



**СТАМБЕНА
СТРАТЕГИЈА СА
АКЦИОНИМ
ПЛАНОМ
ОПШТИНЕ
ПАРАЋИН
2021-2025**

САДРЖАЈ

1.УВОД	8
2.ЗАКОНСКИ И СТРАТЕШКИ ОКВИР	9
2.1. Међународни ниво	9
2.2. Национални ниво	10
2.2.1. Закон о станиовању и одржавању зграда	10
2.2.2. Национална стратегија социјалног становања	11
2.3. Локални ниво	11
2.3.1. Стратегија локалног одрживог развоја општине Параћин	11
2.3.2. Просторни план општине Параћин	11
2.3.3. План генералне регулације	11
3.МЕТОДОЛОГИЈА	12
4.СТАМБЕНИ ПРОФИЛ	12
4.1.Социо- економска ситуација	12
4.1.1. Положај	12
4.1.2.Становништво	13
4.1.3 Домаћинства и станови	15
4.1.4. Економска ситуација	15
4.1.5.Коришћење земљишта	16
4.2. Инфраструктура	16
4.2.1.Водоснабдевање	17
4.2.2. Одвођење отпадних вода	17
4.2.3. Саобраћајна инфраструктура	18
4.2.4.Електроенергетска инфраструктура	18
4.2.5.Гасоводна мрежа	19
4.2.6. Поштанска и телекомуникациона мрежа	19
4.2.7. Кабловска инфраструктура	19
5. СТАМБЕНА СИТУАЦИЈА	19
5.1 Постојећи стамбени фонд	20
5.2. Управљање и одржавање стамбеног фонда	20
5.3. Закључак	22
6. СТАМБЕНА СИТУАЦИЈА РАЊИВИХ ГРУПА	23
6.1.Млади	23
6.2.Избегла и интерно расељена лица (ИРЛ)	24
6.3.Стамбена ситуација корисника Центра за социјални рад	29
6.4.Особе са инвалидитетом	31
6.5.Роми	32
6.6. Закључак	32
7. СТАМБЕНО ТРЖИШТЕ	33
7.1.Продаја станова	33
7.1.1. Купци	33
7.1.2.Цена станова	34

7.1.3.Услови кредитирања	34
7.2.Закуп станова	35
7.2.1.Закључак	35
7.3. Стамбена изградња	36
7.4. Непланска и нелегална стамбена изградња.	37
7.5.Управљање стамбеном политиком	38
7.6.Закључак о проблемима	40
8.СТРАТЕГИЈА	41
8.1.Стратешки приоритети	41
8.1.1.Стамбено тржиште	42
8.1.2.Управљање и одржавање стамбеног фонда	42
8.1.3.Социјално становање	43
9. СВОТ АНАЛИЗЕ	44
9.1.Стамбено тржиште	44
9.2.Управљање и одржавање стамбеног фонда	45
9.3. Стамбена подршка	46
10. АКЦИОНИ ПЛАН ЗА ИМПЛЕМЕНТАЦИЈУ СТАМБЕНЕ СТРАТЕГИЈЕ ОПШТИНЕ ПАРАЋИН 2021-2025	47
10.1. Предлози за Акциони план у Стамбеној стратегији општине Параћин за 2021-2025	47
11.ИМПЛЕМЕНТАЦИЈА.	50
12. МОНИТОРИНГ И ЕВАЛУАЦИЈА	51
12.1.Мониторинг	51
12.2.Евалуација	51

На основу Закона о становању и одржавању зграда („Сл. гласник РС“ бр. 104/2016) и члана 40. Статута општине Параћин (‘Службени лист општине Параћин’, бр. 22/18, 4/19),

Председник општине Параћин је донео

РЕ Ш Е Њ Е

О ФОРМИРАЊУ РАДНЕ ГРУПЕ ЗА ИЗРАДУ СТАМБЕНЕ СТРАТЕГИЈЕ ОПШТИНЕ ПАРАЋИН 2021-2025

I

Формира се радна група за израду Стамбене Стратегије општине Параћин за период 2021-2025 као и спровођење програма и пројекта стамбене подршке, као и друге стамбене програме и пројекте којима се остварују циљеви и мере стамбене политике општине Параћи као јединице локалне самоуправе, у следећем саставу:

1. Милош Ђокић зам.пред.СО Параћин, председник
2. Жарко Савић чл.општинског Већа, члан
3. Саша Ружић чл.општинског Већа, члан
4. Марко Јеленић в.д.директор ЈП Дирекције за изградњу општине Параћин, члан
5. Александра Антић в.д.директор Центра за социјални рад, члан
6. Зоран Исламовић секретар Црвеног крста, члан
7. Тамара Димитријевић сарадник испред Управе, члан
8. Далибор Бајкић комунални инспектор, члан
9. Томислав Цветковић испред Општинске стамбене агенције Параћин, члан

Задатак радне групе да припреми и изради Стамбену стратегију општине Параћин за наведени период и да кроз Акциони план спроводи програме и пројекте стамбене подршке у складу са чл.115, чл.116, чл.117, Закона о становању и одржавању зграда као и да предложи општинском Већу и Скупштини општине Параћин на усвајање.

II

Формира се тим сарадника на припреми и прибављању документације за израду Стамбене стратегије од надлежних служби и установа, у следећем саставу:

1. Биљана Јанићијевић дипл.инг.архитектуре, испред Одељења за урбанизам и имовинско правне послове
2. Иван Костић дипл.инг.просторног планирања, испред Одељења за урбанизам и имовинско правне послове
3. Ружица Бркић испред Комесаријата за избеглице и миграције општине Параћин
4. Јелена Марјановић дипл.правник, испред Центра за социјални рад

5. Иван Ружић испред Одељења за урбанизам и имовинско правне послове

Задатак сарадника је да свако из своје надлежности да припреми податке за израду Стамбене стратегије и да прибавља друге податке који су неопходни за израду исте.

III

Координатор Радне групе има задатак да координира рад Радне групе и сарадника како би се израдила иста у роковима којима су утврђени овим Решењем и имењује се Јелена Костић заменик начелника Управе за урбанизам скупштинске и опште послове и локалну пореску администрацију.

IV

Рок за израду и усвајање стратегије је шездесет (60) дана од дана добијања овог Решења.

V

Доношењем овог решења ставља се ван снаге Решење о именовану Радне групе за израду Стамбене Стратегије општине Параћин за период 2015-2020.

ПРЕДСЕДНИК ОПШТИНЕ ПАРАЋИН

Број: 02-47/2021-01-1 од 02.03.2021. године

ПРЕДСЕДНИК ОПШТИНЕ
Владимир Милићевић, дипл.инж.пољ.



Општина:	Параћин
Адреса, телефон, факс, е-маил:	<u>Томе Живановића 10, 35250 Параћин</u>
	<u>+381 35 563 601</u>
	<u>+381 35 563 165</u>
	<u>opstina@paracin.rs</u>
	<u>www.paracin.rs</u>
Назив стратешког документа:	Стамбена стратегија општине Параћин 2021-2025
Датум израде	2021
Одговорна особа:	Владимир Милићевић
Председник радне групе за израду стратегије:	Милош Ђокић
Чланови радне групе за израду стратегије:	Жарко Савић Саша Ружић Марко Јеленић Александра Антић Зоран Исламовић Тамара Димитријевић Далибор Бајкић Томислав Цветковић
Сарадник Координатор радне групе Јелена Костић	Биљана Јанићијевић дипл.инж.арх Иван Костић дипл.прост.план. Ружица Бркић ком.за избеглице Иван Ружић сардник-Урбанизам

1. УВОД

Становање је једно од егзистенцијалних питања грађана Србије, и једно од основних људских права. Поред тога сектор становања има веома велики значај за локални развој, јер се изградњом и осталим активностима у стамбеном сектору (трговина, одржавање) активирају значајни економски потенцијали различитих привредних грана. Транзициони процеси имали су значајни утицај на ову област са бројним последицама које сежу и до данашњих дана. Са увођењем тржишне привреде потпуно се напушта јавна интервенција у сфери стамбене политике.

У новој стамбеној политици почетком 1990-тих доносе се закони који регулишу приватизацију друштвеног стамбеног фонда, а знатно касније, 1995. и 1996., уређују се односи и правила организације и управљања у сада приватизованим стамбеним зградама. Комплетан постојећи законски оквир у становању, усвојен у периоду од 1992. до 1995. означен је као привремен и прелазан, али до данас није унапређен или суштински замењен јер власт није налазила политички интерес да се бави стамбеном политиком.

И поред општег консензуса да је уређење ове изузетно важне друштвене и привредне области неопходно. Прве системске промене у стамбеној области наговештене су доношењем Закона о социјалном становању 2009., а потом и пратећих подзаконских аката и Националне стратегије социјалног становања.

На локалном нивоу, иако лишене обавезе у оквиру својих изворних надлежности, изузев када је реч о надзору и организовању одржавања стамбених зграда, јавне управе свих већих градова су се хватале у коштац се проблемима који су се гомилали: све је више домаћинстава без стана и без могућности да на тржишту реши своје потребе; неправна стамбена изградња је вишедеценијска пракса и представља паралелан градитељски процес, а стамбене зграде рапидно пропадају и губе на вредности, неретко угрожавајући људске животе. Општинске и градске управе траже решења за ове проблеме, покушавајући да дефинишу јавни интерес и на најцелисходнији начин употребе, углавном ограничена, али у великим градовима значајна, средства из локалних буџета. Иако ове процесе није пратила изградња неопходних институција, важно је констатовати да су данас све веће самоуправе од недавно градови, одлучне да преузму свој део одговорности за унапређење стања у стамбеној области.

Општина Параћин је опредељена за поступно увођење инструмената којима ће омогућити вођење рационалне стамбене политике и примену оптималних јавних интервенција. Циљеви ових настојања су поспешивање обима и квалитета понуде на стамбеном тржишту, унапређење постојећег стамбеног фонда и инфраструктуре, обнављање дотрајалог стамбеног фонда, све у циљу дугорочног обезбеђења одговарајућих стандарда становања за своје житеље, а посебно за социјално угрожене и оне са ниским примањима.

Први корак у том правцу Општина Параћин је учинила оснивањем Општинске стамбене агенције трансформацијом некадашњег Фонда за стамбену солидарну изградњу.

Поред формирања Стамбене агенције општина је поверила истој и попис и евидентирање и сачинавање базе података за општинске станове ако и станове и куће избеглица.

Послови социјалног становања као и социјалног збрињавања су у надлежности Центра за социјални рад а док ће решавање стамбене подршке за расељена и избегла лица бити у надлежности Комесаријата за избеглице и миграције Републике Србије. Сви станови који су до сада додељени од старне Центра за социјални рад као и Комесаријата за избеглице и миграције Републике Србије биће пописани и унети у базу података станова на подручју општине Параћин.

Израду локалне стамбене стратегије предвиђа Закон о становању и одржавању зграда као предуслов за пријем средстава за финансирање програма стамбене подршке са републичког и других нивоа.

Пошто је при општинској управи-Одељењу за Урбанизам и имовинско правне послове укинут Стамбени реферат од 2000. године, осим евидентирања стамбених зграда за колективно становање и избора управника истих, други послови везани за Стамбени реферат се не обављају. Из тих разлога осим неке евиденције која се може прибавити преко управника зграда и РГЗ-Катастра непокретности из Параћина, других евиденција о општинском власништву на становима нема.

Поред наведеног Закона проблем избеглица и интерно расељених лица се решава у складу са Законом о избеглицама и Акционим планом за избеглице и миграције који доноси локална самоуправа.

Очекујемо да ће се усвајањем овог документа поставити почетна основа за заједничко, синергичко деловање привреде и јавне управе, а у одређеним сегментима, као што је одржавање зграда у етажној својини и активно учешће грађана.

2.ЗАКОНСКИ И СТРАТЕШКИ ОКВИР

2.1.Међународни ниво

Општа декларација о правима човека (донета Резолуцијом Генералне скупштине Уједињених нација 217 А (III) од 10. децембра 1948. године - прихваћена од стране свих држава чланица УН), која утврђује: "Да свако има право на животни стандард у становању, који одговара његовом здрављу и добробити, као и добробити његове породице", те да се заштита права на одговарајуће становање односи на сваку државу чланицу Уједињених нација, јер га дефинишу као људско право које су све државе чланице УН и потписнице ове декларације дужне да поштују;

- Међународни пакт о економским, социјалним и културним правима, потврђен Законом о ратификацији ("Службени лист СФРЈ", број 7/71), који обавезује државе потписнице, да предузму кораке у остваривању права на становање из Универзалне декларације о људским правима. На тај начин он допуњује ову основну декларацију обавезом предузимања мера у остваривању права на становање, као једног од људских права на одговарајући животни стандард. У члану 11. став 1. обавезује потписнице споразума - државе чланице да признају право сваком лицу на животни стандард довољан за њега и његову породицу, убрајајући ту између осталог и смештај, као и стално побољшање услова живота, с тим што се, сходно члану 2. овог закона, свака држава чланица обавезује да и појединачно и путем међународне помоћи и сарадње, нарочито на економском и техничком пољу, а користећи у највећој могућој мери своје расположиве изворе, предузима кораке како би се постепено постигло пуно

остварење права признатих у овом пакту свим одговарајућим средствима, посебно укључујући доношење законодавних мера;

- Ревидирана европска социјална повеља („Службени гласник РС - Међународни уговори“, број 42/09), која у члану 31. утврђује обавезу држава чланица Савета Европе да предузму мере које имају за циљ да унапреде приступ стамбеном смештају одговарајућег стандарда, да спречавају и умањују појаву бескућништва, те да цене становања учине доступне онима, који немају довољно средстава.

2.2. Национални ниво

2.2.1. Закон о становању и одржавању зграда ("Сл.гласник РС бр.104/2016 и 9/2020-др.закон")

Закон о становању и одржавању зграда ("Сл. гласник РС бр. 104/2016 и 9/2020-др.закон") предвиђено је у чл.115 значајне надлежности локалних самоуправа у области становања, између осталог и доношење локалне Стамбене стратегије са Акционим планом за њено спровођење у контексту укупне стамбене политике.

Општина (у даљем тексту: јединица локалне самоуправе), ради обезбеђивања услова за развој стамбене подршке:

- 1) доноси локалну Стамбену стратегију у складу са Националном стратегијом социјалног становања;
- 2) доноси, у складу са локалном Стамбеном стратегијом и Националном стратегијом социјалног становања, програме социјалног становања;
- 3) планира буџетска средства за спровођење локалне Стамбене стратегије;
- 4) обезбеђује развој стамбене подршке путем одговарајуће земљишне политике и планирања и уређења простора;
- 5) води регистар станова;
- 6) оснива самостално или заједно са другим заинтересованим јединицама локалне самоуправе непрофитну стамбену организацију (стамбену агенцију) ради спровођења локалне стамбене стратегије, реализације програма социјалног становања и управљања становима за социјално становање датим под закуп, као и ради обављања других активности од јавног интереса у области становања.
- 7) у досадашњем периоду стамбена проблематика је била недовољно заступљена тј.није вођена никаква евиденција о општинским и социјалним становима. Приоритетни наредни задатак је утврђивање станова који су додељени од стране општине и других институција које су биле овлашћене да то чине, пописи и евидентирање истих и сачинавање јединствене базе података општинских станова, станова из Фонда солидарности, станова за социјално становање и станова за избеглице и расељена лица.

Према незваничним подацима који су достављени Агенцији од стране „Спектар инвеста“ од 12.04.2001.године, евидентирано је 350 станова који су наводно откупљени као и 35 станова за које наводно тече откуп. У поступку евидентирања станова, неопходно је извршити проверу станова са наведених спискова, обзиром да је прилив средстава од откупа занемарљиво мали, да не кажемо безначајан. Такође, предмет провере су и општински

станови у предметима где је поништена додела а где су странке водиле спорове код судова.

2.2.2. Национална стратегија социјалног становања

Влада Републике Србије је 2012. године усвојила Националну стратегију социјалног становања Републике Србије (Сл.гласник РС бр.13/12)

Стратегијом се одређују дугорочни и средњорочни циљеви развоја социјалног становања, у складу са регионалним, укупним економским и социјалним развојем, извори и начин обезбеђивања средстава за реализацију Стратегије, развој социјалног становања и други елементи од значаја за социјално становање.

Акционим планом се оперативно разрађују циљеви, мере и активности дефинисане у Стратегији.

Национална стратегија социјалног становања има за циљ да дефинише главне циљеве социјалне стамбене политике Владе, као одговарајуће мере и приоритете за постизање ових циљева. Она ће представљати оквир за доношење конкретних програма (средњорочних и годишњих), на основу којих ће се усвајати финансијски планови и анимирати различити извори финансирања.

2.3. Локални ниво

2.3.1. Стратегија локалног одрживог развоја општине Параћин

Општина Параћин је 2008.године у сарадњи са Сталном конференцијом градова и општина уз подршку Асоцијације регионалних и локалних власти Краљевине Норвешке усвојила Стратегију локалног одрживог развоја општине Параћин.Током 2011. и 2012. СЛОП је иновиран и израђен је Акциони план за период 2012. и 2017, као и ова стратегија и Акциони план за период 2021-2025.

Проблем становања препознат је у приоритетним областима инфраструктура и просторно планирање и социјална политика.

2.3.2. Просторни план општине Параћин

Просторни план је припремљен у складу са Законом о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", бр. 72/2009 и 81/2009 - исп., 64/2010 – одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 – одлука УС, 50/2013 – одлука УС, 98/2013 – одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 – др.закон и 9/2020) и одредбама Правилника о садржини,начину и поступку израде планских докумената ("Службени гласник РС", број 31/2010 и 69/2010).

Садржина просторног плана општине је одређена чланом 20. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", број 72/09 и 81/09) и члановима 6.-10. Правилника о садржини,начину и поступку израде планских докумената ("Службени гласник РС", број 31/2010) и Измени и допуни Правилника о садржини,начину и поступку израде планских докумената ("Службени гласник РС", број 69/2010).

2.3.3. План генералне регулације

План генералне регулације насељеног места Параћин(у даљем тексту: ПГР) утврђује и разрађује генерална урбанистичка решења заснована на дугорочној стратегији и концепцији

уређења простора и изградње објеката за плански период, којима одређује и утврђује, и то: опште одредбе, намену простора, услове за рационалну употребу животних ресурса, правила и услове заштите и унапређење животне средине, правила уређења, правила градње и услове за спровођење Плана.

3. МЕТОДОЛОГИЈА

Методолошки концепт се пре свега базира на кључним принципима СЛОП-а: **одрживости, партиципацији и интеграцији**. Одрживост решења креираних у процесу израде стамбене стратегије подразумева узимање у обзир постулата одрживог развоја, као и одрживост спровођења и управљања развојним процесима у области становања. Партиципација са друге стране, омогућава транспарентност у оквиру целокупног процеса и приближавање решења формулисаних током овог процеса реалним потребама грађана и институција који својим учешћем дају значајан допринос у креирању системских решења у сектору становања. Стамбена стратегија као секторски план је формулисана тако да је у потпуности интегрисана са кровним документом – Стратегијом локалног одрживог развоја, као и са постојећим просторним и урбанистичким плановима.

Процес израде обухвата пре свега сагледавање ситуације у стамбеном сектору на локалном нивоу кроз детаљан приказ стамбене ситуације, структурно диференциран по поглављима, на основу којих се добија јасна слика тренутног стања, дефинишу закључци и одређују приоритетне области у оквиру становања. Процес сагледавања тренутног стања се уз детаљну анализу допуњује SWOT анализом, где су сагледане опште слабости и потенцијали стамбеног сектора, који се могу искористити за унапређење ситуације у овој области.

Дефинисање стратешких праваца развоја у оквиру приоритетних области одређено је пре свега визијом коју реализацијом стамбене стратегије треба достићи, а операционализовано структурираним стратешким циљевима помоћу којих ће се остварити жељена визија. Сваки стратешки циљ је оперативно разрађен кроз конкретне акције са дефинисаним временским оквирима и финансијским ресурсима, а за целокупни систем праћења и спровођења стратегије су дефинисани институционални аранжмани и управљачки механизми помоћу којих ће се осигурати ефикасна имплементација постављених циљева.

4. СТАМБЕНИ ПРОФИЛ

4.1. Социо- економска ситуација

4.1.1. Положај

Општина Параћин се налази у средњем Поморављу. Подручје општине Параћин је територијално организовано у 35 насељених места. Налази се у средњем Поморављу 3,5 km

од десне обале Мораве, на траси реке Црнице која протиче кроз центар града, на 130 метара релативне надморске висине. Сам град лежи на раскрсници врло важних међународних саобраћајница: на 156. километру међународног пута Е-75 ка Нишу и Блиском истоку, на почетку међународног пута Е-761 за Зајечар и Бугарску, на прикључку за саобраћајницу Е-760 ка Крушевцу, за Црну Гору и Хрватску. Кроз Параћин пролази и главни железнички правац за југ Европе и гасни коридор „Турски ток“ од 2021.године. Општина Параћин обухвата површину од 541,7 km², са просечном густином насељености од 111,42 ст/km².

Параћин је град у средњем Поморављу 3,5 км од десне обале Мораве, на тераси реке Црнице која протиче кроз центар града. Подручје општине захвата 541,7 км² на коме живи 54.242 становник, од чега 25.292 у самом граду.

Сам град лежи на раскрсници врло важних међународних саобраћајница: на 156. километру међународног пута Е-75 ка Нишу и Блиском истоку, на почетку међународног пута Е-761 за Зајечар и Бугарску, на прикључку за саобраћајницу Е-760 ка Крушевцу, за Црну Гору и Хрватску. Кроз Параћин пролази и главни железнички правац за југ Европе.

По географском положају Параћин је у зони „великоморавског трограђа“ са Ћупријом и Јагодином. Подручје општине Параћин налази се у долини Велике Мораве (између обронака планине Јухор - на западу и Кучајских планина – на истоку).

Град Параћин је општински центар истоимене општине. У мрежи насеља Србије, Параћин спада у групу градова средње величине. Са Ћупријом и Јагодином представља трограђе - центар поморавске регије, у оквиру макрорегије Шумадија заједно са градовима Крушевац, Краљево, Чачак и Крагујевац – центар макрорегије.

Дуж овог појаса развоја који се интегрише и у међудржавне просторно- физичке развојне зоне, протежу се: аутопут Е- 10, железничка пруга, електро и телекомуникациони системи, гасовод, хидросистеми и др.У плану мреже насеља Региона Шумадије и Поморавља Параћину је дат значај центра I реда – насеље регионалног значаја. Планира се формирање трограђа (заједничке функције три града).

Параћин је општински центар у мрежи од 35 насеља. Приградска насеља: Стрижа, Текија и Главица су срасла у градску англомерацију Параћина. Поповац је секундарни центар општине са рударско – индустријском функцијом. Насеља Грза и Сисевац су туристички центри. Према надморској висини, конфигурацији терена и условима за пољопривредну производњу дели се у три реона: централни равничарски, у долини Мораве и њених притока; таласасто – брежуљаста на истоку и западу; брдски реон који обухвата планинско подручје на истоку и западним границама општине.

Број становника на територији општине Параћин по попису из 2011. године износи 54.242, од чега 25.292 у самом граду. Структура становништва према полу у општини Параћин има прилично константан тренд и он се огледа у односу 51% жена према 49% мушкараца.

4.1.2.Становништво

На територији општине Параћин према попису становништва из 2011. године живи 54.242 становника (0,75 % популације Србије и 25,28 % Поморавског округа). Од тога на подручју града Параћина 24.573 становника (45.3 %) ,а у 34 насељена места преосталих 29.669 становника (54.7 %). Упоредан број становника од 1948-2011 године по попису из 2011. дат је у следећој табели:

	Број становника							
	1948.	1953.	1961.	1971.	1981.	1991.	2002.	2011.
СРБИЈА	6.527.583	6.978.119	7.641.962	8.446.726	9.313.686	7.822.795	7.498.001	7.186.862
ПОМОРАВСКИ ОКРУГ	225.392	240.512	254.521	262.055	270.474	264.108	227.435	214.536
ПАРАЋИН	50.855	54.520	59.957	63.097	64.718	64.119	58.301	54.242

Табела 1.1. Број становника по попису из 1948., 1953., 1961., 1971., 1981., 1991., 2002., 2011.

Г.

Период од 1948. до 1991. године карактерише позитиван тренд кретања становништва, а општина услед процеса индустријализације тј. радом фабрике стакла и штофа као резултат има пораст од 6-9%. Међутим, 1991. године деловањем интерних и екстерних фактора на пољу политике и економије становништво почиње да бележи негативан тренд. Највећи број становника општина бележи 1981. година и то 64.718 становника док најмањи број бележи 2011. године, 54.242 становника и то са даљом тенденцијом опадања.

ГОДИНА	Бр. живорођених	Бр. умрлих	Природни прираштај	Стопа природног прираштаја
1991.	782	798	-16	-0,2
1992.	641	797	-156	-2,4
1993.	759	823	-64	-1,0
1994.	738	758	-47	-0,8
1995.	765	818	-53	-0,8
1996.	661	880	-219	-3,5
1997.	724	816	-92	-1,5
1998.	603	882	-279	-4,4
1999.	602	849	-247	-3,9
2000.	635	839	-204	-3,2
2001.	623	870	-247	-3,8
2002.	626	825	-199	-3,4
2003.	612	889	-277	-4,8
2004.	624	893	-269	-4,6
2005.	536	930	-394	-6,8
2006.	554	854	-400	-5,2
2007.	490	894	-404	-7,1
2008.	527	859	-332	-5,9
2009.	489	950	-461	-8,3

Табела 1.2. Стопа природног прираштаја

У Параћину је око 45 хиљаде пунолетног становништва. Просечна старост становника је 39,2 године. Према статистици највећи удео у укупном броју становника општине имају одрасла лица (61,1 %) старости од 20-64 године. Оно што је приметно јесте да је број деце наспрам старих лица скоро идентичан, што представља не само у општини него и на макро нивоу велики проблем друштва.

ГРУПАЦИЈА	ГОДИНЕ	65 И ВИШЕ	% У УКУПНОМ СТАНОВНИШТВУ
ДЕЦА	0-19	10.687	19,7 %
ОДРАСЛА ЛИЦА	20-64	33.138	61,1 %
СТАРА ЛИЦА	65 И ВИШЕ	10.417	19,2 %
УКУПНО		54.242	100 %

Табела 1.3. Старосна структура становништва по попису из 2011. године

Карактеристике демографског развоја општине Параћин су:

- негативна вредност природног прираштаја
- ниске вредности стопе наталитета
- средње вредности стопе опште смртности
- убрзане економске миграције у веће домаће центре и иностранство

Иако је тренд смањења броја становника кроз смањење природног прираштаја настављен и између два последња пописа, стамбена тражња је умерено генерисана кроз закључивање нових и разводе постојећих бракова, као и миграционим приливом.

Последњих година примећено је да тражња за становима долази од наших суграђана из дијаспоре, како за живот у пензионерском добу, тако и за своју децу и унуке. Куповина станова поред стварне потребе у многим случајевима препозната је као најсигурнији вид за очување вредности сопственог капитала. Ова пракса проузрукује и чињеницу да у граду има све више ненастањених станова.

4.1.3 Домаћинства и станови

На подручју општине Параћин евидентирано је 16.668 домаћинстава и укупно 21.436 стамбених јединица (попис 2011. године).

Просечна величина домаћинства је 3,0 становника, а укупна површина настањених станова износи 1.410.442m²

4.1.4. Економска ситуација

Општина Параћин спада у средње развијене општине када је реч о привредним ресурсима и привредном развоју. Централно место заузимају индустрија и трговина, индустрија као таква дефинисана је Генералним и Просторним планом. Параћин већ дуже од једног века носи епитет познатог индустријског центра. Производња у области индустрије је веома разнородна, од производње стакла, цемента и прехранбених производа, па до производње грађевинског материјала, електро-енергетске опреме и текстила. Фабрике као што су Фабрика електро-енергетске опреме „Будућност“, Српска Фабрика Стакла, фабрика текстила – „Штофара“ , „Параћинка“ - фабрика кондиторских производа, фабрика цемента „Нови Поповац“ - пре почетка приватизације биле су основни носиоци развоја индустрије.

Данас су неке од њих приватизоване а неке су још у процесу приватизације и знатно малим бројем радника чији број константно пада, а угашене су фабрика текстила „Штофара“, ТП „Шумадија“, ГП „Градитељ“, ФТМ „Пролетер“, РК „Београд“

Једна од најзаступљенијих грана индустрије код нас је прехранбена идустрија (индустрија меса, производња безалкохолних пића, млекаре и производња млечних производа...). Ту су и предузећа за производњу грађевинског материјала, прераду дрвета, прозводњу металне галантерије и производњу папирне амбалаже.

У општини Параћин постоје регистрована два удружења приватних предузетника у циљу афирмације заједничких интереса, јединствене промоције и заједничког наступа на тржишту. Општина Параћин организовањем Сајма мале привреде пружа један вид подршке и промоције малих и средњих предузећа све у циљу развоја привреде у овом региону. Као главни подстицај привреде може се сматрати и развој Индустријске зоне Змич која се налази на Државном путу II реда бр. 158 између општина Параћин и Ћуприје која је опремљена свом потребном инфраструктуром за потенцијалне инвеститоре. На подручју општине Параћин, према званичним подацима, послује 696 предузећа и преко 1538 радњи.

4.1.5.Коришћење земљишта

У оквиру површине обухвата План генералне регулације укупно грађевинско подручје чини 93,7 територије плана која износи 1922.9 ha, од чега:

У оквиру грађевинског подручја, дефинисано је грађевинско земљиште за потребе становања на 607,4 ha и то:

Вишепородично становање је заступљено у централном делу, али и дуж улице Томе Живановића, Војводе Мишића и Француске, док је породично становање присутно у широј контактної и рубної градској зони.

У пољопривредним зонама је заступљено породично становање у комбинацији са пољопривредним делатностима, које карактерише недовољна комунална и инфраструктурна опремљеност. Изван компактног градског стамбеног ткива, јављају се као претежне или допунске функције становању производне делатности и сервиси.

Породично становање, као вид претежног становања, на овом простору присутно је у широј контактної и рубної градској зони.

Неизграђено градско грађевинско земљиште, као и зоне у којима се планира повећање коефицијената за изградњу, представљају основни потенцијал за будућу градњу објеката становања, као и других јавних и пратећих функција.

4.2. Инфраструктура

Инфраструктуру можемо генерално дефинисати као физичку и просторну структуру - објекте који омогућавају кретање људи, добара, производа, воде, енергије, информација, отпада и слично.

Комунална инфраструктура представља услов квалитетног просторног и урбанистичког развоја града, односно квалитета живота.

На територији Параћина постоје изграђени следећи инфраструктурни системи:

- Водоснабдевање
- Одвођење отпадних вода
- Саобраћајна инфраструктура
- Електроенергетска инфраструктура
- Гасоводна инфраструктура
- Поштанска и телекомуникациона мрежа
- Кабловска инфраструктура

4.2.1. Водоснабдевање

Постојећа изворишта на подручју општине Параћин, делом се користе за снабдевање водом за пиће околног конзумног подручја. Одређене количине квалитетне воде користе се у технолошким процесима значајнијих индустријских капацитета, а постоје и делимично неискоришћена потенцијална изворишта која се могу захватати и по потреби, уз одређене корекције квалитета, експлоатисати ради задовољења повећаних потреба за водом.

Може се рећи да се у сушном периоду године за потребе водоснабдевања становништва и индустрије захвата 275 l/s воде за пиће.

Организовано снабдевање водом за пиће града Параћина и мањег броја насеља општине врши се хватањем вода карстног врела Света Петка, а 2020-2021 је замењен главни вод од азбесних цеви за довођење воде за потребе становништва и експлоатацијом подземних аквифера у широј зони самога града у долини реке Велике Мораве.

Остала насеља располажу или системима локалних сеоских водовода или се становништво снабдева индивидуално из сопствених бунара водом неконтролисаног квалитета, док већи индустријски капацитети поседују сопствене системе у оквиру којих се користе подземне воде плитких или дубоких аквифера, као и воде карстног извора Топлик. Поред насеља Главица, Текија, Стрижа, Д.Видово, Чепуре и Шавац који се снабдевају са врела Света Петка и у другима насељима општине Параћин се изграђују водоводне мреже за снабдевање становништва контролисаном водом.

4.2.2. Одвођење отпадних вода

Систем за одвођење отпадних вода Параћина је сепаратан, тј. посебно се одводе санитарне, а посебно атмосферске отпадне воде. Санитарне отпадне воде се из насеља одводе главним колектором до постројења за пречишавање отпадних вода који се налази на локацији „Велики Бачин“ чија реконструкција се планира у наредном периоду. Параћин је један од ретких градова у Србији са високим степеном изграђености канализационе мреже за одвођење отпадних и атмосферских вода.

Обзиром да је систем за преишћавање отпадних вода изграђен у ранијем периоду, развојним планом општине Параћин се предвиђа реконструкција и доградња колектора обзиром да се град и насељена места шире те је неопходно проширити капацитете истог.

Послове водоснабдевања и одвошења отпадних вода обавља јавно предузеће Водовод из параћина које је основала општина Параћин као комунално предузеће које извршава обавезе комуналне делатности водоснабдевања и одвођења отпадних вода.

Општина Параћин ће у наредном периоду као део државног пројекта вршити реконструкцију канализационе и водоводне мреже и по том пројекту добити 138км нове, односно

реконструисане канализационе мреже. Поред тог пројекта такође је од великог значаја и изградња 3 колектора за пречишћавање отпадних вода и то у граду – насељу Змич, у Бошњану и Сисевцу, што ће решити велики проблем самог града.

4.2.3. Саобраћајна инфраструктура

Подручије општине Параћин налази се на природном коридору (у долини Велике Мораве), којим је још у античко доба пролазио најважнији пут на овим просторима. Данас овај коридор (коридор 10), представља најзначајнији магистрални правац у нашој земљи и због свог значаја сврстан је у мрежу европских путева (Е-75).

Географски, Параћин има срећу да се налази на врло повољном месту гледано са више аспеката – регионалног, републичког, а посматрано шире и европског. То је омогућило житељима општине Параћина да поред традиционалног бављења пољопривредом развију и индустрију и трговину.

Главни правац железничког саобраћаја представља међународна магистрална пруга Београд – Младеновац - Ниш - Прешево – државна граница, као део паневропског саобраћајног коридора 10.

Локална самоуправа је улагала и наредном периоду предвиђа улагање средстава за изградњу локалних путева, повезивање насељених места на територији општине као и повезивање са суседним општинама (Ражањ, Тићевац, Варварин, Ћуприју, Деспотовац са којима се граничи).

Просторним планом Републике Србије, у програму развоја мањих и средњих аеродрома, обухваћен је и аеродром у Давидовцу. Овај аеродром служи за потребе привредне и спортске авијације, авио такси превоза и у туристичко комерцијалне сврхе.

На основу досада изграђене инфраструктуре општина Параћин спада у категорију општина у РС која је своје за своје становништво изградила и обезбедила саобраћајну инфраструктуру, пошто су повезана сва насељена места на подручју општине Параћин са административним центром, са асфалтираним локалним путевима и повезана са државним путевима који пролазе кроз општину Параћин и са ауто путем који пролази кроз територију општине Параћин. У оквиру саобраћајне инфраструктуре успушно обавља превоз у градском и приградском саобраћају, локално саобраћајно предузеће „Еуролин“ коме је поверавана Концесија за обављање наведене комуналне делатности.

Одржавање улица и путева као посебну комуналну делатност је поверена ЈП Дирекцији за изградњу општине Параћин и Управи за инвестиције.

Такође је градски и приградски превоз као посебна комунална делатност поверена у складу са Законом о јавном приватном партнерству и концесијама имајући у виду да општина Параћин није у ситуацији и могућности да формира предузеће за ову делатност.

4.2.4. Електроенергетска инфраструктура

У наредном периоду посебну пажњу треба посветити уштедама у потрошњи електричне енергије, односно енергетској ефикасности. Обзиром да је изградња нових производних и преносних капацитета електричне енергије јако скупа, а да се на нашим подручјима електрична енергија често нерационално троши, постоји велики простор за уштеду и ослобађање заузетих капацитета.

Кроз општину Параћин се протежу високонапонски далеководи из више правца а такође су

изграђене високонапонске трафо станице које обезбеђују квалитетно снабдевање електричном енергијом из више праваца.

Одржавање енергетских објеката је у надлежности јавног предузећа ЕПС-а а изградњу нисконапонских трафостаница обављају општина Параћин за своје установе и предузећа а за приватне компаније изградњу истих оне финансирају.

Јавно осветљење као комунална делатност је поверена ЈП Дирекцији за изградњу и иста се стара о замени уличних светиљки у насељеном месту Параћин и свим насељеним местима у општини Параћин.

4.2.5. Гасоводна мрежа

Кроз територију Општине Параћин пролази међународни гасовод „Турски ток“ и чвориште из кога ће се наставити градња гасовода према другим деловима РС. Такође постоји и регионални магистрални гасовод високог притиска што омогућава коришћење природног гаса као еколошког енергента за потребе привреде и становништва.

Гасоводна мрежа је изграђена у 90% насеља и насељених места на територији општине Параћин, те су створене препоставке за коришћење природног гаса као енергента како за домаћинство тако и за индустрију.

Дужина гасоводне мреже 150 km, капацитета 6.000 прикључака.

4.2.6. Поштанска и телекомуникациона мрежа

Општина је покривена мрежом фиксне и мобилне телефоније. У овом тренутку на територији Србије постоје 3 мобилна оператера („Телеком Србија“ са мрежама 064 и 065, „Теленор“ са мрежама 062 и 063 и „А1“ са мрежама 060 и 061). Сва три оператера су заступљена у општини на више локација са њиховим базним станицама.

Повезивање са интернетом остварује се путем ADSL-а, провајдера бежичног и оптичког интернета.

4.2.7. Кабловска инфраструктура

Кабловска инфраструктура се остварује пружањем услуга од стране кабловских оператера а на територији наше општине ове услуге пружају већина кабловских оператера који раде у РС. Кабловски оператери у својим понудама и пружању услуга омогућавају грађанима и пружање услуге интернета.

5. СТАМБЕНА СИТУАЦИЈА

На основу анализе постојећег стања размештаја и изграђености у зонама становања, просторних могућности према валоризацији простора и очекиваног броја становника (35.000-38.000), односно домаћинстава (11 500-12 500) до 2020.године, дугорочни концепт размештаја зона становања обезбеђује:

- да свако домаћинство има стан, одговарајући по величини и опремљености, а да смештајни капацитети буду већи за 10% од очекиваног броја домаћинстава због значаја насеља Параћин у примарној осовини развоја Републике Србије и на раскрсници важних саобраћајних праваца

- просечну величину стана од 80m², односно укупну површину стамбеног простора за 13 000 станова од 1.040.000m² и површину стана од око 27,0 m² за просечну величину домаћинства од 3,0 члана.

Просторни размештај зоне становања заснива се на различитим густинама становања што омогућава рационалније коришћење грађевинског земљишта у урбанистички организованим зонама, зонама погушћавања, реконструкције и у зонама ниских густина у ободним деловима подручја ПГР-а.

Зоне највиших густина заступљене су у зони градског центра у централним месним заједницама (МЗ «Центар», «Глождак», «ХI конгрес», «4. Јули», «7.Јули»). Густине опадају према периферним зонама подручја ПГР-е.

Планиране су зоне становања са следећим густинама:

- ВИСОКА ГУСТИНА СТАНОВАЊА: 70 - 150- станова/ха (200-450 становника/ха)
- СРЕДЊЕ ГУСТИНЕ СТАНОВАЊА: 30-70 станова/ха (120-200 становника/ха)
- НИСКЕ ГУСТИНЕ СТАНОВАЊА: 20 - 30 станова/ха (90-120 становника/ха)

5.1 Постојећи стамбени фонд

Индивидуалне породичне стамбене зграде су просечне величине до 200m² старости и 40 година. У њима станује врло често једно или два домаћинства. У ранијем периоду су у оквиру стамбених зграда грађени станови преко тадашњег СИЗ-а становања за потребе „Фонда солидарности“ који су дељени правним субјективима за потребе њихових радника као и станови који су грађени од стамбеног динара који је прикупљен у износу од 3% личног дохотка-плата запослених које је додељивала општина Параћин дефицитарним кадровима (одређени профил лекара, просветних радника, инжењера) а у каснијем периоду и припадницима војске и полиције.

Наведени станови су дељени са правом закупа а касније и откупа и након једног периода када је омогућено од стране државе да се ти станови откупе по минимални ценама, дошло се у ситуацију да је стамбени фонд опустошен и није постојала могућност да се од прикупљених средстава изграђују нови станови.

Такође је при Управи укунит стамбени реферат тако да нико није пратио наведено стање и данас смо у ситуацији да не постоји база изграђених станова, њихових власника или корисника те се за потребе локалне самоуправе или републичких органа, анализе и извештаји припремају и израђују.

У власништву општине је и одређен број станова који је изграђен путем донаторских пројеката. Ови станови су дати у закуп без могућности откупа. То су станови за социјално становање у заштићеним условима.

5.2. Управљање и одржавање стамбеног фонда

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

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

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

право заједничке недељиве својине заједничких делова зграде. Обавезе које проистичу из ових права само су начелно дефинисане, а не постоји правно лице које би било титулар власништва заједничких делова зграде.

Управљање и одржавање вишестамбених зграда регулисано је такође знатно након приватизације и то Закон о становању и одржавању зграда ("Сл.гласник РС бр.104/2016 и 9/2020-др.закон") коме је претходила Уредба о одржавању стамбених зграда и станова (Сл. гласник РС бр. 43/93), која је и данас на снази.

Под управљањем, Закон о становању и одржавању зграда, подразумева старање о одржавању зграде у целини и о заједничким деловима зграде, обезбеђивање и коришћење средстава за одржавање, коришћење заједничких делова зграде и друга питања која се тичу одржавања зграде (члан 10).

Под одржавањем стамбене зграде подразумевају се све активности неопходне да зграда буде безбедна за коришћење и да очува своју функционалну вредност. Према прописима, одржавање стамбених зграда и станова обухвата радове на инвестиционом и текућем одржавању заједничких делова стамбене зграде и радове на инвестиционом одржавању стана.

Управљање и одржавање вишепородичних зграда је по закону поверено професионалним управницима зграда, управницима из редова скупштине станара или принудним управницима при чему је утврђена обавеза да се стамбена зграда или делови зграде региструју као правно лице чији ће професионални управник или управник из редова скупштине станара ангажовати стручна лица за одржавање заједничких просторија у зградама од средстава која се убирају од власника или закупца станова. На територији наше општине је именовано за 199 стамбених заједница професионални управник, 21 стамбена заједница није се регистровала, а у 31 случају је регистратор при Одељењу за урбанизам и имовинско-правне послове увео принудну управу по пријаву комуналне инспекције, зато што нису изабрани управници зграда.

Именовани регистратор прати стање и промене професионалних управника.

Пословни простори у оквиру стамбене зграде су такође у етажној својини, па су њихови власници обавезни да учествују у свим активностима зграде. Садашњи прописи предвиђају да власници пословних простора треба да учествују у трошковима у пропорционално већем уделу (до 4 пута) у односу на власнике станова, с тим да се то регулише интерним актима. Међутим, власници пословног простора најчешће третирају заједничке делове зграде (фасаде) по свом нахођењу.

Енергетска ефикасност у многим градовима Србије је показала да само у топлотне сврхе (грејање, климатизација и др.) одлази чак 50% укупне потребе за енергијом, обухватајући све објекте, како стамбене, тако јавне и индустријске. Највећи део одлази на грејање где је битан фактор сама изолација зидова, њена структура, врста прозора и други изолациони субјекти који утичу на енергетску ефикасност. Пошто је у природи све мање горивних ресурса, општина Параћин се мора више посветити заштити животне средине. Сама енергетска ефикасност може се постићи на многе начине, а један је помоћ грађанима кроз субвенције државе.

Озбиљан помак представља програм кредитирања санације фасада и равних кровова који се врши преко пројеката „БИД ЗОНА“.

5.3. Закључак

Стамбени фонд је руниран, иако просечне старости од око 40 година. Услед недовољног улагања у одржавање и његово коришћење често угрожава сигурност корисника и околине. Недостају средства, подстицаји, али и прописи који би обавезивали етажне власнике да правилно управљају својом имовином и квалитетно одржавају своје зграде.

На националном нивоу је потребно донети адекватне прописе којима се, пре свега, уводи појам етажне својине и регулишу својинско-правни односи у етажној заједници, а затим и регулатива која ће детаљно дефинисати права и обавезе етажних власника у питањима управљања и одржавања и њиховог финансирања.

На локалном нивоу у Параћину је потребно извршити евиденцију стања-базу података за стамбене зграде и станове са категоријом својине и то у приватној својини, закуп или социјално становање са свим потребним елементима за формирање базе података како за станове који су раније изграђени, тако и за ново-саграђене станове. База података се мора сачињавати на основу података из пописа становништва и имовине, евиденције РГЗ-а-катастра непокретности и из евиденције Локалне пореске администрације. На основу тих евиденција и преко управника зграда би се формирали тимови који би на волентерском принципу извршили евидентирање стања са лице места и на тај начин би Општинска стамбена агенција сачинила базу података свих стамбених јединица и зграда. Према статистичким подацима у задње четри године је на територији општине Параћин изграђено 290 стамбених јединица а у предходном периоду је изграђено око 3500 станова. За објекте под заштитом или оне на којима се може утврдити и одређени додатни јавни интерес, могуће је, као што је то чињено и у другим градовима, увести и одређене подстицаје или субвенције за инвестиционо одржавање фасада. Сачинавањем базе података преко евидентирања станова дошло би се до прецизних и тачних података о легалности коришћења станова и утврдило би се обавезе појединаца да измирују обавезе које су по тада важећим прописима утврђене за коришћење стамбених јединица.

На основу незваничних података са којима располаже Агенција неопходно је извршити контролу уговора за 350 станова који су преузети од АД „Спектар инвеста“ из Параћина, коме је раније поверено закључивање уговора о откупу станова и за 35 уговора такође преузетих од АД „Спектра инвеста“ ради утврђивања тачног стања власништва над тим становима. Формирањем Општинске стамбене агенције велики број грађана се обраћао агенцији ради добијања потврде да су власници стана, а да немају доказ да су стан исплатили па је неопходно да се и ту врше провере.

Општинска стамбена агенција Параћин је савњивала и утврдила стање које је преузела од Фонда солидарне стамбене изградње за једну стамбену зграду која је саграђена 2003. године у ул. Војводе Мишића, док за остале станове из Фонда солидарности појединачно утврђује коме су станови додељени и како се измирују обавезе према Фонду тј. Агенцији.

Неопходно је на бази позитивних искустава пројеката који су скупштине станара реализовале преко пројеката „БИД ЗОНА“ успоставити нове моделе за целокупно подручје града.

6. СТАМБЕНА СИТУАЦИЈА РАЊИВИХ ГРУПА

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

6.1. Млади

Према резултатима пописа из 2011. године и званичном извештају Републичког завода за статистику, особе старости од 18-30 година чине 5.5% укупне популације општине Параћин.

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

Немогућност решавања стамбеног питања потпуно спречава или значајно успорава младе у доношењу одлуке да заснују породице, што за последицу има смањење стопе наталитета. Посебан проблем представља доминантан тренд негативних вредности природног прираштаја. Податак да се током 2014. године у Параћину родило само 512 беба, најбоље илуструје проблем ниског наталитета.

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

У последње време, посебно задњих 10 до 15 година евидентно је и прусутно становање у вишепородичним стамбеним зградама а мање у породичним кућама како у насељеном месту Параћин, тако и у сеоским насељеним местима.

Изграња вишепородичних стамбених зграда се спроводи у складу са важећим планским документима на локацијама које су предвиђене Планом Генералне регулације за насељено место Параћин.

Изградњу стамбених зграда и станова врше приватна грађевинска предузећа и станове граде искључиво за тржиште и продају их по тржишним условима.

У последње време цене станова на територији насељеног места Параћин скачу као и у другим градовима.

Породичне куће у сеоским насељима које су остале без корисника се продају од стране наследника испод тржишних цена, међутим интересовање за куповину таквих објеката је минимално и поред тога што су те стамбене јединице и сеоска домаћинства опремљена комплетном инфраструктуром.

Задатак локалне самоуправе у наредном периоду и то као приоритетни послови морају

да буду заустављање одлива становништва из сеоских насеља и доделом породичних кућа младим брачним паровима уз помоћ разних субвенција ради лакшег живота на селу.

Са аспекта банака, млади представљају најризичнију групу клијената, обзиром да немају ни кредитну способност, нити кредитну историју, да раде у фирмама са ниским и несигурним примањима, најчешће на одређено време, нити су у могућности да као гаранцију понуде хипотеку или квалитетне жиранте. Зато код већине зајмодаваца, млади не уживају посебне погодности. Изузетак представљају малобројне банке које излазе у сусрет младима, нудећи нижу каматну стопу и кредитне шеме. Ако се узме у обзир све претходно наведено, јасно је зашто је неопходна интервенција државе у овој области.

6.2.Избегла и интерно расељена лица (ИРЛ)

На основу пописа из 1996.године, у сарадњи са Комесаријатом за избеглице је било 1631 избеглих, прогнаних и ратом угрожена лица.

После спроведене регистрације 2004-2005 Комесаријат за избеглице Републике Србије, од укупно регистрованих избеглих/прогнаних лица је потврдио избеглички статус за 474 лица која су добила нове избегличке легитимације, док осталим лицима пописаним на регистрацији Комесаријат за избеглице Републике Србије је укинуо избеглички статус по службеној дужности.

Из последњег извештаја Комесаријата за избеглице и миграције Републике Србије број избеглих лица на дан 01.07.2020. су 62 лица.

Услед ратних дејстава са територије Косова и Метохије на подручју наше општине досељено је према Попису 2000.године 918 интерно расељених лица.

Из последњег извештаја Комесаријата за избеглице и миграције Републике Србије број интерно расељених лица на дан 01.07.2020. су 813 лица.

Стамбена изградња за смештај избеглих/расељених лица - затварање колективних центара

2001.године, Самоизградња

У насељу Данково изграђено је 10 двојних кућа за укупно 20 породица, по принципу самоизградње, пројектованих од SDC, корисници су поднели захтев за закључење уговора о купопродаји и исплатили по уговору.

2004.године, Пилот пројекат „Социјално становање у заштићеним условима“ ФОСТЕР

У насељу Данково у Параћину изграђена два стамбена објекта са по 6 станова, од тога: по 5 станова за кориснике из категорије избеглих, прогнаних из колективног центра „Амбуланта“ Поповац, и по један стан за локално социјално угрожено становништво. Два стамбена објекта намењена су за становање у склопу пилот-пројекта "Хранитељски смештај и социјално становање у Србији". Уговор о сарадњи на изградњи објекта за хранитељски смештај и социјално становање закључен са „Швајцарском дирекцијом за развој и сарадњу" Одељење за хуманитарну помоћ, које представља Владу Швајцарске конфедерације, СДЦ. Потписници Споразума о реализацији пројекта су: Представник донатора SDC, UNHCR, Комесаријат за избеглице и миграције Републике Србије, Министарство рада, запошљавања и социјалне политике, СО Параћин и Центар за социјални рад „Параћин“. Дана 16.09.2004.- свечано отварање објеката.

Општина је закључила уговор са Данским саветом за избеглице, Комесаријатом за избеглице и миграције Републике Србије. Пројекат интеграције избеглица из колективног центра Поповац, финансирала Европска агенција за реконструкцију у складу са Националном

стратегијом за решавање питања избеглица и расељених лица. Предмет сарадње је изградња једног стамбеног објекта са 15 (петнаест) станова у Параћину у насељу Данково: од којих је 14 (четрнаест) за кориснике из категорије избеглих, прогнаних из колективног центра „Амбуланта“ Поповац као и из приватног смештаја и 1 (један) стан је за локално социјално угрожено становништво. Пресељењем станара из колективног центра „Амбуланта“ Поповац, исти колективни центар је званично затворен са смештајем избеглица. Дана 31.07.2006.- свечано отварање објекта.

У насељу Данково у Параћину, по Уговору о реализацији пројекта Социјално становање у заштићеним условима је изграђен један стамбени објекат у оквиру пројекта-Изградња једног стамбеног објекта са 17 (седамнаест) стамбених јединица за 15 (петнаест) породица интерно расељених лица са Косова и Метохије и за 2 (два) социјално угрожене породице из локалне популације у Параћину. Пројект је финансиран од стране немачке Владе преко Пакта за стабилност Југоисточне Европе и суфинансираног од стране Удружења Самарићанских Радника Немачке–АСБ. Корисници стамбених јединица су: 13 (тринаест) социјално угрожене породице интерно расељених лица из колективног центра Бранко Крсмановић-штофара који су, након одласка штофаре у стечај, привремено смештени у колективном центру „Амбуланта“ у Поповцу, тиме је је затворен последњи КЦ у Параћину, 2 (две) социјално угрожене породице интерно расељених лица из приватног смештаја и 2 (две) социјално угрожене породице из локалне популације у Параћину. Општина је вршила опремање стамбеног објекта по стамбеним јединицама. Дана 30.11.2009.године је уселен објекат за социјално становање у заштићеним условима.

Добра сарадња локалне самоуправе у активностима за пружање помоћи избеглим/расељеним лицима

Повереништво је у раду сарађивало са више хуманитарних организација: DRC (Danski savet za izbeglice) и INTERSOS (Italija) – која су давала пакете грађевинског материјала за избеглице под условом да имају свој плац и да су започели градњу до прве плоче или за доградњу неког старог објекта под условом да је од тврдог материјала, PICK-UP за програм изласка из колективних центара, SDC (Švajcarska) у изградњи и бесплатној правној помоћи, MPDL (Španija) у пружању бесплатне правне помоћи и DRC (Danski savet za izbeglice), немачком хуманитарном организацијом ASB (Nemačka)у изградњи, "Едукациони центар" из Лесковца уз сарадњу са немачком хуманитарном организацијом ASB економске грантове у виду алата и опреме за мали бизнис или пољопривредну производњу, домаћа невладина организација за побољшавање општих животних услова, "Визија" из Крагујевца као партнер, спровела је пројекат УНХЦП-а помоћ у унапређењу постојеће пољопривредне производње или у започињању нове, финансијским средствима УНХЦП-а, кроз пројекат «Обезбеђивање стамбених решења за интерно расељена лица у Србији», реализовала помоћ у грађевинском материјалу, хуманитарна организација „Божур“ из Смедеревске Паланке спровела је програм помоћи у виду доходовних активности, тј. добијање малих грантова за економско оснаживање и другим организацијама. У свим тим активностима је постојала и добра сарадња са локалном самоуправом.

Грађевински грантови на подручју општине Параћин:

Добра сарадња повереништва у раду са више хуманитарних организација: DRC (Danski savet za izabeglice) и INTERSOS (Italija) – која су давала пакете грађевинског материјала за избеглице/расељене под условом да имају свој плац и да су започели градњу до прве плоче или за доградњу неког старог објекта под условом да је од тврдог материјала, као

и са удружењем грађана «Визија» која је финансијским средствима УНХЦР-а, кроз пројекат «Обезбеђивање стамбених решења за интерно расељена лица у Србији», са подручја општине Параћин, реализовала помоћ интерно расељеним лицима у грађевинском материјалу.

Добра сарадња локалне самоуправе са Комесаријатом за избеглице и миграције Републике Србије: Како у Општини постоје технички и персонални капацитети за реализацију мере, односно активности, исказала је спремност да ангажује стручне службе у циљу процене угрожености породица и испуњености техничких/грађевинских услова за реализацију активности и спремност да учествује у износу од најмање 10% од вредности подстицаја, мере односно активности, те је учесовала на више расписаних Јавних позива Комесаријата за избеглице и миграције Републике Србије за доделу средстава намењених побољшању услова становања интерно расељених лица док су у расељеништву, која живе на њиховој територији, кроз доделу помоћи намењене за завршетак или адаптацију стамбеног објекта набавком грађевинског материјала, као и на Јавне позиве за стварање и побољшање услова становања породицама избеглица у процесу интеграције на територији општине Параћин доделом средстава за набавку грађевинског материјала. У закљученим Уговорима са Комесаријатом прецизирана је минимална као и максимална вредност пакета помоћи по породици корисника.

Табела –Грађевински грантови

Година	Донатор	ИЛ	ИПЛ	Укупан број грађевинских грантова
2001	UNHCR/SDC	1	/	1
2003	INTERSOS	2	/	2
2005	INTERSOS	3	/	3
2008	Дански савет за избеглицеDRC	1	9	10
2009	Дански савет за избеглице DRC	3	/	3
2009	КИРС, уговор	1	3	4
2011	КИРС, уговор	/	4	4
2011	КИРС, уговор	/	5	5
2011	КИРС, уговор	4	/	4
2012	КИРС, уговор	/	5	5
2012	„Визија“, финансијска средства УНХЦР-а	/	4	4
2012	КИРС, уговор	/	5	5
2012	КИРС, уговор	5	/	5
2012	КИРС, уговор	/	24	24
2015	КИРС, уговор	/	9	9
2016	КИРС, уговор	/	2	2
2017	КИРС, уговор	/	3	3
	Укупно:	20	73	93

Откуп сеоског домаћинства на подручју општине Параћин

Као и код помоћи у грађевинском материјалу, показала се добра сарадња повереништва са италијанском организацијом INTERSOS и код откупа сеоских домаћинстава за породице из Хрватске. У оквиру Пројеката које је финансирао UNHCR, INTERSOS је реализовао куповине сеоских домаћинстава са окућницом породицама корисника за

обезбеђивање њиховог трајног смештаја.

Комесаријат за избеглице и миграције Републике Србије је на основу исказаних потреба Општине у оквиру хуманитарне акције "КЉУЧ" у складу са Програмом распореда и коришћења средстава од доплатне поштанске марке "КЉУЧ" на који је Влада Републике Србије решењем дала сагласност, обезбедила бесповратну помоћ за куповину куће са окућницом у којој постоје основни услови за живот, где корисник може додатно да учествује сопственим средствима у куповини куће са окућницом и то не већем од 50% од износа помоћи.

С обзиром да постоје технички и персонални капацитети за реализацију мере ове врсте помоћи, односно активности Општина је више пута учествовала на расписане Јавне позиве Комесаријата. Комесаријат за избеглице и миграције Републике Србије је са Општином закључио више Уговора о сарадњи на реализацији помоћи за побољшање услова становања интерно расељених лица док су у расељеништву кроз доделу помоћи при куповини сеоских кућа са окућницом и додатне помоћи намењене за грађевински материјал за поправку или адаптацију предметне сеоске куће са окућницом. Учешће Општине је 10% од износа средстава који је потребан за реализацију куповине сеоских кућа са окућницом и 10% за куповину грађевинског материјала. Уговором је прецизирано изнад ког износа по породичном домаћинству корисника намењена средстава не могу бити већа како за помоћ при куповини сеоске куће са окућницом тако и за набавку грађевинског материјала за поправку или адаптацију предметне куће. Изабрани корисник може да учествује сопственим средствима у купопродајној цени сеоске куће са окућницом у износу до 50% од износа који се одобрава за куповину сеоске куће са окућницом.

Табела–Откуп сеоског домаћинства

Година	Донатор	ИЛ	ИРЛ		Укупан број сеоских домаћинстава + „мали грант“ у грађевинском материјалу
			кућа	„мали грант“ у грађевинском материјалу	
2008.	INTERSOS	1	/	стимулација, грант	1
2009.	INTERSOS	1	/	/	1
2013.	КИРС – акција „Кључ“	/	1	2015.г.= 1	1
2014.	КИРС	/	1	2015.г.= 1	1
2015.	КИРС	/	3	3	3
2016.	КИРС	/	2	2	2
2017.	КИРС	/	1	1	1
	Укупно:	2	8	9	10

Регионални стамбени програм за збрињавање избеглица РХП

Комесаријат за избеглице и миграције Републике Србије је Регионалним пројектом, на донаторској конференцији обезбедио новчана средства за решавање стамбених потреба избеглица који ће бити реализована у сарадњи са локалним самоуправама, која има за циљ да обезбеди трајна стамбена решења за најугроженије избегличке породице. Спроводи се у сарадњи са ОЕБС-ом и УНХЦР-ом. Финансиран је највећим делом донаторским средствима кроз Фонд Регионалног стамбеног програма којим управља Банка за развој Савета Европе.

Највећи донатор Регионалног стамбеног програма је Европска унија, затим Сједињене Америчке Државе, Немачка, Норвешка, Швајцарска, Италија, Данска, Турска, Луксембург, Шпанија, Кипар, Чешка, Мађарска, Румунија и Словачка.

У општини Параћин евидентирана је потреба у стамбеном збрињавању избеглица и бивших избеглица који немају трајно решен стамбени проблем, и Скупштина општине Параћин је донела Одлуку о утврђивању потреба за решавање стамбених потреба избеглица на територији општине Параћин, број: 360-3/2013-01-II од 31.01.2013.године.

У Општини Параћин је закључено више уговора са Комесаријатом за избеглице и миграције Републике Србије и ЈУП-ом, где су стамбено збринуте избегличке породице у овире следећих потпројеката:

Потпројекат 2

Изграђен један стамбени објекат са 20 (двадесет) стамбених јединица у улици Норвешка број 1 у Параћину. Додела помоћи за решавање стамбених потреба избеглица давањем у закуп 20 стамбених јединица са могућношћу куповине. Намењено је за обезбеђење трајних стамбених решења за најугроженије избеглице из категорија утврђених Регионалним стамбеним програмом. Објекат усељен 18.септембра 2019.године у 12 часова.

Потпројекат 4-монтажне куће

Додела помоћи за решавање стамбених потреба избеглица путем доделе монтажних кућа за избеглице које су поседовале земљиште на коме је дозвољена индивидуална стамбена градња. Купљене – 3 (три) монтажне куће.

Потпројекат 2 компонента 4

Додела бесповратне помоћи за куповину 10 (десет) сеоских кућа са окућницом и додатне помоћи за набавку грађевинског материјала за поправку или адаптацију стамбеног објекта и/или набавку кућних апарата/намештаја за побољшање услова становања избеглица. Од којих су 7 корисника економски оснажени у добијању малих грантова у виду доходовних активности.

Потпројекат 4 компонента 4 /проширење

Додела бесповратне помоћи за куповину 15 (петнаест) сеоских кућа са окућницом и додатне помоћи за набавку грађевинског материјала за поправку или адаптацију стамбеног објекта и/или набавку кућних апарата/намештаја.

Потпројекат 7-компонента сеоске куће

Бесповратна помоћ за решавање стамбених потреба кроз куповину сеоских кућа и доделу пакета помоћи у виду грађевинског материјала и/или кућних апарата/намештаја за побољшање услова становања избеглица, за 7 (седам) избегличких породица.

Спроведен је поступак верификације корисника рангираних према реду првенства на основу испуњености услова и броја освојених бодова, којима с обзиром на расположива и уговорена средства из Потпројекта 2 није било могуће решити стамбену потребу. Корисници су породице избеглица који су били „испод црте“ на Одлуци у Потпројекту 2, а који у међувремену нису решили стамбени проблем.

Потпројекат 7-куповина станова

Решавање стамбених потреба избеглица доделом стамбених јединица у закуп са могућношћу куповине. Купљено 8 станова и у поступку је куповина још једног стана.

Спроведен је поступак верификације испуњености услова за решавање стамбених потреба корисника. Корисници су породице избеглица који су били „испод црте“ на Одлуци у Потпројекту 2, а који у међувремену нису решили стамбени проблем.

Потпроекат 8-додела пакета грађевинског материјала
Бесповратна помоћ за решавање стамбених потреба избеглица доделом пакета грађевинског материјала за побољшање услова становања избеглица, за 5 породица. Подносиоци пријава су власници кућа чија изградња је започета или старих кућа којима је потребна адаптација.

Изградња стамбених објеката у насељу Данково:

У насељу Данково, изграђено: 15 објеката, од тога 10 двојних кућа и 5 стамбених објеката: има укупно 84 стамбених јединица (од тога 64 стамбених јединица за породице избеглица, од којих су усељене 63 стамбене јединице, у току је избор новог корисника за стан бр.19, док су 15 стамбених јединица усељена породицама интерно расељених лица и 5 стамбених јединица усељена породицама-домицијално становништво).

Табела-Стамбена изградња у насељу Данково

Година	Донација	Објекат	Број стамб. Јединица	Смештено број породица/лица				
				ИЛ породица	Број лица	ИРЛ породица	Број лица	Домицилно (породица)
2001.	SDC самоизградња	10 двојних кућа	20	20	89			
2004.	SDC Социјално становање у заштићеним условима ФОСТЕР	2	12	10	24			2
2007.	DRC интеграција	1	15	14	51			1
2009.	ASB Социјално становање у заштићеним условима	1	17			15	40	2
2019.	RHP Стамбена изградња у оквиру РХП, давање у закуп стамбене јединице са могућношћу куповине	1	20	19 у току је избор једног корисн ика	?			
	Укупно:	15	84	64		15	40	5

6.3.Стамбена ситуација корисника Центра за социјални рад

НАСЕЉЕ 7. ЈУЛИ (Одлуком СО Параћин бр. 464-105/2013-10-П од 27.6.2013. године и Одлуком о измени и допуни одлуке о давању овлашћења на управљање објектом бр 361-10/2013-10- П од 28.10.2013. године на КП. бр. 3276/4 КО Параћин, стамбене јединице дате на коришћење Центру за социјални рад „Параћин“)

У насељу 7.ЈУЛИ се налазе шест стамбене зграде са укупно 26 станова. Центар за социјални рад није уселио кориснике станова у насељу 7.ЈУЛИ али је донео решења о коришћењу тих станова породицама које су ту већ биле усељене.

С обзиром да су стамбене зграде у насељу 7.ЈУЛИ јавна својина општине Параћин, Агенција је формирала октобра месеца 2020.године стручну комисију (што је чињено и

раније) која је на лицу места извршила увид у те стамбене јединице и која их лица користе и преставнику Центра за соц.рад доставила записнике ради даљих предузимања мера пошто је један број станова остао без корисника а како се бесправно не би уселила трећа лица.

У поступку утврђивања статуса корисника станова социјалне заштите Агенција је само пружила стручну помоћ Центру за социјални рад без упуштања коме су исти додељени и како се користе. Сама социјална проблематика те и решавање социјалних случајева се спроводи преко Центра за соц.рад као надлежне институције.

Комисија за контролу коришћења станова заједно са Центром за соц.рад је на основу извршене контроле утврдила, да корисници 7 од 26 станова исте користе без издатог решења, да су 4 стана празна а да 5 станова треба испразнити имајући у виду да су корисници тих станова изгубили право да их користе, као и да се извесни број корисника изјаснио да жели да замени свој стан за мањи.

Недовољно пажње у досадашњем периоду је посвећивано тзв. самачким стамбеним зградама у којима су по правилу једна до две собе које су додељиване и са заједничким просторијама за мокри чвор исте се недовољно одржавају, не убирају се средства на име закупа и коришћење тих просторија те би у наредном периоду требало евидентирати и те станове као и породице које у њима живе.

На основу визуелног изгледа тих зграда евидентно је да се исте недовољно одржавају, а да породице које у њима станују немају довољно средстава да исте одржавају.

Из тих разлога Стамбеном стратегијом су обухваћене и те стамбене зграде како би се у наредном периоду решили постојећи проблеми из средстава донација, од Републике и делимично из локалне заједнице.

Наведене стамбене зграде у оквиру Стамбене стратегије биле би предмет евидентирања и ушле би у јединствену базу података.

Према нашим сазнањима тзв. самачке зграде и станови у њима су добијали радници СФС Параћин. Индустрије текстила Параћин, ФЦ Нови Поповац Параћин па ће кроз проверу и попис утврђени власници и корисници истих.

Стамбена стратегија је значајан документ која обухвата као што је наведено више области станова и њихових корисника тако да ће у наредном периоду активности бити заједничке и у бази података општинских станова ће се наћи и станови за социјално становање.

СИНЂЕЛИЋЕВА бр.28

У улици Синђелићева бр.28. налази се стамбена зграда са укупно 17 станова од којих је 15 намењено за расељена лица док су 2 стана намењена за домицијално становништво. На основу утврђеног стања постоје 2 празна стана у стамбеној згради у ул. Синђелићева бр.28.

СИНЂЕЛИЋЕВА ББ

У насељу Данково у ул. Синђелићева бб се налазе 2 зграде за социјално становање у заштићеним условима. Свака зграда има по 5 станова намењених избеглицама док по један стан намењен домицијалном становништву. На основу утврђеног стања постоје 4 празна стана у стамбеној згради у ул. Синђелићева бб.

Актуелно Центар за социјални рад „Параћин“ кроз једнократну новчану помоћ на месечном нивоу плаћа станарину за 30 корисника, а који су у стању изузетне социјалне потребе или су корисници новчане социјалне помоћи.

По процени стручне службе Центра нерешен стамбени стагус има више од 50 корисника (укупно са корисницима којима се актуелно плаћа станарина).

Центар не располаже објектима у које би могао да усељава кориснике без сагласности СО Параћин и ближе одређених услова за усељење.

Поред евиденције Центра за социјални рад и подаци Општинске управе указују на тренд пораста броја захтева грађана за решавање стамбених проблема, било да је реч о додели станова у власништву општине, или о потреби да се постојећи простори у власништву грађана санирају и комунално опреме.

Посебан проблем представља недостатак капацитета у оквиру Општинске управе, који би преузео управљања стамбеним фондом у власништву општине.

6.4. Особе са инвалидитетом

Не постоји тачан податак о броју особа са инвалидитетом који живи на територији општине Параћин. Једину евиденцију о особама са инвалидитетом имају удружења која се баве заштитом права и унапређењем положаја особа са инвалидитетом и Центар за социјални рад. Општа је оцена да се особе са инвалидитетом свакодневно суочавају са низом баријера и предрасуда које им отежавају укључивање у све сфере друштва. Једна од веома битних су и архитектонске баријере, односно приступ објектима, становима, канцеларијама јавних служби, продавницама.

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

6.5. Роми

Према попису становништва из 2011. године, у општини Параћин живи 896 лица ромске националности. Међутим, тај број је знатно већи. Према проценама удржења грађана "Ђурђевдан" из Параћина и Окружне канцеларије националног савета Рома, у општини Параћин живи између 1900 и 2000 лица ромске националности.

Када су у питању параћинска села, Рома има у Трешњевици (око 200), у Поповцу (око 70), у Сикирици (око 20), у Ратару (око 20), у Горњој Мутници (око 15). Роми живе и у другим општинским селима, али по једна или две породице.

Што се тиче становања Рома, проблем је видљив у свим насеља. У насељима "Цара Душана", "Данково", "Карађорђево брдо", "Текијско насеље" и "Ново село", постоје куће којима је хитно потребна адаптација. Већина тих кућа нема купатило и углавном нису од чврстог материјала. На око 50 кућа је неопходно извршити поправке и санацију, а на око 20

кућа је потребно извршити комплетну адаптацију.

6.6. Закључак

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

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

Гашењем колективних центара у општини Параћин и успостављањем капацитета за адекватан смештај избеглих и расељених лица у изграђеним објектима социјалног становања у заштићеним условима, стамбене потребе најугроженијих ИРЛ су на адекватан начин решене. Као кључни изазов у наредном периоду представља дефинисање програма којима ће се уз подршку националних и међународних партнера решавати стамбени проблеми избеглих и интерно расељених лица која се налазе у приватном смештају.

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

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

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

На основу овог поглавља о стамбеним потребама за избегла лица види се да је проблем породица избеглих лица на територији општини Параћин активно решаван те је на основу евиденције Комесаријата за избеглице и миграције изузетно смањен тако да ће се у наредном периоду решавати проблеми избеглица у смислу пружања помоћи на адаптацији, реконструкцији и др. За објекте који су им додељени такође ће се вршити и ревизија додељених објеката како би се онемогућиле злоупотребе, а све у сарадњи са комесаријатом за избеглице и међународним донаторима.

На више места у Стамбеној стратегији је константовано да се није водила евиденција општинских станова као и база података истих.

Овом Стратегијом се предлаже евидентирање и попис општинских станова, станова из Фонда солидарности и других станова које су додељивале овлашћене организације у том периоду (СИЗ-становања и др.) станове за социјалне случајеве као и избегличке станове и станове за расељена лица који су сада предмет ове Стратегије и који ће кроз једнствену базу података бити евидентирани.

Очекивани ефекти од овог посла су:

- попис општинске иновине-станова
- поспешивање обавезе грађана за измиривање својих обавеза
- утврђивање незаконитог коришћења станова
- убирање средстава за решавање стамбених потреба грађана
- правна могућност за уредне грађане који су добили стан од овлашћених утсанова да могу исте уписати у РГЗ-Катастар непокретности
- могућност решавања стамбених потреба кроз закуп или откуп празних станова

7. СТАМБЕНО ТРЖИШТЕ

7.1. Продаја станова

Понуда и потражња су неусклађене у смислу да се за тржиште гради много више станова од стварних потреба појединаца при чему један круг лица купује ново изграђене станове или половне станове без обзира да ли су им исти потребни за становање. Најчешће та лица која купују по више станова исте рентирају и издају у закуп. После гашење друштвеног предузећа које је градило станове појављују се приватни инвеститори који за тржиште граде станове и чије су цене од 600 до 800 евра по м², зависно од локације стана, опремљености и величине стана. Између више инвеститора који граде станове, исте по правилу продају у фази изградње, а квалитет и опремљеност су прилагођени за средњи и нижи слој становништва те је врло мало станова екстра класе за високо платежне грађане.

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

7.1.1. Купци

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

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

Трећу групу чине грађани који своје велике станове продају или мењају прибављајући тако мање станове.

Четврту групу чине наши суграђани на привременом раду у иностранству који сопствена средства улажу у куповину стана без обзира на њихове потребе и коришћење тих станова. Евидентно је да на основу тенденција које се јављају и у нашој средини да млади

брачни парови изражавају потребу за самосталним животом те и за обезбеђењем своје стамбене јединице и то по правилу у стану у више породичној стамбеној згради а не у породичној стамбеној згради који су саградили њихови родитељи, знатно веће површине и квадратуре стварних потреба.

То је још једна потврда дисбаланса стања, стварних потреба за решавање стамбенох питања и са друге стране броја стамбених јединица и породичних кућа које су саграђене.

Велики број стамбених јединица и породичних домаћинстава у сеоским насељима је задњих година остао празан тако да се у сеоским насељима може обезбедити породична кућа која је комплетно уређена за износ од 5.000-10.000 евра при чему се врло мали број изјашњава за куповину и коришћење тих објеката.

7.1.2.Цена станова

Новоизграђени станови за тржиште су углавном величине од 35 до 55 m². А старији станови,стечени приватизацијом јефтинији и за 30%-50% с тим што су неопходна већа улагања за сређивање тих станова обзиром да су инсталације и друга опрема по правилу дотрајала. На основу евидентираних показатеља о ценама станова у новоградњи и старих станова, пракса показује да један број породица које је дуго година без решеног стамбеног питања није у могућности да себи обезбеди стан због материјлне ситуације у које се налази већ плаћа закуп власницима који имају по више станова. То су вишечлане породице или породице интелектуалаца те је неопходно кроз ову Стратегију и Акциони план обезбедити минимум станова за такве породице.

7.1.3.Услови кредитирања

Станови се купују углавном за готовину, а кредитирање је релативно неповољно. Да би се утицало на смањење високих камата (9,5-12%) држава је 2004. године основала Националну корпорацију за осигурање стамбених кредита, са којом је велики број банака потписало уговоре. За кратко време колико постоји, Корпорација је успела својим деловањем, али пре свега уз значајне државне субвенције за кредитне депозите да значајно побољша услове који владају на тржишту стамбених кредита и тиме омогући да се повећа број оних који на овај начин могу да реше своје стамбено питање.

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

По Закону о хипотеци (Сл. гласник РС бр. 115/2005, 60/2015, 63/2015-одлука УС и 83/2015) могуће је применити вансудско извршење, чиме је овај инструмент постао веома ефикасан за повериоца, а тиме је индиректно смањена и каматна стопа. Овако осигурани кредити, па и уз субвенције за кредитни депозит за куповину првог стана и даље нису пријемчиви већини становништва, већ само онима са примањима знатно изнад просечних.

Према условима које пословне банке нуде за стамбене кредите може се констатовати да су исти побољшани у односу на предходни период јер су стамбени кредити дугорочно отплаћују али још увек се не може сматрати да је повољна ситуација с обзиром да је учешће прописано од 20% и обавеза је будућег корисника кредита да има сталне приходе како би се кредит отплаћивао при чему за стан између 50м² и 60м² месечна рата је између 200-300евра

што није занемарљив износ у овој ситуацији. Позитивне су мере које се на нивоу државе преузимају да се за одређене категорија млађих брачних парова обезбеђују станови по бенефицираним условима и са том праксом би требало наставити у наредном периоду у свим градовима и општинама.

Према тренутној ситуацији рата за отплату стана просечне породице износила би 60% прихода домаћинства, што је потпуно неприхватљиво. По устаљеним социјалним нормама, сва давања за становање, што укључује и комуналне услуге, не би требало да прелазе једну трећину примања домаћинства, јер је у супротном, домаћинство ускраћено за друге потребе (храна, хигијена, образовање и др.).

7.2. Закуп станова

Траже се мањи и средњи станови. Просечна месечна закупнина износи од 100-150 €/m². Најчешћи закупци су млади брачни парови и може се рећи да је потражња за становима просечна.

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

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

7.2.1. Закључак

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

Иако је регулативом домен делатности локалних самоуправа сведен на старање о одржавању стамбених зграда и исељавање лица бесправно уселиених у стамбене зграде у управним структурама на локалном нивоу постоји јасно изграђена свест о нужности да се локална власт бави стамбеном политиком и посебно решавањем потреба популације са

нижим примањима, за које је једино рационално решење закуп стана.

Закон о становању и одржавању зграда из 2016 године експлицитно даје оквир локалним самоуправама да се баве овим проблемом. Интерес локалне власти у сваком случају треба да буде у правцу да што више поспешити тржишне механизме, потпуно равноправно и у сектору продаје и у сектору закупа и да омогући проширивање тржишне понуде, како би се удео оних који не могу без јавне интервенције решити своје стамбене потребе, свео на најмању меру.

Закон о социјалном становању који је престао да важи а ступио на снагу Закон о становању и одржавању зграда од 2016. године даје више могућности за решавање стамбеног проблема породица без станова, а истовремено на другој страни постоји вишак стамбеног простора који је неискоришћен из више разлога те би држава требало да кроз измене Закона о становању и одржавању зграда, пореску политику и на други начин уреди дисбаланс ове проблематике јер је један број грађана који је у бољем социјалном статусу купио станове а оставио своја домаћинства празна или је дошло до раздвајања породица тако да су то по правилу случајеви који стварају наведени дисбаланс. Са друге стране социјално угрожене категорије нису у могућности да реше стамбено питање.

Као приоритетни задатак у наредном периоду је набавка станова и породичних кућа за младе брачне парове, укључујући ту и дефицитарне кадрове који би требало да реше стамбено питање на повољнији начин.

Такође још један проблем који је врло актуелан а то је да су у сеоским насељима при школским објектима изграђивани тзв. школски станови који су дељени као службени станови, без могућности откупа а који сада у највећем броју стоје празни због завршетка радног века наставног особља а без могућности откупа истих и због недовољног броја деце нико се не усељава у исте.

Прано питање да ли су ови станови која је градила својевремено локална самоуправа, а који су сада уписани на Републику Србију могу бити предмет откупа од стране локалне самоуправе и доделе истих заинтересованим лицима.

7.3. Стамбена изградња

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

Прву групу инвеститора чине:

- Појединци који су капитал из неког другог бизниса уложили у изградњу станова и пословног простора, због профитабилности у претходном периоду. Карактеристика овог типа инвеститора је недовољно знање и искуство у вођењу послова на грађевинским инвестицијама. Као резултат имамо подређивање квалитета профиту.
- Суинвеститори – претходно наведени инвеститори, који граде заједно са власником парцеле и у том партнерству власници добијају одређени проценат површине будућег објекта.
- Трговачке фирме и занатске радње које кроз ланац компензација уместо новца, за своју продату робу добијају станове, које касније продају и на тај начин долазе до новца. Њихов мотив за грађевинску инвестицију је пре свега повећање пласмана робе којом иначе тргују.

- Суинвеститори – грађевинске фирме и власници грађевинских парцела, који за инвестирано земљиште добијају одређени проценат површине будућег објекта. Мотив грађевинске фирме за суинвеститорство је упошљавање својих производних капацитета. Квалитет изграђених објекта је на вишем нивоу, јер се у улози инвеститора појављују фирме са стручним кадровима.

- Било који од претходно наведених облика инвестирања уз додатну подршку банке, кроз пројектно финансирање (заједничко конзорцијумско предузеће) или уз класичан кредит. Ово је један од најквалитетнијих видова инвестирања, јер је финансирање градње обезбеђено, што осигурава добру динамику и сигурно привођење инвестиције завршетку. Овај вид инвестирања је тренутно у великом паду, јер су банке због смањења потражње оцениле грађевинске инвестиције за високо ризичне, па су смањиле пласман кредита у њих.

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

- Решавање потреба одређених социјалних групација
- Партнерство јавног и приватног сектора

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

Стамбене објекте у новоградњи изводе углавном мањи инвеститори, на уситњеним парцелама и капацитета 1000-1500м².

Цена градње је висока, због расељавања и инфраструктурних прикључака, који морају да се мењају на дужим трасама, како би одговорили захтевима новоизграђених садржаја.

Оваква градња, наравно, није доступна већем броју становника, који трајно решење види у куповини стана, имајући у виду да рентирање код нас није поуздан, заштићен и друштвено афирмисан облик становања. Стога, Општина чини напоре да станоградњу усмери ка новим центрима, које додатно инфраструктурно опрема, како би куповину учинио ценовно доступном. Такође, изградња станова у области социјалног становања, под управом Општине, представљала би одличан алат за усмеравање новоградње, али и решење за многе грађане, који немају другог начина да реше свој стамбени проблем.

7.4. Непланска и нелегална стамбена изградња

Непланска – нелегална стамбена изградња представља озбиљан проблем у већини општина и градова у РС, па и у нашој општини.

Велики број нелегално изграђених објеката за становање је изграђен на недовољно инфраструктурно опремљеном терену. То је нарочито карактеристично за насеља Рибница, Карађорђево брдо, Стришко насеље, Текијско брдо где су изграђена комплетна бесправна насеља породичним стамбеним објектима без основне инфраструктуре.

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

смислу забране даље градње и рушење таквих објеката на самом почетку градње. У општинама и градовима су правдали обај проблем због недостатка кадрова и финансијских средстава да планирање и изградњу инфраструктуре а са друге стране је био велики прилив грађана из руралних средина у град који су и на овај начин решавали своје стамбене потребе.

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

Од доношења Закона о планирању и изградњи 2009.године, Закона о легализацији бесправних објеката и Закона о закоњењу поднето је 7905 захтева за легализацију од чега је укупно легализовано око 2500 објекта.

Велики проблеми у поступку легализације су тешко решавање имовинско-правних односа а држава је кроз Закон смањила таксу за озакоњење објеката, упростила процедуру озакоњење и омогућила грађанима бржу легализацију с обзиром да нелегални објекти не могу бити предмет промета, наслеђивања и др.

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

Позитивно је што су пресечени токови бесправне градње тако што су одређени рокови до којих се саграђени објекти могу озакоњити и што су поштрене казнене мере против прекршиоца као и што су дата већа овлашћења грађевинским инспекторима на сузбијању бесправне градње.

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

Приликом евидентирања бесправно саграђених објеката, констатује се да је највећи број истих по ободима насељеног места Параћин и то Текијско брдо, Стришко насеље, Рибница, Карађорђево брдо и део између Параћина и Туприје, због непостојања планског документа и недозвољене легалне градње а када се тиче сеоских насеља где је највећи број евидентираних и пописаних бесправних објеката и то из периода 1965. до 1975.године када су исти саграђени и када су власници тих објеката по тада важећим прописима имали само обавезу да прибаве скицу обејека са грађевинског дозволом, а да при томе нису имали обавезу геодетског снимања објеката, плаћање накнаде за уређивање грађевинског земљишта као и обавезу пријављивања РГЗ-Катастру непокретности.

Непланска и нелегална стамбена изградња се сада озакоњује по врло повољним условима по Закону о озакоњењу, међутим одређени проценат захтева још није окончан.

7.5.Управљање стамбеном политиком

Прегледом надлежности појединих актера у процесу доношења одлука од утицаја на област становања може се уочити да нема организованих и кадровских капацитета у оквиру Општинске управе за формулисање и управљање стамбеном политиком и примену мера јавне интервенције.

Сагледавајући проблеме, посебно проблеме у погледу планирања, организацији управа, људских ресурса, Скупштина општине Параћин је 26.3.2013 године донела Одлуку о формирању **Општинске стамбене агенције** (у даљем тексту ОСАП), чиме је општинска власт препознала улогу ове агенције која ће омогућити системски приступ у планирању и спровођењу стамбене политике.

Поред недостатка институционалне подршке, која ће бити отклоњена заживљавањем рада Општинске стамбене агенције, постоји и низ других проблема, чије решавање зависи од организације и унапређења рада локалне управе у овој области.

Општинска стамбена агенција Параћин која је формирана од старне Скупштине општине Параћин са задатком спровођења стамбене политике делимично решава наведене проблеме јер није материјално и кадровски опремљена. Наиме без упоследних кадрова правне, економске, грађевинске и геодетске струке као и без материјалних средстава и финансијске подршке Агенција није у могућности да обавља све послове који су јој поверени те је из тих и других разлога предложено кроз ову Стратегију и њен Акциони план како да се трајно реше проблеми који су дефинисани овом Стратегијом.

Пошто у општинској Управи не постоји стамбени реферат, те се овим послом нико није бавио, проблеми су се нагомилавали, а многи проблеми из ове области сада излазе на површину као што су: додељени станови од стране Скупштине општине, раније СИЗ-становања, Стамбене заједнице и др. те се јављају корисници становања који нису плаћали закуп, нису ушли у процедуру откупа станова, нису евидентирани у РГЗ-Катастар непокретности у Параћину или су евидентирани као Н.Н лице и др. проблеми тако да наредни период који је предвиђен Акционим планом изискује озбиљан рад и сачињавање базе података општинских станова.

Наведени проблеми су истакнути на основу захтева корисника станова или њихових наследника који осећају правну несигурност због могућности губитка стана за који немају регулисан статус.

Овом приликом нису истакнути станови ранијих друштвених предузећа који у већем делу такође нису регулисали статус њихових станова са својим радницима као и статус станова јавних предузећа и установа који су додељени њима односно њиховим радницима.

У ове категорије станова са нерегулисаним статусом спадају и станови које користе социјално угрожена лица која имају статус корисника тих станова и које не могу или нису у ситуацији да плаћају закуп или откуп истих.

У функцији доступности информација везаних за област становања потребно је активирати капацитете ГИС-а који треба да постане једствена централна база података, доступна свим грађанима и умрежена са службама јавног сектора ради редовног ажурирања података (планови свих нивоа, катастарске подлоге, снимљени инфраструктурни системи, преглед потенцијалних парцела за градњу).

Општина Параћин је извршила измену Плана генералне регулације као основног планског документа за насељено место Параћин и донела више планова детаљне регулације за одређена подручја при чему су проширене могућности изградње стамбених објеката свих врста, дефинисани су повољнији услови за градњу и утврђене погодности за будуће

инвеститоре стамбених објеката.

Као битан елемент подстицају станоградње неопходно је да општина Параћин у сарадњи са ОСА успостави активну улогу у дефинисању модела подршке, како за изградњу станова социјалног становања, тако и за њихову куповину.

7. 6. Закључак о проблемима

Пад природног прираштаја присутан је на територији општине Параћин као и у целој Србији. У урбаним подручјима је такође присутан и апсолутни дефицит станова у односу на број домаћинстава.

Стамбени дефицит у урбаним подручјима се посебно огледа кроз неодговарајућу структуру (мањи станови са више-генерацијским породицама) и низак квалитет станова.

Иако не постоје званичне статистике, опште је познато да млади, најчешће високо образовни мигрирају у веће центре, док је последњих година изражен тренд одласка у иностранство без обзира на образовни профил и старосно доба (Шведска, Швајварска, Аустрија...), а кључни разлози односе се на проблеме налажења радног места и доступног стамбеног простора.

Економска ситуација, велики пад запослености и ниска просечна примања указују да велики део стамбено угроженог становништва не може на тржишту да реши своје стамбене потребе. Тржиште закупа је делимично томе прилагођено, али неквалитетном понудом и правном несигурношћу. Процена је да између 40% и 70% стамбено угрожене популације није у могућности да на адекватан начин (пре свега ценовно доступан) реши своју стамбену потребу.

Значајан део индивидуалних стамбених зграда изграђен је неплански и нелегално (око једне трећине укупног броја станова), док је основна карактеристика стамбених зграда у етажној својини да су готово у целости у приватној својини по основу приватизације, па се за њих везују значајни проблеми управљања и одржавања. За вишестамбене зграде (у којима је једна трећина укупног броја станова), основни проблеми леже у недостатку одговарајућих закона који би регулисали етажну својину и њено управљање и одржавање, али и у култури становања, наслеђеној из периода пре приватизације друштвених станова.

У том смислу, етажни власници не познају своје обавезе и права, а локална самоуправа и поред своје номиналне надлежности, не располаже инструментима којима би могла да обезбеди минимум заштите јавног интереса у овој области.

Стамбени фонд у јавној својини је занемарљив по обиму и поред незнатног броја новоизграђених станова из разних донација и станова из система социјалне заштите; њега карактерише дотрајалост, неодржавање и неадекватно коришћење.

Код рањивих група, проблем становања је веома изражен и обзиром да ова домаћинства најчешће закупају стан на тржишту, учешће трошкова становања у њиховом буџету је веома велико, а услови становања врло често изузетно лоши. Ове групе су, поред највеће изложености осталим ризицима, у сталном ризику од бескућништва.

Параћин, на жалост, располаже занемарљиво малим бројем станова у општинској својини који би се издавали под субвенционисаним условима. Услови приступачности за особе са инвалидитетом, како унутар станова, тако и ван њих, укључујући и све врсте

објеката, су генерално на веома ниском нивоу.

Стамбено тржиште није довољно развијено, пре свега због ограничене понуде нових станова, која је узрокована непостојањем довољно опремљеног земљишта за градњу, али тренутно и због финансијске кризе. Становање под закуп је опште прихваћено као непожељни облик становања, а да је истовремено куповина стана за већину закупаца станова потпуно недостижна.

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

Како је до доношења Закона о становању и одржавању зграда надлежност локалне самоуправе у области становања била сведена само на бригу о одржавању стамбених зграда, општинска управа нема развијене институционалне и кадровске капацитете за формулисање и вођење стамбене политике, а посебно за реализацију програма стамбене подршке, а проблем социјалног становања се решава преко Центра за соц.рад.

8. СТРАТЕГИЈА

8.1. Стратешки приоритети

На основу постојећих проблема у стамбеној области и другим областима од значаја за развој општине, одређени су стратешки приоритети са задатком да уваже стамбену подршку у стамбеној политици према младим брачним паровима, одеђеним категоријама занимања која су дефицитарна како би се исти задржали са радом у сопственој средини и да не напуштају свој град и државу. Свака стамбена политика заправо увек балансира у дуализмима као што су:

- Подршка становању под закуп са могућношћу откупа у личној својини.
- Субвенционисати понуду и тражњу за младе брачне парове и дефицитарна занимања у запошљавању.
- Подржати најугроженије који нису у могућности да реше стамбене потребе кроз социјалне станове или породичне куће.
- Повећањем понуде непрофитних станова умањити профитне маргине на станоградњим, али не угрозити интерес инвеститора да улажу у станоградњу
- Изградња стамбених зграда за смештај ученика и студената дефицитарних профила занимања
- Изградња стамбених објеката за колективно становање или породичних кућа за остарела лица који немају чланове породице који ће се старати о њима

То су дилеме са којима се суочавају креатори стамбених политика и зато се у

земљама Европске уније стамбене политике драстично разликују, од готово 100% доминације власништва на становима (Грчка, Шпанија) до становања под закуп више од половине становништва (Швајцарска, Холандија). Исте варијације важе и за обим субвенционисања. Сигурно је да стамбена политика зависи од мноштва фактора, као што су традиција, култура, економски потенцијал, оријентација економије, однос према социјалној заштити, па не постоје рецепти који су свуда примењиви. Обзиром на велику инерцију стамбене политике, где се ефекти мера виде тек у деценијским периодима, стамбена политика се води на стабилним институционалним и законским основама и углавном у политичком консензусу. Стога и ова стамбена стратегија кроз дефинисање приоритета по први пут тражи мете јавне интервенције у стамбеној области и извесно је да би по истеку периода акционог плана требало проверити и исправност стратешких циљева и могућно кориговати их у складу са јавним интересом.

Изградња стамбених зграда за смештај ученика и студената дефицитарних профила занимања се задњих година указала као приоритетна потреба због дефицитарности појединих кадрова како у средњем образовању тако и у високом образовању, те би се на овај начин поспешило број ученика за дефицитарним занимањима и истовремено би се поспешило број ученика из социјално угрожених породица за упис у средње школе, што нам показује и пракса из окружења да се уписују ученици у тим школама и из других градова као и да имају врло повољне услове за школовање.

С обзиром да је све већи број тзв. старачких домаћинстава како на подручју града тако и у сеоским насељима, који немају ширу породицу или чији су чланови породице отишли у друге градове или земље, како не би та домаћинства била препуштена сама себи, предлаже се изградња домова или породичних кућа где би се смештала та лица или породице и на тај начин поспешило квалитетнији начин живота тих лица а локална заједница и држава би показала већу бригу за истима.

Приоритетне области у којима ће ова стратегија интервенисати су:

8.1.1.Стамбено тржиште

Развој стамбеног тржишта је свакако приоритет сваке стамбене политике, јер само добро развијено тржиште привлачи инвестиције са једне стране, а са друге стране побољшава понуду кроз диверзификацију, повећање обима и квалитета и смањење цена. Улога локалне самоуправе је кључна у омогућавању овог развоја, кроз обезбеђење земљишта, поједностављивање процедура и партнерски однос са приватним инвеститорима. Побољшањем стамбеног тржишта смањује се број домаћинстава којима је потребна додатна подршка.

8.1.2.Управљање и одржавање стамбеног фонда

Ова тема је посебно издвојена јер је проблем пропадања стамбених зграда прогресиван и не постоје знаци да ће се он временом решити сам по себи, јер је утврђено да он само малим делом зависи од укупне економске ситуације, односно материјалног стања етажних власника.

Проблем одржавања стамбених зграда у етажној својини присутан је у свим државама у пост-социјалистичкој трансформацији, а Србија је вероватно последња земља у Источној Европи која својим прописима није регулисала овај специфични облик

својине и јасно одредила права и обавезе етажних власника по питању управљања и одржавања зграда и станова, већ се привремени законски оквир одржава више од две деценије.

Иако је мало вероватно да се већи помаци могу очекивати само интервенцијама на локалном нивоу, неопходно је у решавању овог проблема укључити међународне донације, донације са вишег нивоа власти или дати могућност заинтересованим инвеститорима да кроз доградњу стамбених зграда за колективно становање где би они нашли свој интерес, створило могућност за уређење стамбених зграда и новим решавањем стамбених потреба.

Изменама Закона о становању и одржавању зграда требало би регулисати материју одржавања зграда као обавезу стамбених заједница за убирањем средстава за инвестиционо одржавање стамбених зграда и то заједничких просторија, заједничке инфраструктуре, фасада и кровних покривача јер је досадашње искуство показало да су стамбене зграде одржаване док је постојао фонд за одржавање истих као и предузеће које је одржавало исте. Препуштање одржавања стамбених зграда станарима се показало као лоша пракса из разлога што су се проблеми gomилали а нису решевани.

Решавање овог проблема на нивоу Републике Србије би створило обавезу локалним самоуправама да формирају стамбена предузећа која ће управљати Стамбеним фондом (Стамбени фонд је национално богатство сваке државе) а тиме би се створила обавеза да од средстава откупа, закупа или плаћања станарине финансира решавање наведене проблематике, а стамбено предузеће би било у обавези да прати и разрешава наведену проблематику у смислу реконструкције инвестиционог одржавања и др. и обезбеђивањем квалификоване радне снаге која би те послове обављала. На овај начин би се створила сигурност код грађана и истовремено би се спречило пропадање истих.

8.1.3. Социјално становање

Као и готово све локалне самоуправе и општина Параћин се поступно оријентише ка укључењу у стамбене реформе које су инициране средином 2000-тих, а од 2009. и утврђене доношењем Закона о социјалном становању, формирањем Републичке агенције за становање у 2011., скором усвајању Националне стратегије социјалног становања и разради мноштва подзаконских прописа.

9. СВОТ АНАЛИЗЕ

9.1. Стамбено тржиште

СНАГЕ	СЛАБОСТИ
<ul style="list-style-type: none"> • Постојећа планска документација (Просторни план , План генералне регулације и остали планови нижег реда) • Постојање иницијативе за успостављање приватно – јавних партнерства у области станоградње • Квалитетна покривеност инфраструктурома урбаних зона града • Очувани привредни и индустријски субјекти као корисници • Постојање великог броја инвеститора, што утиче на пораст броја стамбених јединица у општини; • Постојање потражње за новим стамбеним јединицама у урбаном делу града; Неизграђене површине у зонама започетог стамбеног ткива, погодне за нове стамбене садржаје 	<ul style="list-style-type: none"> • Мале парцеле и компликовани сувласнички односи • Неусклађеност понуде и потражње • Непостојање релевантних катастар (подземних инсталација, зелених површина, локација у јавном и приватном власништву...) • Велики број породичних и вишепородичних стамбених објеката није легализовано • Власници не поседују доказе о власништву што им онемогућава кредитне аранжмане; • Висока цена а низак квалитет изграђених станова; • Дестимулативне административне процедуре за изградњу и легализацију; • Непоштовање законских обавеза закупаваца у погледу обавезе закључивања уговора о закупу;
МОГУЋНОСТИ	ПРЕТЊЕ
<ul style="list-style-type: none"> • Национални програми подршке унапређењу грађевинске индустрије на локалном нивоу; • Релевантни закони стимулишу развој стамбеног тржишта (Закон о приватно-јавним партнерствима) • Повећаније кредитне линије банка за станоградњу • Подршка унапређењу процедура за изградњу објеката у приватној својини 	<ul style="list-style-type: none"> • Светска економска криза • Пореска управа недовољно развила критеријуме за књиговодствене и тржишне вредности непокретности • Недовољна контрола Министарстава, инжењерске коморе на преузимању мера и отклањању неправилности везаних за уређење простора на нивоу локалних самоуправа

9.2. Управљање и одржавање стамбеног фонда

СНАГЕ	СЛАБОСТИ
<ul style="list-style-type: none"> • Основано предузеће за одржавање стамбених објеката • Одељење за инспекцијске послове • Одлука о комуналном уређењу • Скупштине станара вишепородичних стамбених објеката • Ниво свести грађана о значају подизања нивоа енергетске ефикасности 	<ul style="list-style-type: none"> • Непостојање јединственог система управљања и одржавања стамбених објеката; • Постојећи локални правни оквир не излази у сусрет стварним потребама за квалитетно управљање и одржавања стамбеног фонда; • Скупо одржавање објеката високе спратности • Пропадање стамбених зграда у етажном власништву услед неспремности и/или немогогућности власника да финансирају инвестиционе радове
МОГУЋНОСТИ	ПРЕТЊЕ
<ul style="list-style-type: none"> • Предлози нових законских решења у области управљања и одржавања стварају могућност за подизање квалитета ових процеса • Агенција за енергетску ефикасност • Донације у оквиру пројеката енергетске ефикасности • Постојање законске регулатве у области доступности особа са инвалидитетом 	<ul style="list-style-type: none"> • Неадекватна законска регулатива (Закон о одржавању стамбених зграда, Закон о становању, подзаконски акти)

9.3. Социјално становање

СНАГЕ	СЛАБОСТИ
<ul style="list-style-type: none"> • Донета одлука о оснивању Општинске стамбене агенције • Планска документација, • Опредељење локације и капацитети за изградњу социјалног становања • Извршен попис имовине у својини општине • Људски ресурси и институционални капацитети: Повереник за избеглице, Центар за социјални рад, Општинска управа • Квалитетна покривеност инфраструктурома урбаних зона града • Секторски планови • Изграђене стамбене зграде у насељу Данково за потребе решавања стамбених проблема избеглих и интерно расељених лица; • Заинтересованост грађана за учешће у програмима социјалног становања 	<ul style="list-style-type: none"> • Недовољно развијени капацитети у оквиру Општинске управе да одговоре на обавезе локалних самоуправа дефинисане Законом о социјалном становању; • Недостатак афирмативних мера којима би се омогућило адекватно становање ризичних група (посебно особа са инвалидитетом по питању приступачности, комунална опремљеност стамбених објеката у којима живе Роми, решавање стамбених проблема избеглих и ИРЛ који живе у приватном смештају) • Непостојање системског приступа у задовољавању стамбених потреба грађана (посебно младих) који нису у могућности да обезбеде стан по тржишним условима;
МОГУЋНОСТИ	ПРЕТЊЕ
<ul style="list-style-type: none"> • Закон о социјалном становању • Национална стратегија социјалног становања, Национална стратегија одрживог развоја, Национална стратегија за младе, Национална стратегија за особе са инвалидитетом • Основана Републичка агенција за становање • Асоцијација стамбених агенција је формирана и активна <ul style="list-style-type: none"> • СЕВ кредит • Програми подршке националних и међународних партнера за примену концепта социјалног становања на локалном нивоу • Субвенционисани стамбени кредити за младе брачне парове 	<ul style="list-style-type: none"> • Светска економска криза; • Нестабилна политичка ситуација на међународном, док је на националном и локалном нивоу сасвим задовољавајућа; • Нестабилно финансијско тржиште • Рестриктивна стамбена политика

10. АКЦИОНИ ПЛАН ЗА ИМПЛЕМЕНТАЦИЈУ СТАМБЕНЕ СТРАТЕГИЈЕ

ОПШТИНЕ ПАРАЋИН 2021-2025

У оквиру Стамбене стратегије се налази Акциони план за имплементацију исте у наведеном периоду.

Акционим планом се дефинишу више области које ће се разрађивати, спроводити и примењивати за различите категорије становништва.

Стамбена стратегија и Акциони план на основу потреба грађана за решавање стамбених потреба обухвата области и то:

Евидентирање и попис општинских станова и породичних кућа

-Евидентирање и попис општинских станова и породичних кућа

-Евидентирање станова додељених из Фонда солидарне стамбене изградње

-Евидентирање станова и породичних кућа за социјално становање и стамбено угрожене породице

- Евидентирање станова и породичних кућа за избегла и расељена лица

Рок 1.година од усвајања Стамбене стратегије

Сачињавање базе података станова из предходног става:

-сачињавање програма за базу података за станове и породичне куће из предходног става

Рок 1.година од усвајања Стамбене стратегије

Ревизија додељених станова и породичних кућа

-ревизија додељених станова и породичних кућа

-куповина и расподела постојећих станова и породичних кућа

Рок 2021-2025

Обезбеђење правног субјекта који ће се старати о одржавању стамбених зграда

-Обезбедити правни субјекат-јавно или приватно предузеће које ће пружати услуге грађанима на одржавању стамбених објеката, поправку инсталација у стамбеним јединицама при чему се обезбеђује сигурност грађанима за наведеном врстом послова.

-Скупштина општине је овлашћени орган да донесе Одлуку којом ће се вршити напред наведени послови на одржавању стамбених зграда, поправку инсталација и др.о трошку грађана, власника или корисника стана.

Рок 2021 и наредни период док траје Стратегија

Изградња стамбених зграда за смештај ученика и студената

-Изградња стамбених зграда за смештај ученика и студената

Рок 2021 и наредни период док траје Стратегија

Изградња стамбених зграда или породичних кућа за остарела лица

Изградња стамбених зграда или породичних кућа за остарела лица

Рок 2021 и наредни период док траје Стратегија

Усклађивати стамбене потребе наведених категорија становништва који су предвиђене овом Стратегијом са Стратегијом Републике Србије

1. Утврђивање стамбених потреба грађана:

- набавка станова
- адаптација постојећих станова,
- планирање и расподела плаца за индивидуалну расподелу изградњу,
- планирање и додела плацева или парцела за колективно становање,
- додела постојећих станова у закуп или откуп.

Напред наведени део Акционог плана спроводити на следећи начин:

Извршити анкету грађана о стамбеним потребама, при чему ће се на основу исте сазнати интересовање грађана за решавање стамбених потреба кроз изградњу станова, породичних кућа, опремања локација за изградњу стамбених или стамбено-колективних објеката и др. по извршеном попису и и евидентирању општинских станова донети одговарајуће Одлуке о отуђењу истих,

Рок за извршење напред наведених ставки је 1.година од усвајања Стратегије

2.Решавање стамбене подршке за лица која нису у могућности да себи купе стан или породичну кућу и да тако реше стамбено питање по тржишним условима:

- Стамбеном подршком обезбедити станове или породичне куће за младе брачне парове (куповином породичних домаћинстава на селу), као приоритетан задатак овом Стратегијом.
- преко међународних донатора обезбеђивати енергетску ефикасност стамбених зграда из ранијег Фонда солидарне стамбене изградње,
- извршити проверу раније додењених станова из Фонда солидарности,
- раније додењени станови из Фонда солидарности који се користе или не наменски користе преузети и путем јавног конкурса дати могућност закупа или откупа истих,
- кроз базу података сачинити листу најугроженијих и њима дати предност,
- утврдити у посебном поступку ко не измирује обавезе око плаћања приспелих рата и послати опомену-обавештење,

3. Решавање стамбених потреба избеглих и расељених лица и то:

- евидентирати број и потребе за решавање стамбених потреба избеглица и расељених лица,
- у постојећим капацитетима објеката за избегла лица извршити проверу коришћења стамбених јединица од стране истих,
- у колико се утврди ненаменско коришћење или не коришћење стамбених јединица покренути одговарајући поступак за ослобађање стамбених јединица и расписати конкурс за доделу истих,
- у сарадњи са Комесаријатом за избеглице и миграције дефинисати потребе које ће се решавати преко Комесаријата,
- потребе за решавање стамбених питања за избеглице и расељена лица решавати преко програма донатора у сарадњи са Комесаријатом и локалном самоуправом,
- средства која се убирају и која ће се убирати од закупа или откупа избегличких станова наменски планирати за трошење по програму и финансијском плану за потребе избеглица.

Рок за извршење из тачке 2.решавати у року од 6.месеци.

4. Решавање стамбених потреба социјално угрожених и социјалних група:

- евидентирати потребе за решавање стамбених потреба социјалних случајева,
- евидентирати потребе осетљивих група,
- евидентирати потребе за решавање привремених потреба старачких домаћинстава,
- евидентирати потребе за решавање стамбених потреба ученика,
- обавити попис и сачинити базу података за напред наведене категорије становништва,
- припремати пројекте код међународних донатора за решавањем стамбених потреба за напред наведене групе.

Предње задатке ће обављати Центар за соц.рад, Општинска стамбена агенција Параћин, Јавно правобранилиштво и др.-рок 1.година

-предњи задаци од тачке 1 до тачке 5 ће се обављати у континуитету по наведеним роковима с тим што ће се при сачинавању базе података преко органа локалне самоуправе, при утврђивању чињеничног стања спроводити Акциони план паралелно са задацима по попису наведених објеката.

Да би се послови на попису и евидентирању стамбених јединица свих категорија обавили неопходно је да се обавести становништво преко средтва јавних информисања да се врши попис стамбених јединица које су додељене преко локалне самоуправе или ранијих органа и институција које су располагале општинском имовином. Такође је неопходно да се поред обавештења која ће се достављати грађанима тачно дефинишу објекти у којима ће пописивачи моћи да уђу и иврше контролу документације а грађани да се упознају да документацијом о стану који користе уредно припреме.

Неће се вршити провера стамбених јединица које су преко РГЗ-Катастра неокретности уписане у својину одређеног лица.

5. На основу статистичких података, евиденције из РГЗ-катастар непокретности из Параћина и управника стамбених зграда урадити следеће:

По принципима статистичког пописа формирати оперативни тим од најмање 5 чланова који ће на основних расположиве документације утврдити процену времена за контролу коришћења станова и сачинити план и програм попис стамбених јединица,

-оперативни тим ће припремити обрасце, обавити инструкцију пописивачима и свакодневно вршити контролу реализације пописа са терена.

Пописивачи ће по принципу статистичких пописивача најавити контролу и пописивати сваку стамбену јединицу (један пописивач на 20.стамбених јединица) и записнике са терена достављати оперативном тиму на даљу надлежност,

- сачинити програм за формирање базе података,

- обезбедити потребну рачунарску опрему, као и материјал пописивачима за спровођење пописа

- средстава за обављање наведених послова би се обезбедила из буџета општине Параћин и овлашћена Општинска стамбена агенција би координирала тај рад,

- рок за извршење наведеног посла је 1. година.

6. База података стамбених јединица из свих области би послужила као правни основ за решавање и других питања из области становања као што су: нерешене стамбене потребе, вишак стамбеног простора, потребе грађана за решавање стамбених потреба, незаконито и не наменско коришћење станова и др.

База података би се сачињавала за општинске станове, станове јавних предузећа и установа који су добијали радници тих предузећа и установа као и станове из ранијег Фонда солидарне изградње.

Наведени задаци из овог Акционог плана предпостављају укључивање Општинске стамбене агенције, Центра за соц.рад, Комесаријата за избеглице, РГЗ-катастар непокретности, Одељење за урбанизам и имовинско-правне послове, Јавно правобранилаштво, ЈП Дирекција за изградњу општине Параћин, Пословни центар и управнике стамбених зграда.

Финансирање наведених делатности ће се обављати средствима и то: сопствена средства, средства из буџета локалне заједнице, средствима грађана, средствима од закупа и откупа избегличких станова, средствима домаћих и међународних донатора, закуп или продаја постојећих станова и други извори финансирања.

Обзиром да је до 2000-те године финансирање стамбених потреба вршено из средстава која су издвајана од плата запослених радника и да је стамбени фонд имао средства за куповину станова, те да је и највећи број станова из ове стратегије саграђен до 2000-те године и да је тај број по статистичким подацима око 3000. То ће оперативни тим са пописивачима имати задатак да се акценат стави до тог периода, а након 2000-те године

станови су углавном грађени од стране приватних компанија и продавани по тржишним условима тако да је та бројка негде око 500 станова.

Одржавање инсталације у становима и одржавање стамбених зграда (Пословни центар и БИД зона).

11. ИМПЛЕМЕНТАЦИЈА

За потребе имплементације Стамбене стратегије биће ангажовани следећи капацитети општинске управе:

Координациони тим за имплементацију стратешког докумената општине Параћин састављен од изабраних чланова Општинског већа, помоћника Председника, начелника Одељења општинских управа и представника јавних предузећа и служби чији је оснивач општина Параћин. Тим је задужен за:

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

За потребе дефинисања процесно правних и материјално правних питања од значаја за рад Координационог тима, Општинско веће ће усвојити Правилник о раду.

Извршну функцију у имплементацији Стамбене стратегије има Општинска стамбена агенција, која је овлашћена да:

- Иницира дефинисање пројектних задатака у складу са доступним изворима финансирања на националном и међународном нивоу;
- Израђују предлоге пројеката и исте реализују у складу са пројектним задатком дефинисаним од стране Координационог тима;
- Формира пројектне тимове од стране релевантних представника институција/организација, дефинисаних у Акционом плану;
- Поштује правила и процедуре дефинисане Програмом у оквиру кога је пројекат одобрен и послују у складу са принципима доброг управљање и добре праксе;
- Иницира пројекте који нису дефинисани Акционим планом, а за чију реализацију

постоји реална потреба и могућност привлачења значајног обима финансијских средстава, под условом да су усклађени са циљевима Стамбене стратегије.

Одељење за локални економски развој је задужено, додатно за:

- подршку Општинској стамбеној агенцији;
- подршку Центру за соц.рад
- праћење позива и финансијских линија за спровођење Стамбене стратегије;
- промоцију пројеката из Акционог плана у стамбеној стратегији у циљу привлачења донатора;
- пружање техничке подршке Координационом тиму и Општинској стамбеној агенцији.

Акциони план се финансијски реализује кроз годишњи буџет Општине Параћин, сопствена средства, средства донатора, средства Комесаријата за избеглице и миграције и др. средстава.

12. МОНИТОРИНГ И ЕВАЛУАЦИЈА

12.1. Мониторинг

За потребе интерног праћења (мониторинга) спровођења Стамбене стратегије задужен је Координациони тим, коме ће логистичку подршку пружати Општинска стамбена агенција.

Носиоци пројекта су у обавези да на полугодишњем нивоу достављају извештаје Општинској стамбеној агенцији, која у складу са припремљеним матрицама за мониторинг, израђује интегрисани извештај и доставља га Координационом тиму на даљу анализу.

Општинска стамбена агенција Параћин је успоставила сарадњу и комуникацију са Министарством грађевинарства и инфраструктуре-одсек становања и у наредном периоду ће учествовати у сачињавању предлога за измену Закона о становању и одржавању зграда као и у поступку давања мишљења и сугестија за израду Националне Стратегије становања.

За измену Закона о становању и одржавању зграда врло су битна мишљења и ставови оперативаца са терена што ће нам у знатној мери омогућити присуство на извору информација и могућност даљег оперативнијег рада.

12.2. Евалуација

За потребу оцене успешности спровођења Стамбене стратегије, предлаже се разматрање спровођења Стамбене стратегије и Акционог плана на општинском Већу и Скупштини општине Параћи једном у току календарске године.