тако је, на пример, средином 2004. године у Нишу регистровано око 800 избеглица са подручја Хрватске и Босне и Херцеговине, од којих је око 170 смештено у шест избегличких центара, док су сви остали били у приватном смештају. Мада су неки избеглички центри у Граду затворени, избеглице су још увек смештене у Дому омладине у Пентелеју, Заводу за васпитање омладине у Палилули, мотелу Медијана, хотелу Србија у Нишкој Бањи, одмаралишту Трем у Сићеву и ОШ Ђура Јакшић у Јелашници. Већина породица је становала у изнајмљеним становима (92%) за које је плаћала месечну закупнину до €50 (21%), €50 – 100 (52%) и преко €100 (19%). Изражавајући своје преференције везано за могући начин решавања стамбеног питања, избегла лица определила су се у великој већини за стицање власништва над станом, откупом стана површине 50 m<sup>2</sup>, на рок од 15 година са 15% учешћа и месечном ратом откупа од €150 (80%), док је само једна петина избегличких породица изабрала могућност закупа стана исте величине у власништву Града и са месечном закупнином од €50.

Иако је број привремено расељених лица са Косова и Метохије знатно већи од броја избеглих лица, проблеми у погледу становања ове категорије знатно су другачији. Не може се са сигурношћу одредити заједнички стамбени профил привремено расељених лица, делом због недостатка веродостојних статистичких података. Део њих решавао је свој стамбени статус куповином станова на тржишту, при чему је то проузроковало повећану потражњу и скок цена за 15 - 20%. Део је градио индивидуалне стамбене објекте у приградским деловима града, веома често без валидне грађевинске дозволе, увећавајући на тај начин величину неформалних насеља. Значајан је и број купаца станова и оних који живе у становима својих рођака. Процене на тржишту станова оперишу са једном трећином, односно по 1.200 до 1.500 породица распоређених подједнако у све три категорије.

У Нишу живи око 1000 корисника туђе неге и помоћи. Број особа са инвалидитетом је знатно већи. Процена Удружења особа са инвалидитетом је да је број инвалидних лица која се налазе у колицима између 700 и 800. Стамбена ситуација лица са инвалидитетом не може се генерализовати и зависи углавном од материјалног стања породица са којима ове особе живе. Генерално гледано, највећи проблем лица са инвалидитетом је недостатак стамбених субвенција за инвалидна лица лошијег материјалног статуса и неприлагођеност објеката за становање специфичним потребама лица са отежаном или дисфункционалном локомоторном функцијом. Више од половине ових особа је екстремно сиромашно.

Овако висок ниво сиромаштва утиче и на стамбено сиромаштво у великој мери. Са друге стране, лица са инвалидитетом до сада нису сагледавана, или су само делимично сагледавана као категорија којој посебним субвенцијама треба повећати доступност становања. Град нема посебна средства усмерена за ове намене. Неприлагођеност објеката за становање специфичним потребама лица са инвалидитетом присутна је у огромном проценту објеката за колективно становање. Ова ситуација је побољшана после доношења одговарајућег закона.

У Нишу према званичним резултатима пописа живи 5.687 припадника ромске популације, мада процењен број Рома у Нишу варира од 25.000 до 30.000, од чега око 1.200 Рома спада у категорију привремено расељених лица. Преко половине укупне Ромске популације (62%) млађе је од 25 година, док на становнике преко 60 година старости отпада само 4,11%. Процент незапослених Рома на целом подручју Србије четири пута је већи у односу на целокупну популацију. Само 27,2% Рома у Нишу је економски активно. Скоро трећина Рома у Нишу прима неки од видова социјалне помоћи, а за 18% ромских породица социјална помоћ је једини извор преживљавања. Значајан број ромских породица издржава се од помоћи које добијају од рођака на раду у иностранству (20 - 27%). Само око 9% Рома има сталне приходе од рада, укључујући пензионо и здравствено осигурање. Само 2,5% жена из Ромске популације је стално запослено.

Већи део ромске популације у Нишу, било да станују у граду или на селу, живи у крајње лошим стамбеним условима. У градском ткиву Ниша, у три градска насеља, настањено је, према резултатима истраживања Министарства за људска и мањинска права СЦГ, око 10.780 Рома. Насеље Београд мала које је у смештено у централном градском ткиву спада у групу традиционалних насеља подигнутих пре 1900. године. У насељу поред 5.000 Рома староседелаца и 1.500 Рома расељених са Косова живи и близу 2.000 становника српске и других националности. Насеље је претежно уређено и урбанизовано мада постоје сиротињски делови који захтевају интервенцију. У лошијем стању је, такође старо насеље Сточни трг у којем живи око 4000 Рома, претежно староседелаца, а најлошија ситуација у погледу уређености је у насељу Црвена Звезда у којем живи око 400 људи. У преосталим насељима нишавског округа настањено је још око 4000 Рома. Роми су везани за своје махале и тешко прихватају покушаје расељавања.

### 2.3.2. Стамбене субвенције и подстицаји

Одлуком о проширеним правима из области социјалне заштите из 2005. године, Град је преузео обавезу да суфинансира трошкове становања најугроженијих грађана. Право на стамбене субвенције у износу од 450 динара месечно имају породице које испуњавају материјални цензус у двострукој вредности цензуса за материјално обезбеђење породице. У фебруару 2006. године број породица којима се субвенционирају трошкови становања износио је 3.096.

Осим ових подстицаја и субвенција, треба поменути и друге, чији носилац није (или није искључиво) локална власт.

- У оквиру SYRP програма, који у неколико градова у Србији финансира и спроводи UN HABITAT, започета је изградња 75 станова за избеглице, бивше избеглице са ниским примањима и социјално угрожено домаће становништво. У првој фази је планирана изградња 45 станова, а у другој 30

станова у стамбеним објектима спратности По+П+4 на делу блока 8 у Паси Пољани.

- Одлуком о правима из области социјалне заштите на територији града Ниша предвиђено је социјално становање у заштићеним условима. Као једна од успешних реализација овог вида становања су два нова двоспратна објекта са укупно 13 станова различите структуре и заједничким дневним боравком, изграђени у насељу Паси пољана. Партнери у реализацији овог пројекта су SDC (Швајцарска Дирекција за развој и сарадњу, Одељење за хуманитарну помоћ), Министарство за рад, запошљавање и социјалну политику Републике Србије, град Ниш, Центар за социјални рад Ниш, UNHCR Београд и Комесаријат за избеглице Републике Србије. Вредност донације је €265.000.
- Влада Немачке, преко имплементационог партнера Савезне установе за техничку помоћ ТНВ обезбедила је донацију од €450.000 за изградњу објекта са 40 станова. Учесће Града у реализацији пројекта је обезбеђење комунално инфраструктурно опремљеног грађевинског земљишта, прибављање потребних дозвола и сагласности и прикључење објекта на комуналну инфраструктуру. Изградња је завршена и следи потписивање уговора о закупу и усељење у станове.
- Фондација за решавање стамбених потреба младих научних радника и уметника Универзитета у Нишу ради по принципу непрофитне организације за стамбеновано збрињавање научних радника Универзитета у Нишу. Почетком 2004. године, Грађевинска дирекција Србије Фондацији је на располагање пренела 112 станова у Насељу Стеван Синђелић у Нишу, који су након расписаног конкурса дати у закуп на одређено време уз могућност откупа по повољним условима (рок отплате 40 година, камата 0,5% годишње, са 10% ућешћа). Очекује се да током 2006. године започне градња још једне стамбене зграде са двадесетак станова средствима Фондације која су прикупљена отплатом кредита.
- Марта 2006. године је потписан Уговор о изградњи 24 стана за социјално угрожене, избегла лица и инвалиде рата од 1991. године, коју ће финансирати влада Јапана, Министарство рада, запошљавања и социјалне политике Републике Србије и град Ниш. Уговором је предвиђена изградња 24 стана укупне површине 845 метара квадратних, у вредности €250 000.

## 2.4 Изградња станова

### 2.4.1. Главни учесници, могућности и ограничења за унапређење стамбене изградње

Основни носиоци стамбене политике у граду и стамбене изградње су:

- Јавни сектор
  - ГРАДСКА ВЛАСТ – Носиоци одлучивања (Градоначелник, Градски менаџер, Градски архитекта, Градско веће, Скупштина града);
  - ГРАДСКА АДМИНИСТРАЦИЈА - Градске управе (Управа за планирање и изградњу, Управа за имовину града, Управа за привреду, одрживи развој и ЗЖС, Управа за комуналне делатности, енергетику и саобраћај, Управа за социјалну заштиту – Повереништво за избеглице, Управа за инспекцијеске послове);

- ЈАВНА ПРЕДУЗЕЋА И УСТАНОВЕ у власништву Града (ЈП Дирекција за изградњу града, ЈП Завод за урбанизам, ЈКП Наисус, ЈКП Градска топлана, ЈП Нишстан, ЈП ГСА);
- ИНСТИТУЦИЈЕ НА РЕПУБЛИЧКОМ И НА НИВОУ ДРЖАВНЕ ЗАЈЕДНИЦЕ (РГЗ-Служба за катастар непокретности, Министарство финансија – Пореска управа, Војска СЦГ)
- Приватни сектор
  - Приватни предузетници - инвеститори и њихова удружења
  - Грађевинска предузећа
  - Кућни савети
  - Приватни самоградитељи
  - Банке и друге финансијске институције
- Цивилни сектор
  - Непрофитне стамбене организације
  - Универзитет, научна и стручна удружења

#### 2.4.2. Коришћење грађевинског земљишта за становање

Старе зграде изграђене до 1945. године налазе се у градском језгру, на најкупљем земљишту за становање. У наредном периоду изградња се претежно одвијала на слободном земљишту у непосредној околини центра. У послератном периоду, наступа ера масовне примене монтажних бетонских конструкција, када су изграђивана модерна насеља на удаљенијим слободним локацијама. Тако се десило да су технички најмодерније зграде за колективно становање изграђене релативно далеко од градског центра, нажалост без пратећих садржаја, што умањује њихову вредност. На периферији града формирала су се неформална насеља са претежно индивидуалним стамбеним зградама, која немају одговарајућу инфраструктуру и ограничавају развој града.

Оваква урбанистичка пракса имала је за последицу нерационално трошење земљишних ресурса, велике трошкове инфраструктурног опремања удаљених и неатрактивних локација и скупо рушење и расељавање централних градских локација.

У периоду транзиције тренд постаје надградња стамбених објеката са равним крововима, у великом броју случајева статички неисправна, без икаквих естетских принципа и без планираних паркинг-простора за нове стамбене јединице.

#### 2.4.3. Текућа стамбена изградња

Тек у 2004. години текућа стамбена изградња је показала извесне знаке опоравка од стагнације у деведесетим, са просеком од три изграђена стана на 1000 становника. Овакав тренд делимично је одржан и у 2005. години. Стамбену изградњу у Нишу почетком XXI века карактерише

- одсуство значајнијих јавних улагања у стамбену изградњу,
- потпуно одсуство улагања у изградњу станова за издавање,
- одсуство било каквих субвенција за индивидуалну стамбену изградњу, као и недовољан број локација за овај вид изградње,
- већи број „малих“ приватних инвеститора, који покушавају да граде новцем од унапред продатих станова или новцем који је стечен другим пословним активностима (не станоградњом),
- недостатак локација за изградњу у централном градском језгру и недовољан интерес инвеститора за изградњу колективних стамбених објеката у приградским насељима,

- дуги и компликовани поступци решавања имовинско-правних односа и незадовољавајућа ситуација у катастарском систему,
- изградња станова у надградњи равних кровова, чији је квалитет различит, али у највећем броју случајева незадовољавајући,
- пројектовање и изградња малих (често подстандардних) стамбених јединица,
- недостатак иновираних градских одлука којима би се стандардизовао квалитет изградње станова, што, са једне стране, пружа могућност субјективне процене приликом издавања дозвола за градњу, а са друге стране смањује квалитет постојеће стамбене изградње,
- непоштовање урбанистичких стандарда за мирујући саобраћај приликом изградње станова у колективном становању, што проузрокује недостатак места за паркирање у централном градском језгру,
- тешкоће у пословању „традиционалних“ градитеља, односно друштвених грађевинских предузећа и појава малих и средњих грађевинских предузећа, која су само делимично оспособљена за веће градитељске задатке.

У произвођачку цену станова улази доста елемената. Сама куповина локације обухвата око 16 % читаве инвестиције (овај проценат је значајно мањи од републичког просека, који износи 27%, или од просека у Београду, који износи 30%). Затим следе мањи трошкови, као што је добијање „Акта у урбанистичким условима“, што износи три до четири хиљаде евра зависно од квадратуре. Идејни архитектонски пројекат кошта, у просеку, €15 по квадрату, што је укупно око €20.000 на некој бољој локацији. Грађевинско земљиште је између €40 и €100 по квадрату. Цена саме изградње, у зависности од квалитета, креће се између €400 и 650. Свему томе треба додати и таксе за разне комуналне услуге.

#### 2.4.4. Тржиште

Тржиште станова у Нишу још увек недовољно регулисано односом понуде и потражње и да су скорашњи примери поремећаја изазваних принудним миграцијама, приватизацијом великих система и променама у фискалној и законодавној области оставили велике и дуготрајне последице, како на тржиште некретнина, тако и на просечног купца стана. Од 1999. године било је неколико удара, који су посебно утицали на формирање продајних цена новоизграђених и старих станова:

- Прилив привремено расељених лица са Косова и Метохије током 1999., 2000. и 2001. године подигао је цене станова (приближно за 20%).
- Приватизација Дуванске индустрије 2002. године значајно је допринела повећаној тражњи и, самим тим, повећању цена.
- Увођење пореза на додату вредност такође је утицало на пораст цена станова у Нишу.

Очекивана стабилизација тржишта је у току, мада до значајнијег појефтињења станова није дошло. Цене станова су сада превисоке, нарочито старих станова, чија се цена изједначава са новоградњом. Агенције не очекују поскупљења, али ни снижењежа цена станова у наредном периоду, без обзира на чињеницу да је понуда у првој половини 2006. године већа од потражње. Цене коришћених станова у промету со од €400 до 1.000 по m<sup>2</sup>. Још увек се продају најмањи и мали станови, док је интересовање за станове преко 40 m<sup>2</sup> знатно мање. Анализом потенцијалних купаца станова оваквих структура може се доћи до закључка да станове купују породице са високим примањима, пре свега као начин

улагања средстава у некретнине, а мање због реалне потребе за решавањем стамбеног питања, или млади брачни парови који раздвајају своје породично домаћинство уз учешће родитеља у финансирању (најчешће се велики станови продају и за добијени новац купују два мања стана). Проблеми становања у Граду се на овај начин решавају само у мањем обиму, јер је само 15% породица у стању да користи овакав начин доласка до стана.

Увођење хипотекарних стамбених кредита није се још увек одразило на тржиште некретнина, због малог обима кредита у односу на текућу стамбену изградњу и кратког временског периода од њиховог увођења.

Тржиште нових станова у периоду 2000 – 2004. карактерише специфични однос финансирања: инвеститор продаје станове у фази изградње и исплата се врши у готовини. Ризик трансакције преузимају солидарно инвеститор и купац, што је својствено неуређеним тржиштима транзиционих земаља. При томе је обрт капитала велики. Ова ситуација се мења у последњих годину дана због смањене куповне моћи, смањене потражње и све лошијег квалитета станова (пре свега у надградњама), а последица је одређени број непродатих станова, грађених по оваквој матрици (агенције у Нишу шпекулишу са 1000 непродатих станова у закључно са 2005. годином), али и одређени број инвеститора који су банкротирали.

Стамбено задругарство, као ни формално тржиште станова за издавање у Нишу не постоји.

## 2.5 Процена садашњих и будућих стамбених потреба

Година	Укупан потребан број станова	Од тога намењено социјалном становању
2007.	1.050	220
2008.	1.150	300
2009.	1.200	300
2010.	950	150
2011.	950	150
2012.	950	150

## 2.6 Закључци

### 2.6.1. Садашње и будуће стамбене потребе

- I Већ данас постоји потреба за преко 2.000 нових стамбених јединица по основу раздвајања породица.
- II Број становника Ниша на урбаној територији града биће већи за 2.800 до 3.500, уз истовремено смањење броја становника на сеоском подручју за 1.500 до 2.000 до 2010. године из следећих разлога:
  - Негативна стопа природног прираштаја становништва, задржаће се и у периоду до 2010 године, уз благи пораст у периоду 2010. – 2015. године;
    - Не могу се очекивати знатнија миграторна кретања из других места ка Нишу због економске неатрактивности привреде Ниша;
    - Унутрашње миграције (село – град, пре свега) биће настављене;

- Нереално је очекивати повратак привремено расељених лица на Косово и Метохију у периоду до 2010. године, док се у периоду 2010 – 2015. може очекивати повратак мањег броја ових лица;
  - Имигранторна кретања, пре свега младих ка иностранству, биће заустављена
  - Одређени број економских емиграната и азиланата из Западне Европе биће враћен због обавезе које држава пружима у процесу европских интеграција;
  - Стопа урбанизације ће до 2015. достићи 73 – 75%;
- III Број новосклопљених бракова би могао да се стабилизује на 1.400 годишње, уз благо повећање броја разведених бракова.
- IV Постојећи тренд смањења броја чланова породице могао би да буде настављен са тенденцијом стабилизације на 2,8 по породици.
- V Основни носиоци тражње станова у наредном периоду биће млади брачни парови који заснивају породично домаћинство. Уз повољнију кредитну политику и мере Владе Србије у домену стамбене политике које се очекују, може се реално претпоставити да ће се један део новосклопљених породица из категорије средње имућних прикључити онима из категорије добростојећих, што чини 30 – 35% новосклопљених бракова (400 – 450 нових породица које су спремене да купе стан) годишње.
- VI Преостале категорије породица које могу формирати стамбену тражњу су
- азиланти – повратници (150 до 200 породица годишње у периоду 2007 – 2008.), и
  - део постојећих домаћинстава која нису решила своје стамбено питање (250 станова годишње у периоду до 2010. године, и 150 станова после овог периода).
- VII Део ових породица решаваће своје стамбено питање закупом станова, што ће зависити од политике јачања ренталног сектора.
- VIII Не може се реално очекивати побољшање запослености и економске ситуације породица, које би могло да значајније утиче на повећање тражње на тржишту.
- IX Реално је очекивати да промене у политици доступности становања, нови механизми стамбеног кредитирања и субвенционисања становања повећају потражњу тек после 2009. године.
- X Процењује се да је на територији Ниша око 2.000 припадника Војске СЦГ који би требало да буду у овој категорији. Ове потребе су краткорочне и представљаће значајан фактор тражње до 2010. године.

### 2.6.2. Проблеми, ограничења и препреке

- I Проблеми, ограничења и препреке који се односе на инвеститоре, купце, станодавце и закупце станова
- Ограничено стамбено финансирање због (још увек) високог ризика поверилаца
  - Недостатак погодних локација
  - Банке још увек нису спремене да прате мале приватне инвеститоре
  - Дуготрајан и институционално недовољно уређен поступак издавања дозвола за градњу
  - Неуређено тржиште станова
  - Непостојање тржишта у области издавања станова
  - Нелојална конкуренција на тржишту

- II Проблеми, ограничења и препреке који се односе на функционисање локалне самоуправе
  - Недостатак савремених техничких правила и стандарда изградње станова
  - Недостатак градске стамбене политике и политике социјалног становања
  - Недостатак буџетских и ванбуџетских средстава
  - Монопол централне власти над грађевинским земљиштем
  - Велики удео нелегалне (дивље) градње
  - Законско ограничење давања права на бесплатно коришћење градског грађевинског земљишта за изградњу станова за социјално становање
  - Непостојање одговарајуће унутрашње организације у оквиру градске управе, која би интегрално сагледавала и решавала проблеме становања
  - Недовољна кадровска опремљеност постојећих управа и јавних предузећа

### 2.6.3. Потенцијали

- I Повољнија законска решења
- II Фискалне погодности
- III Закон о хипотеци
- IV Оснивање Градске стамбене агенције и њено учешће у решавању стамбених потреба рањивих друштвених група



### 3. Општи развојни циљ

Имајући у виду анализу постојеће стамбене ситуације у Нишу, садашње и будуће стамбене потребе, потенцијале и ограничења присутна у јавном, приватном и цивилном сектору града, као и стамбену ситуацију у Републици Србији, актери укључени у формулисање Стамбене стратегије града Ниша сложили су се да општи развојни циљ стратегије треба да доведе до постизања квалитативно бољег стања у, а пре свега да обезбеди<sup>3</sup>:

- Обезбеђење већег броја квалитетних локација за нову стамбену изградњу под тржишним условима и намењених социјалном становању, које су урбанистички и имовинско – правно решене, комунално опремљене и стављене у функцију;
- Ревитализацију стамбеног фонда у власништву града, активирање стамбеног потенцијала у приватном власништву намењеног рентирању и институционално јачање непрофитног стамбеног сектора;
- Повећање стамбене удобности у постојећем стамбеном фонду, његово боље и ефективније одржавање, уз јасну поделу надлежности и обавеза између јавног сектора и власника станова;
- Ефикасније управљање остваривањем стамбене политике града, транспарентност и ефикасност у раду градских управа, служби и предузећа задужених за спровођење ове политике;
- Побољшање квалитета становања рањивих и угрожених група уз стварање финансијских, институционалних и организационих могућности за даљи развој социјалног становања.

Општи развојни циљ Стамбене стратегије града Ниша дефинише се на следећи начин:

- Остварити доступност становања и расположивост стамбеног фонда уз**
- **потпуну правну сигурност ренталног сектора становања и успостављање и даље јачање социјалног становања, базираног на непрофитним или нископрофитним стамбеним организацијама у оквиру јавног сектора и одговарајућим програмима становања,**
  - **развој институционалне инфраструктуре и подстицање изградње нових станова, као и**
  - **унапређење управљања и одржавања постојећег стамбеног фонда.**

<sup>3</sup> редослед не одражава релативну значајност.

## 4. Приоритетни стратешки циљеви

Имајући у виду постојећу стамбену ситуацију, исказане стамбене потребе, потенцијале и ограничења, а пре свега укупни развојну циљ Стратегије, дефинисани су приоритетни стратешки циљеви, како следи:

- VI Обезбеђење градског грађевинског земљишта за нову стамбену изградњу;**
- VII Подршка развоју ренталног сектора, како јавног, тако и приватног, уз стварање услова за потпуну правну сигурност у овом сектору;**
- VIII Унапређење система управљања и одржавања постојећег стамбеног фонда;**
- IX Развој институционалне инфраструктуре и подизање капацитета градске управе за остваривање програма становања;**
- X Развој посебних програма за решавање проблема становања сиромашних и рањивих друштвених група.**

### 4.1 Обезбеђење градског грађевинског земљишта за нову стамбену изградњу

Полазећи од политике зацртане у Нацрту Националне стамбене стратегије и реалних тржишних и друштвених потреба града Ниша, активности везане за грађевинско земљиште које треба спровести на нивоу града Ниша у периоду обухваћеном овом Стратегијом су следеће:

- Хитно доношење Одлуке о јавном грађевинском земљишту у складу са одредбама Закона о планирању и изградњи, који регулише ту материју и предвиђа обавезу доношења овакве одлуке.
- Јасно дефинисање нових стамбених зона и блокова за реконструкцију стамбене изградње у градском језгру у новом Генералном плану града Ниша, уз дефинисање основних критеријума и стандарда стамбене изградње, реконструкције и надградње у том документу.
- Преиспитивање система функционисања градске ренте као главног извора прихода града за финансирање области станоградње, и то:
  - анализирати досадашњу праксу коришћења рентних потенцијала у Нишу и искуства референтних градова у Србији и на основу тога израдити Анализу рентних потенцијала града Ниша;
  - модел обрачуна комуналних трошкова по зонама, који је тренутно присутан у пракси, заменити моделом обрачунавања ових трошкова на основу анализе рентних потенцијала сваке конкретне локације, према одговарајућој методологији. У том контексту неопходно је изменити постојећу Одлуку о мерилима за уговарање и утврђивање висине накнаде за уређивање грађевинског земљишта („Сл. лист града Ниша бр. 1/2004);

- преиспитати систем накнаде за коришћење грађевинског земљишта и као обвезнике плаћања ове накнаде увести нове основе и кориснике који су у досадашњој пракси били ослобођени плаћања накнаде.
- Извршити комунално опремање земљишта за нову стамбену изградњу коришћењем средстава из градске ренте, средствима оствареним од приватизације и средствима из донација и исто понудити заинтересованим инвеститорима на тржишу. Динамика комуналног опремања земљишта треба да прати исказане потребе за становима, које се остварују изградњом под тржишним условима, и то:
  - у 2007. години комунално опремити земљиште за изградњу 180 станова у зградама намењеним за колективно становање на територији обухваћеној важећим ГУП-ом, 450 стамбених јединица за индивидуално становање на територији обухваћеној важећим ГУП-ом и 200 стамбених јединица за индивидуално становање на сеоском подручју;
  - у 2008. години комунално опремити земљиште за изградњу 200 станова у зградама намењеним за колективно становање на територији обухваћеној важећим ГУП-ом, 450 стамбених јединица за индивидуално становање на територији обухваћеној важећим ГУП-ом и 200 стамбених јединица за индивидуално становање на сеоском подручју;
  - током 2009. – 2012. године ускладити комунално опремање земљишта за нову стамбену изградњу под тржишним условима са новим Генералним планом града и исказаним потребама у овој стратегији.
- Посебно одредити у новом Генералном плану града локације намењене социјалном становању (најмање 6 до 8 локација за колективну стамбену изградњу) и приоритетно разрадити ове локације плановима детаљне регулације и урбанистичким пројектима.
- Обезбедити земљиште под посебним законским условима (експропријацијом) за социјално становање и исто комунално опремити, такође под посебним (повлашћеним) условима.
- Постићи договор са Војском РС о уступању дела комплекса постојећих војних објеката на ужој територији града ради њиховог сврсисходног сагледавања и планирања у новом ГП за стамбену изградњу и друге продуктивне намене.

#### 4.2 Подршка развоју ренталног сектора, како јавног, тако и приватног, уз стварање услова за потпуну правну сигурност у овом сектору

Остваривање овог специфичног циља везано је за решавање проблема надлежности за развој ренталног сектора, као и инструмената и практичних политика којима се стимулишу станодавци и закупци станова кроз

- регулисање висине најамнине;
- регулисање правног односа између закупаца и станодавца;
- субвенција јавног сектора (града) за стамбену изградњу станова за издавање (објектне субвенције) или за закупце (субјектне субвенције);
- обезбеђивање квалитета ренталног становања.

У тренутној ситуацији недовољно развијеног ренталног сектора и слабе економске моћи становништва неопходно је користити све доступне мере за стимулисање тржишта ренталних станова. Рентални сектор становања потребно је унапредити у транспарентан и уређен систем становања који грађанима пружа одговарајућу заштиту и сигурност. Рентално становање у јавном фонду, заједно са новом изградњом социјалних станова намењених издавању потребно је одређеним мерама из домена законодавства, али и мерама на нивоу локалних заједница уредити тако да пружају највиши ниво социјалне и правне заштите. Део ренталног становања у приватним становима треба покушати индиректним и директним мерама фискалне политике довести на ниво контролисаних станарина.

У погледу политике станарина, “заштићене” станарине потребно је ускладити с економским критеријумима управљања и одржавања, односно начелима покрића трошкова, уз истовремено успостављање транспарентног система субвенција најамнина за социјално угрожене категорије грађана. С тим циљем потребно је успоставити базу података о становима који се издају и евиденцију висина станарина. Политика најамнина требало би да обухвати систем субвенција за подмирење трошкова становања.

Са друге стране, евидентно је да у Нишу постоји одређени број станова који нису у ренталном промету из различитих разлога. Мерама стамбене политике требало би охрабрити власнике ових станова да их понуде закупцима под тржишним условима.

Мере и активности које се превиђају су следеће:

- Делегирање надлежности за развоја ренталног сектора (стварање базе података, правног и саветодавног центра) Градској стамбеној агенцији као непрофитној организацији у оквиру јавног сектора града;
- Нормативно уређивање система издавања станова на територији Града;
- Развој система олакшица (давање на коришћење градског земљишта под посебним условима, одређивање локација за рентално становање у урбанистичким плановима) за инвестирање у станове за издавање под условима које пропише град;
- Увођење тржишних цена накнаде за коришћење градског грађевинског земљишта за породице које не користе станове;
- Стварање услова за формирање непрофитних организација за развој ренталног становања;
- Повећавање стамбене мобилности кроз мере којима се омогућава лакша размена станова који се рентирају.

#### 4.3 Унапређење система управљања и одржавања постојећег стамбеног фонда

Управљање стамбеним фондом и његово одржавање представљају један од приоритета, како на националном нивоу, тако и на територији града Ниша. Реструктурирање стамбеног фонда кроз његову приватизацију и законска решења којима је одговорност за управљање и одржавање стамбеног фонда пренета на нове власнике кроз институт стамбене зграде као правног лица није донео

очекивана побољшања, већ је у многим случајевима проблем управљања и одржавања стамбеног фонда интензивираан. На овај начин постојећи стамбени фонд изложен је губицима на својој тржишној вредности због недовољног улагања у одржавање. У очекивању нових стратешких одређења и законских решења на нивоу Републике (пре свега *кондоминијум* својине), овај стратешки циљ подразумева следеће активности:

- Генерални ремонт лифтова на територији града, тако што ће град обезбедити 50% потребних средстава, док ће преостала средства обезбедити власници станова;
- Подизање инсталисаних капацитета даљинског грејања (стављање у функцију топлане „Апеловац“ и изградња нових капацитета);
- Постепено увођење економских станарина у делу стамбеног фонда у јавном власништву;
- Детаљно нормативно регулисање питања управљања и одржавања зграда Одлуком на нивоу Града у циљу утврђивања инструмената који ће обавезати све сувласнике на предузимање мера и сношење обавеза којима ће се осигурати да се у зградама са вишеородичним становањем мањина придржава услова већине, а сагласно члану 6. Закона о одржавању стамбених зграда;
- Даљи развој тржишта одржавања стамбених зграда.

#### 4.4 Развој институционалне инфраструктуре и подизање капацитета градске управе за остваривање програма становања

Обзиром да се позитивном законском регулативом предвиђа да је локална самоуправа надлежна за остваривање стамбених потреба грађана који живе на њеној територији, а имајући у виду да је институционална и кадровска оспособљеност градске управе и јавних и јавних комуналних предузећа у овој области пратила тренд немарног односа централне и локалне власти према стамбеној проблематици у предходном периоду, неопходно је посебну пажњу посветити развоју институционалне инфраструктуре и подизању капацитета градске управе и јавних предузећа да креирају, спроводе и надгледају спровођење стамбене стратегије града. Активности које треба спровести у периоду обухваћеном овом Стратегијом су следеће:

- Издвајање послова евидентирања и управљања стамбеним фондом у јавном власништву из домена рада Управе за имовину града и преузимање ових послова од стране Градске стамбене агенције, у чијој надлежности ће бити спровођење Градске стамбене стратегије, као и унапређење управљања и одржавања постојећег стамбеног фонда;
- Организационо и кадровско јачање Управе за планирање и изградњу, у циљу побољшања ефикасности и транспарентности јавног сектора у области политике становања;
- Развој и усвајање годишњих програма становања на нивоу града;

- Развој и усвајање годишњих програма социјалног становања на нивоу града;
- Доношење градске одлуке о стандардима изградње нових станова, којом ће се дефинисати стандард заузетости станова, технички услови и правила за пројектовање и изградњу;

#### 4.5 Развој посебних програма за решавање проблема становања сиромашних и рањивих друштвених група

Остваривање овог специфичног циља засниваће се на концепту социјалног становања. Савремени концепт социјалног становања подразумева комплексни пакет мера у области политике становања, подстицаја и субвенција којима се омогућава породицама са ниским примањима да остваре своје право на становање под условима који би им били недоступни директно на тржишту. Све мере које ће бити предузете могу се класификовати у две групе:

- Програми којима се обезбеђује директно учешће града у обезбеђивању доступних станова за сиромашне и рањиве друштвене групе, уз финансијску подршку Републике (из различитих буџетских или ванбуџетских средстава, а у складу са Националном стратегијом становања) и донаторске заједнице.
- Програми који укључују прераспodelу доходака (на пример, субвенционисање трошкова становања) који би се финансирани из републичког буџета, уз пропорционалне дотације из буџета града. То значи да се део трошкова (5-20%) плаћа из буџета града, што ствара подстицај за пажљивији одабир корисника програма.

Мере и активности које се превиђају су следеће:

- Изградња доступних станова намењених социјалном становању;
- Хитно решавање проблема нехигијенских ромских насеља (Сточни трг, Црвена Звезда), уз укључивање представника ромске заједнице у избор адекватног начина решавања;
- Спровођење годишње анализе ефеката субвенционисања становања за социјално угрожене и постепено проширење обухвата субвенционисања у складу са могућностима буџета града;
- Специфицирање локација за развој социјалног становања кроз нову стамбену изградњу у Генералном плану Ниша;
- Развој и усвајање јасних критеријума стамбеног сиромаштва;
- Организационо и кадровско јачање Градске стамбене агенције као носиоца програма решавања стамбених потреба сиромашних и рањивих група;

## **5. Секторске стратегије 2007 – 2012**

## 5.1 Обезбеђење градског грађевинског земљишта за нову стамбену изградњу

## Обезбеђење градског грађевинског земљишта за нову стамбену изградњу

	Опис	Индикатори	Извор верификације	Предпоставке и ризици	Временски оквир
Општи стратешки циљ	Остварити доступност становања и расположивост стамбеног фонда уз потпуну правну сигурност ренталног сектора становања и успостављање и даље јачање социјалног становања, базираног на непрофитним или нископрофитним стамбеним организацијама у оквиру јавног сектора и одговарајућим програмима становања, развој институционалне инфраструктуре и подстицање изградње нових станова, као и унапређење управљања и одржавања постојећег стамбеног фонда.				
Приоритетни стратешки циљ	Обезбеђење градског грађевинског земљишта за нову стамбену изградњу	Већи број квалитетних локација за нову стамбену изградњу под тржишним условима и намењених социјалном становању, које су урбанистички и имовинско – правно решене, комунално опремљене и стављене у функцију	Извештај Градоначелника Скупштине града о напретку у спровођењу стамбене политике		2007. – 2009.



Резултати	1. Усвојена Одлука о јавном грађевинском земљишту	Скупштина града Ниша усвојила одлуку о јавном грађевинском земљишту	Одлука о јавном грађевинском земљишту у Службеном гласнику Ниша	Непостојање политичког консензуса Блокада у раду Скупштине града	Почетак 2007.
	2. У новом Генералном плану Ниша дефинисане нове стамбене зоне за додељивање под тржишним условима и дефинисане стамбене зоне са наменом социјалног становања (6 до 8 зона)	Стамбене зоне за додељивање под тржишним условима и дефинисане стамбене зоне са наменом социјалног становања (6 до 8 зона) у ГП Ниша	ГП Ниша	Кашњење у раду на доношењу новог ГП Ниша Недостатак адекватних локација Неуспешни преговори са Војском Србије	2007.
	3. У новом Генералном плану Ниша дефинисани стамбене зоне за реконструкцију стамбене изградње у постојећем градском језгру	Дефинисане стамбене зоне за реконструкцију стамбене изградње у постојећем градском језгру	ГП Ниша	Кашњење у раду на доношењу новог ГП Ниша	2007.
	4. Дефинисани основни критеријуми и стандарди стамбене изградње, реконструкције и надградње	Донета градска одлука којом се дефинишу основни критеријуми и стандарди стамбене изградње, реконструкције и надградње	ГП Ниша Одлука о критеријумима и стандардима стамбене изградње у Нишу	Недостатак политичке воље Недостатак стручних потенцијала Блокада у раду Скупштине града	2007.
	5. Извршена анализа рентних потенцијала града Ниша	Препоруке за нову методологију обрачуна накнаде за уређивање и накнаде за коришћење градског грађевинског земљишта	Анализа рентних потенцијала града Ниша	Ограничења у постојећој законској регулативи Недовољна оспособљеност градске администрације и служби да спроведе анализу	2007.

6. Извршена измена Одлуке о мерилима за уговарање и утврђивање висине накнаде за уређивање грађевинског земљишта, сагласно препорукама Анализе рентних потенцијала града Ниша	Већа заинтересованост озбиљнијих приватних инвеститора Боље регулисано тржиште Увећани приходи градског буџета	Одлука о мерилима за уговарање и утврђивање висине накнаде за уређивање грађевинског земљишта Анализа буџетских прихода од градске ренте	Ограничења у постојећој законској регулативи Непостојање политичке воље	2007.
9. Комунално опремљено земљиште за изградњу 180 станова у зградама намењеним за колективно становање на територији обухваћеној важећим ГУП-ом, 450 стамбених јединица за индивидуално становање на територији обухваћеној важећим ГУП-ом и 200 стамбених јединица за индивидуално становање на сеоском подручју	Већа заинтересованост озбиљнијих приватних инвеститора Већи број захтева за уступање градског грађевинског земљишта Боље регулисано тржиште Увећани приходи градског буџета	Годишњи извештај Градске стамбене агенције Извештај о раду Управе за планирање и изградњу Анализа буџетских прихода	Недостатак локација за стамбену изградњу под тржишним условима у постојећем ГП Ниша Недовољно интересовање инвеститора Недостатак средстава у буџету града и ванбуџетских средстава	2007.
10. Комунално опремљено земљиште за изградњу 200 станова у зградама намењеним за колективно становање на територији обухваћеној важећим ГУП-ом, 450 стамбених јединица за индивидуално становање на територији обухваћеној важећим ГУП-ом и 200 стамбених јединица за индивидуално становање на сеоском подручју	Већа заинтересованост озбиљнијих приватних инвеститора Већи број захтева за уступање градског грађевинског земљишта Боље регулисано тржиште Увећани приходи градског буџета	Годишњи извештај Градске стамбене агенције Извештај о раду Управе за планирање и изградњу Анализа буџетских прихода	Недовољан напредак у систему финансирања стамбене изградње и куповине станова Недостатак локација за стамбену изградњу под тржишним условима у постојећем ГП Ниша Недовољно интересовање инвеститора Недостатак средстава у буџету града и ванбуџетских средстава	2008.

<p>11. Извршена анализа ефеката комуналног опремања локација за стамбену намену и услађивање са новим ГП Ниша и усвојен акциони план комуналног опремања за период 2009 – 2012</p>		<p>Анализа ефеката комуналног опремања локација у периоду 2007 – 2008</p> <p>Акциони план комуналног опремања локација за стамбену изградњу за 2009 - 2012</p>	<p>Није донет ГП Ниша</p>	<p>2009.</p>
<p>12. Урбанистички и имовинско – правно разрађено 6 до 8 локација за колективну стамбену изградњу намењену социјалном становању (израђени и усвојени планови детаљне регулације и урбанистички пројекти)</p>	<p>6 до 8 локација за изградњу објеката намењених социјалном становању у функцији</p>	<p>Одлука СГ о додели земљишта Градској стамбеној агенцији под посебним условима</p> <p>Планови детаљне регулације</p> <p>Урбанистички пројекти</p>	<p>Није донет Закон о социјалном становању</p> <p>Није донета Одлука о јавном градском грађевинском земљишту</p> <p>Недостатак локација намењених социјалном становању у поседу града</p>	<p>2007. - 2008.</p>
<p>13. Постигнут договор са Војском РС о уступању граду Нишу дела комплекса постојећих војних објеката на ужој територији града</p>	<p>Локације за нову стамбену изградњу</p>	<p>Потписан споразум са Војском РС</p>	<p>Недовољна подршка Владе РС и неуврштавање локација погодних за стамбену изградњу у Мастер план ВРС</p> <p>Непостојање политичке воље на централном и локалном нивоу</p>	<p>2007.</p>

## 5.2 Подршка развоју ренталног сектора, како јавног, тако и приватног, уз стварање услова за потпуну правну сигурност у овом сектору

### Подршка развоју ренталног сектора, како јавног, тако и приватног, уз стварање услова за потпуну правну сигурност у овом сектору

	Опис	Индикатори	Извор верификације	Предпоставке и ризици	Временски оквир
Општи стратешки циљ	Остварити доступност становања и расположивост стамбеног фонда уз потпуну правну сигурност ренталног сектора становања и успостављање и даље јачање социјалног становања, базираног на непрофитним или нископрофитним стамбеним организацијама у оквиру јавног сектора и одговарајућим програмима становања, развој институционалне инфраструктуре и подстицање изградње нових станова, као и унапређење управљања и одржавања постојећег стамбеног фонда.				
Приоритетни стратешки циљ	Подршка развоју ренталног сектора, како јавног, тако и приватног, уз стварање услова за потпуну правну сигурност у овом сектору	Ревитализација стамбеног фонда у власништву града, активирање стамбеног потенцијала у приватном власништву намењеног рентирању и институционално јачање непрофитног стамбеног сектора.	Извештај Градоначелника Скупштине града о напретку у спровођењу стамбене политике		

Резултати	1. Делегирање надлежности за развоја ренталног сектора (стварање базе података, правног и саветодавног центра) Градској стамбеној агенцији као непрофитној организацији у оквиру јавног сектора града	Нови начин праћења стања и евидентирања постојећег и новог стамбеног фонда у власништву града	Градска Одлука о поверавању послова евидентирања и управљања стамбеним фондом у власништву града Градској стамбеној агенцији	Недостатак консензуса унутар градске власти	2007.
	2. Нормативно уређивање система издавања станова на територији Града	Нови институти правног и саветодавног центра у области заштите станодаваца и станара	Нова систематизација Градске стамбене агенције	Недовољни кадровски, просторни и материјални потенцијали ГСА	
	3. Развој система олакшица (давање на коришћење градског земљишта под посебним условима, одређивање локација за рентално становање у урбанистичким плановима) за инвестирање у станове за издавање под условима које пропише град	Развијен систем олакшица за инвеститоре који су спремни да улажу у изградњу станова за издавање	Градска одлука	Нејасна законска решења Непостојање Националне стратегије становања, или непостојање развоја ренталног сектора у њој као једног од циљева	2009. – 2010.
	4. Увођење тржишних цена накнаде за коришћење градског грађевинског земљишта за породице које не користе станове за стално становање, нити их издају под условима које је прописао град	Смањење броја станова који се не користе за стално становање	Градска одлука	Непостојање политичке воље Стагнација или пад куповне моћи становништва	2009.
	5. Стварање услова за формирање непрофитних организација за развој ренталног становања	Пораст броја станова који су у ренталном промету Смањење цене најма стана	Анализа развоја тржишта станова за издавање	Непостојање Закона о социјалном становању Непостојање Националне стратегије становања, или непостојање развоја ренталног сектора у њој као једног од циљева	2010.

<p>6. Повећавање стамбене мобилности кроз мере којима се омогућава лакша размена станова који се рентирају</p>	<p>Пораст броја станова који су у ренталном промету</p>	<p>Анализа развоја тржишта станова за издавање</p>	<p>Непостојање Закона о социјалном становању Непостојање Националне стратегије становања, или непостојање развоја ренталног сектора у њој као једног од циљева</p>	<p>2009. – 2010.</p>
--	---	--	--	----------------------

### 5.3 Унапређење система управљања и одржавања постојећег стамбеног фонда

#### Унапређење система управљања и одржавања постојећег стамбеног фонда

	Опис	Индикатори	Извор верификације	Предпоставке и ризици	Временски оквир
Општи стратешки циљ	Остварити доступност становања и расположивост стамбеног фонда уз потпуну правну сигурност ренталног сектора становања и успостављање и даље јачање социјалног становања, базираног на непрофитним или нископрофитним стамбеним организацијама у оквиру јавног сектора и одговарајућим програмима становања, развој институционалне инфраструктуре и подстицање изградње нових станова, као и унапређење управљања и одржавања постојећег стамбеног фонда.				
Приоритетни стратешки циљ	Унапређење система управљања и одржавања постојећег стамбеног фонда	Повећана је стамбена удобност у постојећем стамбеном фонду. Постојећи стамбени фонд се боље и ефективније одржава, уз јасну поделу надлежности и обавеза између јавног сектора и власника станова			

Резултати	Генерални ремонт лифтова на територији града	Ремонтовано 150 лифтова у зградама на територији града у периоду 2007. – 2012.	Годишњи извештај о раду ЈП Нишстан Увид на терену	Недостатак финансијских средстава за суфинансирање од стране грађана	2007. – 2012
	Наставак изградње и стављање у функцију топлане „Апеловац“	Топлана „Апеловац“ у функцији Повећан број прикључака на даљинско грејање за 30% до 2010.	Годишњи извештај ЈП Градска топлана Увид на терену	Недостатак финансијских средстава	2007. – 2008.
	Завршетак радова на водоснабдевању станова у III и IV висинској зони	Повећан притисак у мрежи у летњим месецима	Годишњи извештај ЈП Naissus Увид на терену	Недостатак финансијских средстава	2007. – 2008.
	Прикључење села у општини Панталеј на водоводну мрежу	400 станова на сеоском подручју прикључени на водоводну мрежу	Годишњи извештај ЈП Naissus Увид на терену	Недостатак финансијских средстава	2007. – 2010.
	Постепено увођење економских станарина у делу стамбеног фонда у јавном власништву				2008. – 2012.
	Нормативно регулисање питања управљања и одржавања зграда на територији града	Донета Одлука о управљању и одржавању стамбених зграда	Одлука о управљању и одржавању стамбених зграда	Није дошло до промене Закона којим се ова материја регулише	2009.



## 5.4 Развој институционалне инфраструктуре и подизање капацитета градске управе за остваривање програма становања

### Развој институционалне инфраструктуре и подизање капацитета градске управе за остваривање програма становања

Опис	Индикатори	Извор верификације	Предпоставке и ризици	Временски оквир
Општи стратешки циљ	Остварити доступност становања и расположивост стамбеног фонда уз потпуну правну сигурност ренталног сектора становања и успостављање и даље јачање социјалног становања, базираног на непрофитним или нископрофитним стамбеним организацијама у оквиру јавног сектора и одговарајућим програмима становања, развој институционалне инфраструктуре и подстицање изградње нових станова, као и унапређење управљања и одржавања постојећег стамбеног фонда.			
Приоритетни стратешки циљ	Развој институционалне инфраструктуре и подизање капацитета градске управе за остваривање програма становања	Ефикасније управљање остваривањем стамбене политике града, транспарентност и ефикасност у раду градских управа, служби и предузећа задужених за спровођење ове политике		

Резултати	Послови евидентирања и управљања стамбеним фондом у јавном власништву поверени су Градској стамбеној агенцији	Ефикасније управљање стамбеним фондом у јавном власништву	Годишњи извештај о раду ГСА	Недостатак консензуса у Скупштини града	2007.
	Управа за планирање и изградњу организационо и кадровски ојачана	Повећана ефикасности и транспарентности јавног сектора у области политике становања	Годишњи извештај о раду Управе Анализа рада Управе (број предмета и број издатих дозвола)	Недостатак политичког консензуса	2007. – 2009.
	Усвојен годишњи програм становања на нивоу града	Повећана ефикасности и транспарентности јавног сектора у области политике становања	Годишњи програм становања	Недостатак менаџерских знања и вештина у јавном сектору	Сталан задатак
	Усвојен годишњи програм социјалног становања на нивоу града	Повећана ефикасности и транспарентности јавног сектора у области политике становања	Годишњи програм социјалног становања	Недостатак менаџерских знања и вештина у јавном сектору	Сталан задатак
	Усвојена градска одлуке о стандардима изградње нових станова, којом ће се дефинисати стандард заузетости станова, технички услови и правила за пројектовање и изградњу	Бољи квалитет градње нових станова	Одлука о стандардима грађења станова у Нишу		2007.

## 5.5 Развој посебних програма за решавање проблема становања сиромашних и рањивих друштвених група

### Развој посебних програма за решавање проблема становања сиромашних и рањивих друштвених група

Опис	Индикатори	Извор верификације	Предпоставке и ризици	Временски оквир
<p>Општи стратешки циљ</p> <p>Остварити доступност становања и расположивост стамбеног фонда уз потпуну правну сигурност ренталног сектора становања и успостављање и даље јачање социјалног становања, базираног на непрофитним или нископрофитним стамбеним организацијама у оквиру јавног сектора и одговарајућим програмима становања, развој институционалне инфраструктуре и подстицање изградње нових станова, као и унапређење управљања и одржавања постојећег стамбеног фонда.</p>				
<p>Приоритетни стратешки циљ</p> <p>Развој посебних програма за решавање проблема становања сиромашних и рањивих друштвених група</p>	<p>Побољшање квалитета становања рањивих и угрожених група уз стварање финансијских, институционалних и организационих могућности за даљи развој социјалног становања</p>			

Резултати	Изграђено 220 станова намењених социјалном становању, од којих 100 намењених закупу без могућности откупа	220 породичних домаћинстава са решеним стамбеним питањем	Увид на терену	Непостојање адекватне законске регулативе Недостатак финансијских средстава Непостојање урбанистичко планске документације	2007.
	Изграђено 300 станова намењених социјалном становању, од којих 120 намењених закупу без могућности откупа	300 породичних домаћинстава са решеним стамбеним питањем	Увид на терену	Непостојање адекватне законске регулативе Недостатак финансијских средстава Непостојање урбанистичко планске документације	2008.
	Изграђено 300 станова намењених социјалном становању, од којих 120 намењених закупу без могућности откупа	300 породичних домаћинстава са решеним стамбеним питањем	Увид на терену	Непостојање адекватне законске регулативе Недостатак финансијских средстава Непостојање урбанистичко планске документације	2009.
	Изграђено 450 станова намењених социјалном становању, од којих 200 намењених закупу без могућности откупа	450 породичних домаћинстава са решеним стамбеним питањем	Увид на терену	Непостојање адекватне законске регулативе Недостатак финансијских средстава Непостојање урбанистичко планске документације	2010. – 2012.

Усвојен Програм решавања дислокације ромског насеља „Црвена Звезда“ (150 породица), уз учешће представника Ромске заједнице	Створени услови за решавање проблема нехигијенског насеља	Програм решавања дислокације ромског насеља Црвена Звезда	Недостатак политичке воље Неефикасност у раду градских служби надлежних за планирање Непостојање правних и планерских механизма	2007.
Изграђено 500 монтажних кућа у низу на локацији „Сточни Трг“ у непосредној близини постојећег ромског насеља на Јеврејском гробљу, намењених становању ромске заједнице	Побољшан квалитет становања ромске популације	Увид на терену	Недостатак финансијских средстава Непостојање урбанистичко планске документације	2007. – 2010.
Усвојен Правилник о критеријумима за расподелу станова који се граде по програмима социјалног становања	Постоје јасни и транспарентни критеријуми стамбеног сиромаштва	Правилник о критеријумима за расподелу станова који се граде по програмима социјалног становања		2007.
Специфициране су локације за развој социјалног становања кроз нову стамбену изградњу у Генералном плану Ниша – Ледена Стена за развој колективног становања, Мокрањчева и Пасипољана за развој индивидуалног становања	Створена могућност за решавање имовинско правних односа за развој социјалног становања под посебним условима	ГП Ниша	ГП Ниша није усвојен	2007.
ГСА као носилац спровођења Градске стамбене стратегије опремљена материјално и кадровски (увођење нових софтвера потребних за рад, запошљавање до три нова радника са ВШС, тренинг и обука за запослене)	Повећање буџетских и ванбуџетских издвајања за рад ГСА	Буџет града Ниша	Недостатак буџетских средстава Недостатак политичке воље	2007. – 2008.

## **6. Градски стамбени акциони план 2007. – 2008.**

РБ	Активност	Стратешки циљ	Опис активности	Аранжмани за спровођење	Веа са НАП	Радни програм на реализацији	Начин обезбеђења средстава
1.	Дефинисати и урбанистички разрадити стамбене зоне и локације за стамбену намену у новом Генералном плану града Ниша	Обезбеђење градског грађевинског земљишта за нову стамбену изградњу	Наведене активности представљају припремну фазу за обезбеђење локација за нову стамбену изградњу, како за тржиште, тако и у области социјалног становања. Како се временски подударају са консолидацијом и доношењем ГП Ниша, потребно је координисати активности из радног програма са изградом ГП. Наведене активности имају карактер урбанистичко планерских мера.	Носилац активности: Завод за урбанизам Учесници: ГСА, Управа за планирање и изградњу Напомена: Препорукује се оформљивање Радне групе за становање у оквиру тима за изградњу ГП		Дефинисати стамбене зоне за реконструкцију стамбене изградње у постојећем градском језгру у новом Генералном плану Ниша	Буџет града
2.	Дефинисати основне критеријуме и стандарде стамбене изградње, реконструкције и надградње	Обезбеђење градског грађевинског земљишта за нову стамбену изградњу	Извршити детаљну стручну анализу и на основу тога сачинити Одлуку о критеријума и стандардима стамбене изградње, реконструкције и надградње на територији града. Ова одлука треба да има карактер правилника којим ће се регулисати параметри стамбене удобности, захтеви које пројектанти, инвеститори и извођачи радова морају испунити приликом изградње објекта (пре свега вишепородичних) мнамењених становања	Носилац активности: ГСА Учесници: Универзитет у Нишу, Управа за планирање и изградњу, Завод за урбанизам, Дирекција за изградњу града, Пословно удружење „Инвеститор“, „Нишпројект“		Припремити нацрт Одлуке о критеријума и стандардима стамбене изградње, реконструкције и надградње на територији града	Буџет града

РБ	Активност	Стратешки циљ	Опис активности	Аранжмани за спровођење	Веа са НАП	Радни програм на реализацији	Начин обезбеђења средстава
3.	Развој новог модела економске валоризације градског грађевинског земљишта у Нишу	Обезбеђење градског грађевинског земљишта за нову стамбену изградњу	Извршити анализу рентних потенцијала града Ниша и на основу њених резултата предложити измене Одлуке о мерилима за уговарање и утврђивање висине накнаде за уређивање грађевинског земљишта у циљу боље економске валоризације градског грађевинског земљишта	Носилац: ГСА Учесници: Радна група (Независни експерти, Дирекција за изградњу града, ГСА)		Извршити анализу рентних потенцијала града Ниша Припремити нацрт Одлуке о мерилима и мерилима за уговарање и утврђивање висине накнаде за уређивање грађевинског земљишта у циљу боље економске валоризације градског грађевинског земљишта	Буџет града Пројектно финансирање из донаторских средстава
4.	Комунално опремање земљишта за изградњу 380 станова у зградама намењеним за колективно становање на територији обухваћеној важећим ГУП-ом, 900 стамбених јединица за индивидуално становање на територији обухваћеној важећим ГУП-ом и 400 стамбених јединица за индивидуално становање на сеоском подручју	Обезбеђење градског грађевинског земљишта за нову стамбену изградњу	Град ће у оквиру програма Дирекције за изградњу града за 2007. и 2008. , као и потенцијалних додатних средстава од остварене приватизације и на основу пројектног финансирања планирати и извршити комунално опремање земљишта намењеног новој стамбеној изградњи, које ће бити понуђено потенцијалним инвеститорима под тржишним условима. Једна трећина предвиђеног земљишта напазиле се на сеоском подручју.	Носилац: Дирекција за изградњу града Учесници: ГСА		Доношење одговарајуће одлуке Скупштине града Откуп земљишта и решавање имовинско – правних основа Изградња комуналне инфраструктуре	Буџет града (100 000 000 у 2007. + 100 000 000 у 2008.) Задуживање код пословних банака (210 000 000)



РБ	Активност	Стратешки циљ	Опис активности	Аранжмани за спровођење	Веа са НАП	Радни програм на реализацији	Начин обезбеђења средстава
5.	Израда и усвајање планова детаљне регулације и урбанистичких пројеката за 6 до 8 локација намењених развоју социјалног становања и имовинско – правна припрема ових локација	Обезбеђење градског грађевинског земљишта за нову стамбену изградњу	На локацијама које град има у поседу (ул. Мајковској) и на локацијама које ће се пренети у посед града под посебним условима (сагласно Одлуци о Јавног градском грађевинском земљишту) (Пасиполољана и Мораньчева за индивидуално становање, Ледена Стена за колективно становање, Јеврејско гробље – раселјавање дела ромског насеља) извршиће се имовинско – правна припрема и усвојиће се одговарајућа урбанистичко планска документација. На овај начин у 2007. години припремиће се локације за градњу станова за социјално становање за наредни период.	Учесници: Завод за урбанизам, Дирекција за изградњу града		Израда и усвајање планова детаљне регулације и урбанистичких пројеката Решавање имовинско – правних односа	Буџет града Пројектно финансирање из донаторских средстава
6.	Завршетак преговора са Војском РС о уступању граду Нишу дела комплекса постројених војних објеката на ужој територији града под тржишним условима	Обезбеђење градског грађевинског земљишта за нову стамбену изградњу	Влада Србије усвојила је Мастер план за продају локација и објеката Војске РС, према којем одређени број локација мора бити понуђен локалним самоуправама до краја 2007. године под тржишним условима (Надокнада или размена станова). Започете преговоре са ВРС о уступању земљишта у војним објектима Стеван Синђелић и Бубањ треба окончати договором о размени за новоизграђене станове (локалне самоуправе имају могућност договарања без тендера).	Учесници: ГСА		-	Буџет града

РБ	Активност	Стратешки циљ	Опис активности	Аранжмани за спровођење	Веа са НАП	Радни програм на реализацији	Начин обезбеђења средстава
7.	Делегирање надлежности за развоја ренталног сектора (стварање базе података, правног и саветодавног центра) Градској стамбеној агенцији и нормативно уређење ренталног сектора	Поддршка развоју ренталног сектора, како јавног, тако и приватног, уз стварање услова за потпуну правну сигурност у овом сектору	Надлежности за управљање стамбеним фондом у власништву града преносе се градском одлуком на ГСА. Надлежности јасно прецизирају обавезе ГСА да евидентира постојећи стамбени фонд, управља његовим одржавањем и свим будућим иницијативама и програмима којима се овај фонд увећава и унапређује. Уводе се нови институти правног и саветодавног центра под окрипљем ГСА. ГСА припрема све неопходне одлуке којима се област ренталног становања нормативно регулише на територији града.	Носилац активности: Градоначелник, Градско Веће и ГСА		Припрема и усвајање Одлуке о поверавању послова евидентирања и управљања стамбеним фондом у власништву града Градској стамбеној агенцији и Стварање нове унутрашње организације ГСА Припрема и предлагање Одлуке о нормативном регулисању ренталног сектора	-
8.	Генерални ремонт 60 лифтова у објектима намењеним вишепородичном становању на територији града, према плану приоритета ЈП Ништан	Унапређење система управљања и одржавања постојећег стамбеног фонда	ЈП Ништан ће на основу техничких критеријума предложити план ремонта лифтова на територији града, који ће усвојити Градско веће. Ремонт лифтова се врши по моделу субвенције града од 50% и учешћа власника станова од 50%. Градско веће ће усвојити критеријуме за ослобађање целокупних или дела трошкова за сиромашне породице власнике станова.	Носилац активности: ЈП Ништан Учесници: ГСА, Градско веће		Израда и усвајање плана ремонта лифтова Израда пројектне документације и Генерални ремонт лифтова	Буџет града Ниша Пројектно финансирање из донаторских средстава (опционо)

РБ	Активност	Стратешки циљ	Опис активности	Аранжмани за спровођење	Вежа са НАП	Радни програм на реализацији	Начин обезбеђења средстава
9.	Завршетак изградње и стављање у функцију топлане „Апеловац“	Унапређење система управљања и одржавања постојећег стамбеног фонда	Према постојећем програму ЈП Градска топлана	Носилац активности: ЈП Градска топлана		Према постојећем програму ЈП Градска топлана	Буџет града Задуживање код пословних банака
10.	Завршетак радова на водоснабдевању станова у III и IV висинској зони	Унапређење система управљања и одржавања постојећег стамбеног фонда	Према постојећем програму ЈП Naissus	Носилац активности: ЈП Naissus		Према постојећем програму ЈП Naissus	Буџет града
11.	Израда водоводне инфраструктуре на сеоском подручју	Унапређење система управљања и одржавања постојећег стамбеног фонда	Према постојећем програму ЈП Naissus	Носилац активности: ЈП Naissus		Према постојећем програму ЈП Naissus	Буџет града

РБ	Активност	Стратешки циљ	Опис активности	Аранжмани за спровођење	Веа са НАП	Радни програм на реализацији	Начин обезбеђења средстава
12.	Организационо и кадровско јачање Управе за планирање и изградњу	Развој институционалне инфраструктуре и подизање капацитета градске управе за остваривање програма становања	<p>Унутрашњу организацију Управе усклапити са обавезом поштовања рокова издавања одобрења за изградњу из Закона о планирању и изградњи</p> <p>Управа за планирање и изградњу организационо се ослањаје увођењем Географског информационог система уз одговарајућу обуку запослених и умрежавањем са Заводом за урбанизам и јавним предузећима.</p>	Управа за планирање и изградњу кадровски се ослањаје пријемом у радни однос до 2 стручњака ВСС техничке струке са предходним радним искуством и до 2 приправника ВСС техничке струке.		Пријем нових радника Увођење Географског информационог система и обука	Буџет града
13.	Израда годишњих планова становања и годишњих планова социјалног становања	Развој институционалне инфраструктуре и подизање капацитета градске управе за остваривање програма становања	Уводи се обавеза ГСА да израђује Годишњи план становања и Годишњи план социјалног становања, које усваја Градско веће.	Учесници: Сви стејкхолдери		-	Буџет града

РБ	Активност	Стратешки циљ	Опис активности	Аранжмани за спровођење	Веа са НАП	Радни програм на реализацији	Начин обезбеђења средстава
14.	Развој и усвајање Одлуке о стандардима грађења станова у Нишу	Развој институционалне инфраструктуре и подизање капацитета Градске управе за остваривање програма становања	ГСА ће припремити и предложити Скупштини града усвајање Одлуке о стандардима изградње нових станова, којом ће се дефинисати стандард заузетости станова, технички услови и правила за пројектовање и изградњу	Носилац активности: ГСА		-	Буџет града
15.	Изградња 520 станова намењених социјалном становању, од којих 200 намењених за купу без могућности откупа	Развој посебних програма за решавање проблема становања сиромашних и ранијих друштвених група		Носилац активности: ГСА		Развој и усвајање Одлуке о стамбеном сиромаштву и Критеријума за стамбено збрињавање Изградња станова Спровођење конкурса за доделу станова	Пројектно финансирање из донаторских средстава уз учешће из буџета града

РБ	Активност	Стратешки циљ	Опис активности	Аранжмани за спровођење	Веа са НАП	Радни програм на реализацији	Начин обезбеђења средстава
16.	Усвајање Програма решавања дислокације ромског насеља „Црвена Звезда“ (150 породица), уз учешће представника Ромске заједнице	Развој посебних програма за решавање проблема становања сиромашних и рањивих друштвених група	ГСА ће припремити Програм решавања дислокације ромског насеља „Црвена Звезда“, уз учешће представника ромске заједнице и поднети га на усвајање Скупштини града. Програм ће се реализовати у наредним фазама имплементације Градске стамбене стратегије.	Носилац активности: ГСА			Буџет града
17.	Изградња 500 монтажних кућа у низу на локацији „Сточни Трг“ у непосредној близини постојећег ромског насеља на Јеврејском гробљу, намењених становању ромске заједнице	Развој посебних програма за решавање проблема становања сиромашних и рањивих друштвених група	Овим програмом решава се проблем дела нехиџијенског насеља „Сточни Трг“, које је изграђено на територији Јеврејског гробља. Користиће се већ усвојено идејно урбанистичко решење, уз даљи рад на плану детаљне регулације. Предвиђа се изградња 500 монтажних објеката за расељавање, с тим да ће они бити на локацији у непосредној близини постојећег ромског насеља, чиме се узимају у обзир специфичности стамбених потреба и преференција ромске заједнице.	Носилац активности: ГСА			Пројектно финансирање из ванбуџетских средстава, републичких фондова или донаторских средстава уз учешће из буџета града

РБ	Активност	Стратешки циљ	Опис активности	Аранжмани за спровођење	Веза са НАП	Радни програм на реализацији	Начин обезбеђења средстава
12.	Организационо и кадровско јачање Градске стамбене агенције	Развој посебних програма за решавање проблема становања сиромашних и рањивих друштвених група	Градска стамбена агенција организационо се оснажује увођењем Географског информационог система уз одговарајућу обуку запослених и умрежавањем са Управом за планирање и изградњу, Заводом за урбанизам и јавним предузећима.	Носилац активности: ГСА		Пријем нових радника Увођење Географског информационог система и обука	Буџет града

## 7. Инструменти за мониторинг и евалуацију

### 7.1 Градска стамбена агенција

Градска стамбена агенција је основни носилац имплементације Стамбене стратегије града Ниша.

Као што је већ поменуто, Закон о локалној самоуправи, а посебно Нацрт закона о социјалном становању, локалним самоуправама даје највећу надлежност у области спровођења стамбене политике, а пре свега политике социјалног становања. Нацртом Закона о социјалном становању предвиђено је да општине – градови формирају непрофитне стамбене организације којима се даје надлежност спровођења програма социјалног становања на територији општине – града. Градска стамбена агенција је непрофитна стамбена организација, коју је град Ниш већ формирао у ту сврху.

### 7.2 Општа методологија имплементације

Главни метод реализације Стамбене стратегије града Ниша је повезивање активности датих у оквиру Акционог плана у јединствене пројекте. Пројекти су компоновани од активности из свих релевантних сектора битних за унапређење неког стамбеног питања.

У оквиру Акционог плана 2007. - 2008. пројекти су организовани како следи:

Пројекат	Број активности из акционог плана
Пројекат обезбеђења градског грађевинског земљишта и одрживог финансирања комуналног уређења	1,2,3,6
Пројекат комуналног опремања за нову стамбену изградњу	4
Пројекат јачања капацитета на нивоу града за спровођење стратегије становања	5,7,12,13,14
Пројекат унапређења квалитета становања за постојећи стамбени фонд	8,9,10,11
Пројекат социјалног становања	15,16,17

Индикатори праћења реализације појединих активности наведени су у поглављу 5. Секторске стратегије 2007. – 2012. Носиоци имплементације наведени су у поглављу 6. Градски стамбени акциони план 2007. – 2008.



## **Анекс 1. Списак заинтересованих актера који су учествовали у изради Стратегије**

1. Градски архитекта
2. Управа за дечју, социјалну и примарну здравствену заштиту
3. Управа за планирање и изградњу
4. Управа за привреду, одрживи развој и заштиту животне средине
5. Управа за имовину
6. Повереништво за избеглице
7. Центар за социјални рад
8. Одељење за статистику Скупштине града
9. Министарство финансија – Пореска управа, Филијала Ниш
10. Војска СЦГ – Војно грађевинска дирекција
11. РГЗ -Служба за катастар непокретности Ниш
12. ЈП Завод за урбанизам
13. ЈП Обједињена наплата
14. ЈКП Наиссус
15. ЈКП Градска топлана
16. ЈП Дирекција за изградњу града Ниша
17. ДОО “Грађевинар”
18. АИК банка
19. “ Нишинжењеринг”
20. Пројектантска кућа “НИШ ПРОЈЕКТ”
21. Агенција за промет некретнина “TWINS”
22. Удружење Рома
23. Друштво архитеката Ниша
24. Лига за заштиту приватне својине и људских права
25. Центар за развој грађанског друштва “Протекта”
26. Грађевинско-архитектонски факултет
27. НВО Фонд за микро развој
28. Удружење особа са инвалидитетом НИЛКО
29. Српска радикална странка
30. Српски покрет обнове
31. Пословно удружење “ Инвеститор”