

НАЦРТ

**СТРАТЕГИЈА РАЗВОЈА СОЦИЈАЛНОГ
СТАНОВАЊА ГРАДА ДОБОЈ
(2020-2030. ГОДИНЕ)**

Садржај:

УВОД.....	3
1.УЧЕСНИЦИ ПРОЦЕСА.....	4
1.1.Методологија израде стратегије.....	5
2. ПРАВНИ ОСНОВ, РАЗЛОЗИ ЗА ИЗРАДУ И ДОНОШЕЊЕ СТРАТЕГИЈЕ.....	6
2.1.Појам и сврха социјалног становања.....	6
2.2.Правни основ.....	8
2.3.Закон о социјалном становању.....	9
2.4.Корисници, односно приоритетне циљне групе и услови за остваривање права на социјално становање.....	12
2.5. Самоодрживост модела социјалног становања.....	13
2.6. Својина.....	14
2.7.Управљање.....	15
2.8.Одржавање.....	18
2.9. Закупнина.....	20
2.10.Постојећи фонд стамбених јединица социјалног становања у Граду Добоју.....	21
3. ДРУШТВЕНО-ЕКОНОМСКА АНАЛИЗА СТАЊА.....	22
3.1.Општи подаци.....	22
3.2.Геостратешки положај.....	22
3.3.Становништво	23
3.4.Расположиви развојни ресурси.....	24
4.SWOT АНАЛИЗА.....	24
5.ВИЗИЈА.....	28
5.1. Принципи у спровођењу стратегије.....	29
6. СТРАТЕШКИ ОПЕРАТИВНИ ЦИЉЕВИ.....	30
7. ИНДИКАТОРИ ЗА СТРАТЕШКЕ ЦИЉЕВЕ.....	36
8. МОНИТОРИНГ И ЕВАЛУАЦИЈА.....	36
8.1. Инструменти за мониторинг и евалуацију.....	36
8.2. Евалуација.....	36
9. ФИНАНСИРАЊЕ.....	37

УВОД

Социјално становање у Републици Српској је дио стамбене политике Републике Српске, којим се на систематски начин обезбјеђују услови за рјешавање стамбеног питања свим физичким лицима која из различитих, а првенствено економских, социјалних и здравствених разлога нису у могућности да самостално обезбједе стамбено питање на тржишту, које би било достојно човјека.

У Републици Српској се велики дио популације сусреће са овим стамбеним проблемом. Друштвена заједница, када је у питању социјално становање, директно помаже физичким лицима којима је неопходна помоћ у рјешавању стамбеног питања, тако да се социјално становање посматра као саставни дио укупне стамбене политике са посебним акцентом на планове развоја Републике Српске и јединица локалне самоуправе.

У Граду Добоју, као и Републици Српској, десиле су се значајне друштвено – економске и политичке промјене у односу на период предузимања последњих системских мјера стамбене политике с почетка деведестих година прошлог вијека.

У последњих три деценије скоро су изгубљени сви услови за уређивање у стамбеном сектору на новим основама који су у складу са значајним друштвеним промјенама.

У овом периоду дешавају се бројне промјене и повећавају негативне тенденције када је у питању демографски и просторни развој и то код смањивања и старења становништва, повећавања мањих домаћинстава у укупном броју чланова домаћинства, стихијска урбанизација, ниска примања и висока стопа незапослености, јер утиче на стандард живота, оно што је посебно важно за Добој јесу катастрофалне поплаве 2014. године које су погодиле становништво Града Добој те у великој мјери оставиле трага како на квалитет живота, тако и на стамбене јединице.

Период након рата и миграције становништва последњих деценија, као и развој тржишне економије, у Босни Херцеговини – земљи која је у транзицији, а самим тим и Републици Српској доводи до социјалног раслојавања, те до појаве сиромаштва. Куповина или закуп одређеног стана на тржишту недоступни су одређеном проценту породичних домаћинстава, због: малих прихода или зараде, привремене или трајне незапослености, здравствених проблема, треће старосне доби, младих људи који су материјално необезбјеђени на почетку заснивања породице или радног вијека. Економска рецесија додатно доприноси томе, тако да стамбене проблеме угрожених породица додатно пооштрава и умножава, повећавајући број угрожених физичких лица и породичних домаћинстава који немају ријешено стамбено питање. Технички развој и глобализација друштва су у сваком погледу становање ставили у контекст повећане угодности и сврсисходности у односу на претходно вријеме, те се становање испод

одговарајућег стандарда не може сматрати прихватљивим, а ниски приходи додатно отежавају ситуацију многим породицама да дођу до одговарајућег стана на тржишту по приступачној цијени.

Све напријед наведено усмјерава неопходност за социјалним становањем и развојем ове области.

Стратегија развоја социјалног становања Републике Српске (у даљем тексту: Стратегија) у складу са чланом 6. став 1. Закона о социјалном становању Републике Српске¹ доноси се ради обезбјеђивања услова за одрживи развој социјалног становања у Републици Српској.

Сврха Стратегије:

- повећање повољнијих стамбених рјешења;
- проширење круга породичних домаћинстава као потенцијалних корисника који учествују у стамбеној потрошњи да би могли остварити права на овај вид становања;
- стамбено збрињавање рањивих категорија, као и других категорија обухваћених овом стратегијом.

1. УЧЕСНИЦИ ПРОЦЕСА

У процес израде Стратегије развоја социјалног становања Града Добој укључена је Радна група, именована рјешењем Градоначелника Града Добој дана 28.09.2020.године под бројем 02-022-2246/20, коју предводи Град Добој у сарадњи са Републичким секретаријатом за расељена лица и миграције са предсједником и члановима Радне групе, те чланови Радне групе из Министарства здравља и социјалне заштите, Министарства рада и борачко – инвалидске заштите, Министарства управе и локалне самоуправе и Министарства породице, омладине и спорта.

Током израде Стратегије Града Добој користили су се јавно доступни подаци, Стратегија развоја социјалног становања у Републици Српској (2020-2030. године) као што су подаци завода за статистику на нивоу Републике Српске, државе и ЕУ, интернет странице институција и привредних субјеката, достављени подаци Радне групе, укључујући и резултате анкете/упита који се нису подвргавали процедурама провјере или потврде.

¹ „Службени гласник Републике Српске“, број 54/19.

1.1. Методологија израде стратегије

Циљ Стратегије је идентификација приоритета потребних за развој социјалног становања у Републици Српској. Стратегија је алат за планирање и пројектовање са кључним задатком да се развије област социјалног становања, те овај систем постане дугорочно одржив.

Израда Стратегије захтјевала је добро познавање материје социјалног становања, одређену сарадњу и координацију свих учесника, те посебну флексибилност институција које су својим залагањем допринјеле свеобухватности приликом њене израде.

Прва фаза – дијагностиковање је припремна фаза у којој се бавило истраживање и потребама рјешавања стамбеног питања великог броја породичних домаћинстава путем социјалног становања, те је израђена стратешка анализа реалног профила и тренутног стања у Републици Српској. Овај задатак састојао се од активности прикупљања података, разговора и укључености битних учесника, транспарентности, анализе, рада у групама и слично.

У другој фази се бавило израдом SWOT анализе, која представља синтезу налаза о интерним и екстерним факторима који утичу на развој социјалног становања у Републици Српској.

У трећој фази дефинисана је визија развоја социјалног становања, укупно, који представља и крајњи циљ који се жели постићи на пољу развоја социјалног становања у граду Добоју.

У четвртој фази дефинисани су оперативни, стратешки циљеви и Акциони план, који представљају разраду визије социјалног становања. На основу стратешких циљева дефинисани су приоритетни циљеви, који се односе на специфичности социјалног становања, као и сви расположиви ресурси који могу допринијети развојном процесу социјалног становања. Мјере, односно пројекти служиће као инструменти за коришћење ресурса да би се остварио специфични циљ, те они спајају стратешки дио са оперативним дијелом Стратегије, нарочито када су у питању извори финансирања и очекивани резултати.

Пета фаза – након дефинисаних стратешких циљева и мјера за њихово спровођење прелази се у ову фазу праћења, евалуације и популаризације, чиме је завршен процес у изради Стратегије.

Након свега дефинисаће се план спровођења Стратегије са посебним освртом на финансије, те праћење резултата и примјена Стратегије развоја социјалног становања Републике Српске до 2030. године.

2. ПРАВНИ ОСНОВ, РАЗЛОЗИ ЗА ИЗРАДУ И ДОНОШЕЊЕ СТРАТЕГИЈЕ

Будући да постоји евидентан раскорак између потреба и могућности великог броја породичних домаћинстава у Републици Српској која не могу самостално ријешити стамбено питање, првенствено млади, млади брачни парови, демобилисани борци, ратни војни инвалиди, расељена лица и друге рањиве категорије, те корисници права која им припадају на основу закона којим се прописује социјална заштита, указала се потреба за уређењем области социјалног становања.

У Републици Српској, све до доношења Закона о социјалном становању Републике Српске („Службени гласник Републике Српске“, број 54/19), нису биле уређене законске норме и системске мјере за уређење ове области. У оквиру спровођења социјалног становања овај закон заузима значајно мјесто.

Да би била могућа реализација и примјена Закона о социјалном становању, Скупштина Града Добој у року од шест мјесеци од усвајања Закона донијела је Одлуку о фонду стамбених јединица социјалног становања, Одлуку о висини закупнине и Одлуку од поступку субвенционисања закупнине, објављене у „Службеном гласнику Града Добој“ број 12/19.

Градоначелник Града Добој донио је Правилник о поступку додјеле стамбених јединица социјалног становања и Правилник о начину управљања и одржавања стамбених јединица социјалног становања, објављени у „Службеном гласнику Града Добој“ број 12/19.

Уз Стратегију развоја социјалног становања Града Добој, која утврђује дугорочне и средњорочне циљеве, доноси се Акциони план Града Добој којим се оперативно разрађују мјере за остваривање циљева дефинисаних у Стратегији.

Акциони план Града Добој се припрема за период од пет година.

2.1.Појам и сврха социјалног становања

Социјално становање у Републици Српској обезбјеђује основне функције које се огледају у задовољењу стамбених потреба, уз подршку јавног сектора, физичким лицима који из различитих, а првенствено економских, социјалних или здравствених разлога, нису у могућности самостално да ријеше стамбено питање на тржишту.

Потребно је нагласити да социјално становање и социјална стамбена политика нису синоними, пошто социјално становање представља један од инструмената за спровођење стамбене политике.²

Осим задовољења стамбених потреба рањивих и социјалних категорија, али и других лица која су се привремено задесила у лошем положају и побољшања стамбених услова одређеним категоријама становништва, смањиће се и лоши услови становања у градским насељима и повећаће се понуда стамбених јединица са нижом цијеном закупнине у односу на тржишну понуду, те ће се подстаћи развој неразвијених подручја стамбеном понудом.

Такође, социјално становање представља неодвојиви дио стамбених политика, а везује се са циљевима и политикама запошљавања и одрживим развојем у цјелини.

Социјално становање треба схватити у ширем контексту, јер се ради о помоћи и рјешавању стамбеног проблема не само угрожених социјалних категорија, већ и свих оних породица које у једном моменту из различитих материјалних и економских разлога дођу у ситуацију да себи не могу на тржишту обезбједити стамбену јединицу и кров над главом који је достојан човјека, те због ниских прихода нису у могућности платити себи тржишну закупнину, а поготово испунити услове или дићи стамбени кредит.

Обично постоји разумијевање о социјалном становању да се ради искључиво о социјалним случајевима и категоријама које треба стамбено збринути. Ово разумијевање проистиче из самог назива социјално. Треба напоменути да се ради о називу који је превод енглеског термина *social housing*, то би значило друштвено становање, али се ипак мора направити разлика између становања у друштвеним становима са станарским правом и правом насљеђивања, који је у социјалистичком периоду био доминантан облик становања. Овај термин изведен је из облика својине над тим стамбеним јединицама и социјалне кирије, а не из социјалне структуре корисника.

Из тог разлога, велики број породичних домаћинстава има потребу за помоћи у рјешавању стамбеног проблема, јер је стан основна потреба и највећа материјална и симболична вриједност сваког домаћинства. Стамбеним јединицама социјалног становања може се омогућити пристојно становање домаћинствима без примања или са ниским примањима. Велики број расељених лица која још нису обновила своју пријератну имовину, расељена лица и избјеглице које ни прије рата нису имали ријешено стамбено питање, млади и млади брачни парови, самохрани родитељи, пунољетна лица која стицањем пунољетства напуштају домове за дјецу и омладину без родитељског старања, категорије су које институцијама намећу обавезу уређења области социјалног становања, те изналажења финансијске могућности за изградњу стамбених јединица намијењених за приступачно социјално становање.

² Путство о социјалном становању – незваничан превод документа, Њујорк и Женева, 2006.

2.2. Правни основ

Правни основ у Републици Српској:

- Устав Републике Српске³,
- Закон о социјалном становању Републике Српске⁴,

којим се уређује систем социјалног становања и друга питања од значаја за социјално становање у Републици Српској. Ступањем на снагу Закона о Републичкој управи („Службени гласник Републике Српске“, број 115/18), некадашње Министарство за избјеглице и расељена лица Републике Српске престаје да ради, а послове преузима Републички секретаријат за расељена лица и миграције. Један од послова Секретаријата је да обезбиједи смјештај за социјално угрожено становништво по моделу социјалног становања и предложи мјере за уређење модела социјалног становања.

- Закон о социјалној заштити Републике Српске⁵,

Влада Републике Српске креира стамбене политике и политике социјалне заштите, а надлежност за политике социјалне заштите има Министарство здравља и социјалне заштите Републике Српске.

Ангажмани центара за социјални рад подразумјевају припрему социјалне анамнезе неопходне приликом одабира корисника социјалног становања, те вођење евиденције корисника и њиховог статуса, што представља значајан извор информација за планирање будућих пројеката социјалног становања.

- Закон о Фонду становања⁶,

Фонд становања је основан 2000. године и он се бави прикупљањем и дистрибуцијом финансијских средстава за стамбене потребе грађана, превасходно давањем кредита за законом утврђене приоритетне категорије становништва.

- Закон о локалној самоуправи⁷,

Локалне заједнице у Републици Српској надлежне за усвајање програма развоја општине, усвајање урбанистичких планова, издавање локацијских услова и одобрења за грађење,

³ Према којим Република уређује и обезбјеђује, између осталог, све облике социјалне заштите, својинске и облигационе односе и друге односе од интереса за Републику.

⁴ „Службени гласник Републике Српске“, број 54/19.

⁵ „Службени гласник Републике Српске“, бр. 37/12, 90/16 и 94/19.

⁶ „Службени гласник Републике Српске“, број 28/13.

⁷ „Службени гласник Републике Српске“, број 97/16.

обезбјеђивање услова и обезбјеђивање начина изградње у области стамбено – комуналних дјелатности за прописивање правила одржавања реда у стамбеним зградама, увођење накнаде за етажне власнике, одређивање висине закупнине за кориштење и одржавање станова којима управља и слично.

- Закон о уређењу простора и грађењу⁸,

Министарство за просторно уређење, грађевинарство и екологију надлежно је за стамбену изградњу и њено финансирање, а један од циљева овог министарства је рјешавање стамбених проблема социјално угрожених категорија.

- Закон о одржавању зграда⁹.

2.3. Закон о социјалном становању

Иницијативу за доношење Закона о социјалном становању покренуло је Министарство за избјеглице и расељена лица Републике Српске, 22. марта 2017. године, организовање конференције о теми Социјално становање – изазови у имплементацији и успостављању одрживог система. Иницијатива је путем Информације о активностима Министарства за избјеглице и расељена лица Републике Српске¹⁰ на реализацији пројеката у области социјалног становања упућена Влади Републике Српске, која је иницијативу прихватила и рјешењем од 19. октобра 2017. године именовала Радну групу за израду Нацрта закона о социјалном становању Републике Српске.

Све до израде Закона о социјалном становању Републике Српске („Службени гласник Републике Српске“, број 54/19), у Републици Српској није било законских норми којима се на системски начин уређује ова област, са дугорочним циљевима, који би увели стамбену политику која одговара европским стандардима и обухватила све групе становништва у потреби за одговарајућим становањем, без обзира на њихов статус.

Јединице локалне самоуправе које су укључене у пројекте Затварање колективних центара и алтернативног смјештаја пружањем јавних стамбених рјешења (ЦЕБ 2) и Регионални стамбени програм (РСП), као и пројекте социјалног становања других међународних организација су због непостојања законског оквира успоставиле локални правни оквир за социјално становање да би обезбједиле одрживост овог система становања на локалном

⁸ „Службени гласник Републике Српске“, број 55/10.

⁹ Службени гласник Републике Српске“, број 101/11.

¹⁰ Законом о Републичкој управи („Службени гласник Републике Српске“, број 115/18) некадашње Министарство за избјеглице и расељена лица Републике Српске престаје да радом, а послове преузима Републички секретеријат за расељена лица и миграције.

нивоу. Јединице локалне самоуправе (27 општина/градова у Републици Српској, ради се о јединицама локалне самоуправе које имају стамбене јединице изграђене или су у фази изградње) су након усвајања Закона имале обавезу да ускладе локални правни оквир са постојећим Законом о социјалном становању Републике Српске. Ове јединице локалне самоуправе су усвојиле подзаконске акте¹¹.

Оно што недостаје да би се ове смјернице из Ревидиране стратегије у потпуности примјениле јесте конкретан правни и институционални оквир, укључујући и финансијска средства да би се осигурало да се у текућим и будућим пројектима стамбеног збрињавања приступи на системски и уједначен начин.

Стамбено збрињавање се прије доношења закона реализовало на основу појединачних иницијатива заснованим на проблемима у појединим јединицама локалне самоуправе, па се може рећи да је то довело до неуједначене праксе у вези са примјеном основних принципа социјалног становања, као и рјешавања само одређених категорија становништва према захтјевима донатора.

Закон је отворен, тј. дозвољава даља прилагођавања у контексту међународних обавеза Европске уније, те се наслања на међународне изворе, досадашњу праксу, уставну и законску регулативу. Познато нам је да је ово нова област и да би потпуно оживјела и развијала се, потребно је и поред овог закона разрадити законски основ којио бухвата стамбене и финансијске законе.

Закон је ступио на снагу 4.јула 2019. године, те је свим јединицама локалне самоуправе које имају изграђене или у фази изградње објекте за социјално становање (26 јединица локалне самоуправе)¹² дата претходна сагласност на приједлоге подзаконских аката.

Суштина овог закона огледа се у следећем:

- Успостављање новог модела стамбеног збрињавања, развојног карактера,
- Обухватање великог броја категорија које нису обухваћене досадашњим социјалним програмима,
- Заинтересованост међународне заједнице – донатора за финансирање и за развијање овог модела социјалног становања, те коначно збрињавање и рјешавање проблема лица из колективних центара.

Дефиниција из Закона о социјалном становању којом се утврђује општи обухват потенцијалних корисника социјалног становања, ослања се на резултате обимног

¹¹ Закон о социјалном становању Републике Српске („Службени гласник Републике Српске“, број 54/19), члан 25. ст. 3. и 4. (одлуку о фонду стамбених јединица социјалног становања; одлуку о висини закупнине; одлуку о поступку субвенционисања закупнине; правилник о поступку додјеле стамбених јединица и правилник о начину управљања и одржавања стамбених јединица социјалног становања).

¹² Стање закључено са 01.јулом 2020.

истраживања заједничких одлика социјалног становања у европским земљама, представљених у Упутствима о социјалном становању¹³.

Социјално становање у смислу Закона о социјалном становању је становање одређеног стандарда, које се уз подршку јавног сектора, обезбјеђује физичким лицима која из различитих, а првенствено економских, социјалних и здравствених разлога, нису у могућности да самостално ријеше стамбено питање на тржишту¹⁴.

У складу са овим законом, носиоци реализације социјалног становања су Влада Републике Српске, Републички секретаријат за расељена лица и миграције и јединице локалне самоуправе¹⁵.

Стамбене јединице изграђене за социјално становање су власништво јединице локалне самоуправе на чијем подручју су изграђене. Стамбене јединице социјалног становања не могу се отуђивати и стављати под хипотеку¹⁶. Стамбене јединице социјалног становања могу се обезбјеђивати на „на постојећим урбаним“¹⁷ подручјима и то: изградњом нових стамбених или стамбено – пословних објеката, преуређењем постојећих објеката који немају оправданост досадашњег кориштења адаптацијом постојећих слабо опремљених стамбених јединица или простора, повећањем броја стамбених јединица доградњом или надоградњом постојећих објеката и на други начин за који јединица локалне самоуправе сматра да могу служити у сврху социјалног становања¹⁸.

Средства за изградњу стамбене јединице социјалног становања обезбјеђују се из: буџета Републике, буџета јединица локалне самоуправе, средстава по пројектива домаћих или међународних институција, донаторских средстава, кредитних средстава, средстава јавно – приватног партнерства у складу са одредбама прописа којима је регулисано јавно – приватно партнерство у Републици, грантова и других извора у складу са законом¹⁹.

¹³ Женева, 2006.

¹⁴ Закон о социјалном становању Републике Српске („Службени гласник Републике Српске“, број 54/19), члан 2. став 1.

¹⁵ Закон о социјалном становању Републике Српске (Службени гласник Републике Српске“, број 54/19), члан 7. став 1.

¹⁶ Закон о социјалном становању Републике Српске (Службени гласник Републике Српске“, број 54/19), члан 20.

¹⁷ Осим одговарајућег смјештаја потребно је осигурати одговарајући приступ школи, вртићу, здравственој установи, јавном превозу, продавницама и слично.

¹⁸ Закон о социјалном становању Републике Српске (Службени гласник Републике Српске“, број 54/19), члан 21.

¹⁹ Закон о социјалном становању Републике Српске (Службени гласник Републике Српске“, број 54/19), члан 22.

2.4. Корисници, односно приоритетне циљне групе и услови за остваривање права на социјално становање

По утврђеној законској процедури²⁰ у јединицама локалне самоуправе физичка лица која не могу себи купити стамбену јединицу по тржишним условима, подносе молбу за кориштење стамбене јединице јединици локалне самоуправе на чијем подручју су пријављена, а испуњавају формално – правне, социјалне и економске услове.

Право на додјелу стамбене јединице на кориштење имају физичка лица која испуњавају опште услове:

- да су држављани Републике Српске и Босне и Херцеговине или страни држављани који имају дозволу за привремени или стални боравак у Републици,
- да имају пријављено пребивалиште или боравиште у граду Добој,
- најмање три године непрекидно у тренутку расписивања јавног конкурса, да немају у посједу или власништву непокретност на територији Босне и Херцеговине, или је она неусловна за живот у смислу непостојања електроинсталација, водоводних и санитарних инсталација и пријетња је по здравље или стамбена јединица није одговарајуће површине с обзиром на број чланова породичног домаћинства,
- да мјесечни приходи по члану домаћинства не прелазе и однос од 35% просјечне нето плате остварене у Републици у претходној години²¹.

Законом²² је утврђена доња граница просторног комфора по члану породичног домаћинства да би стамбена јединица била одговарајуће површине.

Општи услови су обавезујући и представљају најзначајнија мјерила приликом утврђивања права кориштења стамбених јединица социјалног становања, јер су у питању физичка лица која немају стамбену јединицу, или је она неодговарајућа (лица без крова над главом, што се сматра примарним бескућништвом, затим лица која су смјештена у алтернативни смјештај и немају гдје да оду након распуштања алтернативног смјештаја, до људи који живе у несигурном смјештају без одговарајуће правне сигурности и оних који по националним прописима живе у неодговарајућем смјештају, као што су на примјер куће на клизишту, неусловни станови, пренасељени станови и слично). У ова мјерила поред стамбене необезбијеђености спада и материјално стање и остварени приходи, тако да

²⁰ Закон о социјалном становањеу Републике Српске (Службени гласник Републике Српске“, број 54/19),члан 13

²¹ Закон о социјалном становањеу Републике Српске (Службени гласник Републике Српске“, број 54/19),члан 8

²² Закон о социјалном становањеу Републике Српске (Службени гласник Републике Српске“, број 54/19),члан 9

висина прихода усмјерава на степен неопходне подршке које треба обезбједити домаћинству приликом рјешавања стамбеног питања, нарочито из разлога што се материјално стање знатно разликује од домаћинства до домаћинства.

Највећи изазов приликом утврђивања стварног стања, те испуњености општих услова и контроле података о материјалном статусу представља чињеница да до сада није успостављен јединствен систем идентификовања породица и појединаца у стању социјалне потребе, а који би подразумевао провјеру условности стамбених јединица, статуса имовине и прихода. Охрабрује чињеница да је Министарство здравља и социјалне заштите у завршној фази израде Инструмента за процјену потреба становништва Републике Српске, путем јединствене методологије за израду социјалне карте. Овај процес је комплементаран са циљевима Стратегије, како у смислу развоја нових и ревизије постојећих програма социјалног стања, тако и развоја нових међусекторских пројеката усмјерених на трајно рјешавање стамбених потреба грађана.

Предложеним законским рјешењима стамбено збрињавање је усмјерено на сва физичка лица која испуњавају опште услове за остваривање овог права, а првенствено на младе и младе брачне парове до 35 година, лица са дефицитарним занимањима, рањиве категорије као што су расељена лица и избјеглице, демобилисане борце, ратне војне инвалиде од пете до десете категорије, повратнике по споразуму о реадмисији, жртве ратне тортуре, самохране родитеље, породице са троје и више дјеце, младе без родитељског старања, кориснике права која им припадају на основу закона којим се прописује социјална заштита, као што су материјално необезбјеђена и за рад неспособна лица, лица са инвалидитетом, старија лица без породичног старања, жртве насиља у породици и друга лица у складу са законом.²³

Подјела стамбених јединица по групама становништва којима је то најпотребније спроведена је примјеном услова које су прије доношења Закона о социјалном становању Републике Српске дефинисали донатори и кредитори, а закон је прописао опште услове, као и посебне услове и то на јасно израженом бодовању, уз наглашавање различитих фактора који одражавају стамбене потребе што уједно представља и обухват потенцијалних корисника Стратегије.

2.5. Самоодрживост модела социјалног становања

Основни постулати одрживог система социјалног становања су дефинисане својине над стамбеним јединицама, начин коришћења и утврђивања категорија корисника и услов за

²³ Закон о социјалном становању Републике Српске (Службени гласник Републике Српске“, број 54/19), члан 11.

коришћење расположивих стамбених јединица социјалног становања у Републици Српској. Закупнина представља главни фактор стабилности овог модела.

2.6. Својина

Да би се створиле реалне претпоставке за самоодрживост система социјалног становања, неопходно је ријешити питања својине. У складу са законским прописима власници стамбених јединица социјалног становања у Републици Српској су јединице локалне самоуправе Републике Српске на чијем подручју су изграђене стамбене јединице, које се не могу отуђивати и стављати под хипотеку.

Град Добој води бригу о броју расположивих и потребних стамбених јединица, те је дужан да обезбједи сигурно и неометано њихово коришћење и да се брине о инвестиционом и текућем одржавању и чувању тржишне вриједности стамбених јединица, као и да закључује и води евиденцију уговора о закупу, што је регулисано законским прописима.

Права и обавезе града Добој, као власника стамбених јединица изграђених на њиховом подручју, које се односе на управљање и одржавање, подразумјевају осигурање стамбених јединица приступачним и одговарајућим за становање у складу са законским прописима²⁴, уз одговарајуће управљање у складу са потребама корисника.

Власник има право, али и обавезу организовати управљање и одржавање објекта²⁵ социјалног становања, односно заједничких дијелова објекта, земљишта под објектом, земљиштем које служи за редовну употребу објекта, као и стамбене јединице које користе носиоци овог права. У организовању се користи властити потенцијал, а уколико постоје проблеми на нивоу локалне заједнице (због мањег броја стамбених јединица, или неспремности, неекономичности и слично), управљање се може организовати и на нивоу више општина/градова.

Управљање и одржавање представља јавни интерес за град Добој, нарочито инвестиционо одржавање стамбених објеката чијим се извођењем спречава или отклања опасност по живот и здравље људи, односно обезбјеђује се сигурност корисника стамбених јединица у згради и околини, као и радови хитних интервенција којима се непосредно отклања опасност по живот и здравље људи и који се изводе без одгађања.

²⁴ Закон о социјалном становању Републике Српске (Службени гласник Републике Српске“, број 54/19), члан 8. став 1. тачка 3) и члан 9.

²⁵ Зависно од конкретне ситуације, термин објекат подразумјева зграду – стамбену зграду са својим заједничким дијеловима, земљиште под зградом и земљиште које служи за редовну употребу зграде, стамбених објеката, стамбено – пословну зграду, кућу, зграду у низу, стамбена јединица и слично.

2.7.Управљање

Управљање је шири појам од одржавања јер обухвата и институт одржавања, а по својој дефиницији представља обезбјеђење спровођења потребних активности од власника, у сврху располагања стамбеним јединицама, начином који је предвиђен и дефинисан.

Управљање представља низ континуираних административних, финансијских и техничких послова као што су: одржавање зграде као цјелине и заједничких дијелова зграде, одлучивање о осигурању и кориштењу финансијских средстава, осигурање кориштења зграде и друга питања од значаја за управљање зградом попут:

- повјеравања/преузимања послова управљања зградом,
- израде записника о преузимању зграде на управљање,
- закључивања уговора о закупу,
- субвенционисања становања,
- отварање рачуна за предвидиве трошкове управљања и одржавања, на који се уплаћује закупнина,
- праћења прихода и расхода,
- електронско вођење свих релевантних података (софтвер),
- евидентирања зграда, стамбених јединица и корисника стамбених јединица,
- евидентирања свих интервенција на објекту,
- формирања комисије за утврђивање грађевинског стања објекта,
- израде и реализације годишњег програма управљања, одржавања и побољшања зграде, као и предвидивих трошкова и финансијског оптерећења,
- израде годишњег (кварталног) извјештаја о управљању и одржавању зграде,
- доношења одлуке о кућном реду,
- израде информација које се односе на планиране активности,
- израде ценовника радова – услуга, калкулација и прикупљање понуда,
- уговарања извођења радова и надзор,
- поступања по налогу надлежних инспекцијских органа,
- надзора,
- мониторинга и других корисних послова.

Права и обавезе власника објеката социјалног становања које се односе на управљање и одржавање, подразумјевају и омогућавање стамбених јединица одговарајућег стандарда за становање, уз одговарајуће управљање у складу са потребама корисника.

Становање одговарајућег стандарда заснива се на начелима економске доступности, правне сигурности, приступачности, заштите општег интереса, трајности и издрживости објекта, енергетске ефикасности, заштите здравља и животне средине и заштите од пожара и

експлозивних материја.²⁶ Оно подразумјева условну стамбену јединицу у смислу постојања електроинсталација, водоводних и санитарних инсталација и није пријетња по здравље, а одговарајуће је површине с обзиром на број чланова породичног домаћинства.

Технички стандарди приликом изградње објеката морају задовољавати норме које су прописане одговарајућим одредбама прописа којима се уређује област грађења у Републици Српској.

Табела 1. Упоредни преглед основних карактеристика управљања

Р.б.	Управљање стамбеном зградом у етажној својини	Управљање стамбеном зградом социјалног становања
1.	Стамбене зграде у државној својини су приватизоване ²⁷ , док су станови постали етажна својина појединаца (својина над посебним дијелом непокретности). Заједнички дијелови зграде су у сусвојини етажних власника.	Корисник стана (закупац) у објекту социјалног становања није његов власник. Стан и заједнички дијелови зграде користе се по основу закљученог уговора о закупу са власником објекта.
2	Послове управљања и одржавања зграде, односно њених заједничких дијелова – примјеном одговарајућих закона из области управљања и одржавања зграде. ²⁸ Посебни дио зграде одржава и финансира етажни власник, а заједничке дијелове – етажни власници солидарно.	Управљање и одржавање заједничких дијелова зграде регулише власник зграде (без директног укључивања корисника стана), самостално или уз могућност преноса овлаштења на професионалног управника или на други начин.
3.	Етажни власници издвајају обавезну мјесечну накнаду на посебан рачун професионалног управника, односно заједнице етажних власника, предузетника и слично и имају заједничку резерву коју плански користе за управљање и одржавање заједничких дијелова зграде.	Корисници станова (закупци) плаћају закупнину, чијим дијелом се процентуално покривају трошкови управљања зградом, инвестиционо и текуће одржавање заједничких дијелова зграде, односно инвестиционо одржавање стамбене јединице.
4.	Финансирање из заједничке резерве обухвата текуће и инвестиционо одржавање заједничких дијелова зграде. Из наведеног фонда се не могу финансирати радови текућег и инвестиционог одржавања стана у	Дио закупнине може се плански користити за финансирање инвестиционог одржавања у стану закупца. Посљедично, закупнина је виша од износа накнаде коју плаћају етажни власници и не користи се за

²⁶ Закон о социјалном становању Републике Српске (Службени гласник Републике Српске“, број 54/19), члан 2. став3.

²⁷ Закон о приватизацији државних станова („Службени гласник Републике Српске“, бр. 118/11 и 67/13).

²⁸ Закон о одржавању зграда („Службени гласник Републике Српске“ број 101/11).

	етажној својини. Средства се могу користити за интервенције на заједничким инсталацијама (водовода и канализације, централног гријања и слично) које се налазе у стану етажног власника.	радове текућег одржавања стана. Ситније интервенције у стану обавља корисник стана о свом трошку, у складу са законским прописима. ²⁹
5.	Етажни власници своја права и интересе, по правилу, рјешавају путем својих органа и тијела, као што су: скуп етажних власника, заједница и скупштина етажних власника, представник етажних власника, кућни савјет, одбор станара, савјет зграде, управни одбор и друго.	Корисници станова своја права и интересе у вези са зградом и кориштењем стана регулишу путем уговора о закупу. Изузетно, своје дјеловање могу организовати путем скупа станара, кућног савјета, савјета зграде и слично.
6.	Етажни власници су дужни да учествују у управљању непокретношћу по општим правилима о управљању сувласничком ствари, те да одреде лице које ће обављати послове заједничког управника и да оснују резерву, као и да управљају зградом у смислу да одлучују о кориштењу и одржавању заједничких дијелова зграде и о другим питањима од значаја за кориштење и одржавање зграде.	Корисници станова немају обавезу, нити директну могућност да одлучују о најзначајнијим питањима која се тичу зграде/стамбеног објекта. О њима одлучује власник, уз могућност интеракције са корисницима стамбених јединица.
7.	Заједнички управник, односно заједница етажне својине представља и заступа етажне власнике о питањима из домена управљања и одржавања зграде. Заједница се оснива за једну или више зграда или дио зграде.	Корисници стамбених јединица своје интересе остварују у оквиру права и обавеза дефинисаних уговором и кућним редом.
8.	Међусобна права и обавезе етажни власници, у складу са законским прописима, регулишу међувласничким уговором, односно уговором о оснивању заједнице етажних власника. Услов за пуноважност уговора јесте претходно прибављена сагласност етажних власника на текст уговора – чији сувласнички дијелови чине више од половине укупне површине непокретности или 51% етажних власника.	Корисници станова своја права о обавезе регулишу путем уговора о закупу, који је у складу са законским прописима социјалног становања, а стан користе с пажњом доброг домаћина.

²⁹ Правилник о начину управљања и одржавања стамбених јединица социјалног становања (обавеза јединица локалне самоуправе у складу са чланом 9. став 2. Закона о социјалном становању („Службени гласник Републике Српске“, број 54/19).

9.	Етажни власници односно заједнички управник и/или заједница етажних власника за неизвршавање својих законом прописаних обавеза подлијежу прекршајној одговорности.	За кориснике станова, законом експлицитно није предвиђен ниједан облик прекршајне одговорности. Прекршајна одговорност евентуално се може односити на повреду кућног реда или ремећење јавног реда и мира.
----	--	--

Извор: Смјернице за управљање и одржавање објеката непрофитно-социјалног становања, које је израдио *Catholic Relief Services* и Закон о одржавању зграда („Службени гласник Републике Српске“, број 101/11).

2.8. Одржавање

Циљ одржавања стамбене зграде/стамбених јединица је спречавање и отклањање кварова на заједничким дијеловима зграде и припадајућим стамбеним јединицама, уз трошак што мање материјала и рада, те спречавање кварова и штете која може настати.

У послове одржавања, у зависности од њихове природе, обима и динамике извођења спадају:

- **редовно/текуће одржавање** (извођење радова ради спречавања оштећења која настају употребом зграде или ради отклањања тих оштећења, редовно техничко одржавање, као што су редован преглед разних инсталација и уређаја, те хигијена и одржавање зеленила ради задовољавајућег нивоа употребљивости зграде, све у складу са законским прописима – Правилник о начину и одржавању стамбених јединица социјалног становања),
- **инвестиционо одржавање** (подразумијева веће поправке или преправке и замјену уређаја, инсталација и дијелова зграде, попут крова, фасаде, столарије, да би се објекти у корисном периоду трајања могли нормално користити за становање, а обим радова, рокове извођења, те финансијска средства, власници планирају кроз посебан програм инвестиционог одржавања у складу са законским прописима – Правилник о начину и одржавању стамбених јединица социјалног становања),
- **хитне поправке** (радови на спречавању и отклањању узрока непосредне опасности по живот и здравље људи у објекту, или поред њега у домену опасности, као и непосредне опасности за оштећење имовине, који се изводе без одгађања – радови хитне интервенције: оштећења и пуцања водовodne и канализационе инсталације, оштећења и пуцања централног гријања котловнице, топлотне измјењивачке подстанице и пумпне станице централног гријања које су у заједничком власништву, прокишњавање, односно продирање воде и других атмосферских падавина у зграду

када малтер и други дијелови фасадних облога и крова угрожавају сигурност, те оштећења на балкону, тераси, лођи и степеништву и других дијелова зграде, ослобађање лица и ствари из заглављеног лифта, квар на гасној инсталацији, зачепљење канализационе мреже, постојање опасности од поплаве, пожара и слично),

- **нужне поправке** (радови на отклањању оштећења на објекту која представљају опасности за живот и здравље људи – радови нужне поправке: санација кровне конструкције, носивих зидова, међуспратне конструкције и темеља, санације димњака, димоводних и вентилационих канала, санације фасаде, изолација темеља, зидова, подова и слично) и
- **поправке последице природне непогоде или усљед више силе** (у циљу санације последица насталих усљед природне непогоде или више силе на заједничким дијеловима зграде и становима, у складу са планом санације последица које израђује надлежни орган власти).

Корисник/закупац је обавезан да одржава властити стан, а активности да прилагоди кућном реду у згради. Одржавање представља извршавање одређених послова ради очувања затечених вриједности стана, односно зграде као цјелине. Дужност станара је да се брину и одржавају у исправном стању стан који користе, на начин да другим станарима не узрокују штету. Станари имају право да неометано користе заједничке дијелове зграде без повређивања права осталих корисника.

Корисник стана обавезан је да: одржава стан који користи, користи стан у складу са кућним редом, одобри овлашћеном лицу улазак у стан ради спречавања штете на другим становима, односно заједничким просторијама или ради хитног одржавања заједничких дијелова зграде. Корисник стана одговара за штету насталу због небриге или неодржавања стана.

У стану који се користи могу се вршити интервенције:

- инвестиционог одржавања, које се планира годишњим планом инвестиционог одржавања заједничких дијелова зграде, односно припадајућих стамбених јединица зграде, а финансирање инвестиционих захвата у стану врши се из дијела прикупљене закупнине за кориштење стана.

Код овог облика улагања, износ закупнине који се плаћа за кориштење социјалних станова већи је у односу на накнаду коју плаћају етажни власници приликом формирања заједничке резерве зграде и

- текућег одржавања, које се врше средствима корисника стана.

Корисник стана дужан је организовати и сносити трошкове текућег одржавања стана и то:

- редивне прегледе и сервисирање инсталација водовода и канализације од прикључка на заједничку водоводну и канализациону вертикалу зграде до прикључка на санитарни уређај у стану (сифон судопере, умиваоник и слично),
- отчепљење и чишћење канализационе мреже која припада само стану и одношење изливних остатака,
- поправке или замјену дијелова електричних инсталација у стану (прекидача, сијалица и др.),
- дезинсекцију и дезинфекцију стана,
- кречење просторија у стану,
- поправку или замјену окова, брава, катанаца и других уређаја за затварање просторија у стану,
- чишћење снијега и леда са прозора, балкона, лођа и тераса свог стана,
- одржавање хигијене у стану,
- друге радове којима се осигурава текуће одржавање стана на задовољавајућем нивоу употребљивости.

Корисник стана није овлаштен вршити у стану било какве преправке и реконструкцију без писмене сагласности власника, те је обавезан организовати и сносити трошкове оправки у стану, дијелу стана или на другим дијеловима зграде или уређајима, инсталацијама и опреми које проузрокује намјерно или непажњом, или их проузрокују чланови његовог породичног домаћинства или особе које су у стану или згради, уз његов пристанак.³⁰

2.9. Закупнина

За кориштење стамбене јединице плаћа се закупнина која служи у сврху управљања и одржавања стамбених јединица. Закупнина се редовно и обавезно плаћа, а уколико корисник стамбене јединице није у могућности да измири обавезу плаћања, омогућена му је субвенција закупнине од власника, уколико испуњава услове прописане законским прописима.³¹

³⁰ Смјернице за управљање и одржавање објеката непрофитно – социјалног становања, које је израдио *Catholic Relief Services*

³¹ Одлука о поступку субвенционисања закупнине (коју су у складу са Законом о социјалном становању дужне донијети све јединице локалне самоуправе у Републици Српској).

Закупнина је новчани износ који закупац/корисник стамбене јединице плаћа закуподавцу/власнику на основу уговора о закупу стамбене јединице. Уговором о закупу стамбене јединице, који се доноси у писаној форми, уређују се међусобни односи уговорних страна у складу са Законом о социјалном становању Републике Српске и законским прописима којима се уређују облигациони односи. За кориштење стамбене јединице из уговора о закупу плаћа се закупнина, која се користи у сврху одрживог управљања и одржавања стамбених јединица социјалног становања. Скупштина града Добој доноси Одлуку о висини миграције. Приликом утврђивања висине закупнине узима се у обзир тип стамбене јединице, зона стамбене јединице, кефицијент погодности, трошкови осигурања од основних ризика, као и трошкови амортизације, управљања, одржавања заједничких дијелова зграде, осигурање и ризик наплате. Трошкови комуналних услуга као трошкови становања, не улазе у цијену закупнине. Закупнина се уплаћује на посебан рачун јединице локалне самоуправе.³² Трошкови закупнине за кориштење стамбених јединица могу се субвенционисати.³³

Најугроженијим категоријама становништва моћи ће се субвенционисати закупнина коју корисници треба да плаћају за стамбене јединице које користе. Право на субвенцију закупа могу остварити корисници који испуњавају опште услове прописане Законом, а налазе се у стању социјалне потребе, који немају никаква новчана примања или им приходи не прелазе износ од 20% просјечне нето плате запослених у Републици Српској за претходну годину по чланству домаћинства у складу са одговарајућом одлуком о поступку субвенционисања закупнине.

Уколико се закупнина не би редовно плаћала (на посебан рачун и преносила из године у годину и на тај начин акумулирала), систем социјалног становања не би био дугорочно одржив.

Закупнина има економску, социјалну и психолошку функцију и треба да обезбиједи заштиту уложене инвестиције и квалитет становања грађанима са нижим примањима, те ће власницима објеката служити за одржавање и управљање стамбеним јединицама.

2.10. Постојећи фонд стамбених јединица социјалног становања у граду Добоју

Постојећи фонд стамбених јединица социјалног становања у Републици Српској³⁴ према службеним подацима Републичког секретаријата за расељена лица и миграције и јединица локалне самоуправе у Републици Српској износи 1.258 стамбених јединица у сљедећим

³² Закон о социјалном становању Републике Српске („Службени гласник Републике Српске“, број 54/19), члан 17.

³³ Закон о социјалном становању Републике Српске („Службени гласник Републике Српске“, број 54/19), члан 18. став 1.

³⁴ Изграђени или су тренутно у фази изградње

општинама/градовима: Бања Лука, Бијељина, Билећа, Братунац, Брод, Вишеград, Власеница, Градишка, Дервента, Добој, Зворник, Источно Ново Сарајево, Козарска Дубица, Котор Варош, Лакташи, Модрича, Невесиње, Пале, Приједор, Прњавор, Рогатица, Рудо, Соколац, Сребреница, Србац, Требиње и Фоча.

У току је изградња 134 стамбене јединице за социјално становање на подручју града Добој. Наиме, у току је пројекат изградње станова на подручју града Добој, а све у складу са програмом реализације ЦЕБ 2 пројекта (Пројекат затварање колективних центара и алтернативних смјештаја). Иако је град Добој тренутно међу водећим јединицама локалне самоуправе по броју стамбених јединица предвиђених за потребе социјалног становања, постоји стална потреба за повећањем стамбеног фонда, стога те је потребно предузети и друге активности у изградњи и повећању броја стамбених јединица.

3. ДРУШТВЕНО-ЕКОНОМСКА АНАЛИЗА СТАЊА

3.1. Општи подаци

Град Добој једна је од 64 јединице локалне самоуправе у Републици Српској, једном од два ентитета Босне и Херцеговине. Састоји се од урбаног дијела града Добој и 70 насељених мјеста, организованих у 67 мјесних заједница. Простире се на 2,91% укупне површине Републике Српске, односно 23,8 % регије Добој.

3.2. Геостратешки положај

Град Добој простире се на 653 км² површине, од чега је 17 км² урбаног градског подручја. Подручје града Добој налази се на брежуљкасто-брдовитим предјелима Требаве, Озрена, Крњина и Вучијака. Од укупне територије града, без урбаног градског подручја, 202 км² се налазе на Требави, 193 км² на Озрену, 173 км² на Крњину и 68 км² на Вучјаку.

Смјештен је у средишњем појасу Републике Српске и сјеверном дијелу Босне и Херцеговине, у долини ријеке Босне. Граничи се са општинама Петрово, Модрича, Дервента, Станари у Републици Српској и Усора, Добој Југ, Добој Исток и Градачац у Федерацији Босне и Херцеговине.

Подручје града Добој организовано је у 67 мјесних заједница и то: Центар I, Центар II, Доњи Град, Горњи Град, Махала Доња, Чаршија, Миљковац, Орашје, Макљеновац, Присаде, Чаире, Крчевине, Усора, Баре, Добој Нови, Пољице, Свјетлица, Липац, Суво Поље, Текућица, Бољанић, Придјел Доњи, Придјел Горњи, Шеварлије, Поточани, Трбук – Осојница, Стријежевица, Брезици, Јабучић Поље, Рјечица, Пакленица Доња, Пакленица Горња, Костајница, Грапска Горња, Грапска Доња, Сјенина Ријека, Сјенина, Палежница Доња, Палежница Горња, Скиповац Доњи, Зелиња Горња, Бушлетић, Кожухе, Осјечани, Чивчије Осјечанске, Кладари, Зарјеча, Трњани, Велика Буковица, Мала Буковица, Грабовица, Станови, Љескове Воде, Чивчије Буковачке, Трњачани, Которско, Буковац, Комарица, Фоча, Јоховац, Подновље, Прњавор Мали, Прњавор Велики, Тисовац, Ритешић, Мајевац и Опсине.

Добој се налази на надморској висини од 146 м, док се подручје града Добој налази у низијама ријечних долина, на брежуљкасто-брдовитим теренима и ниским планинама до 1000 м надморске висине.

Добој се налази на 40°40' сјеверне географске ширине и 18°06' источне географске дужине.

3.3.Становништво

Становништво значајно утиче на укупна кретања економије у земљи, са једне стране кроз понуду рада, а са друге стране кроз компоненту потрошње. Стопа природног прираштаја у Републици Српској је од 2002. године негативна и указује на поремећај у виталним структурама, са низом негативних посљедица. Пад стопе наталитета константа је већ неколико деценија, али у годинама након посљедњег рата питање пада наталитета ушло је у фазу у којој је демографски опоравак неизвјестан. Према пројекцијама социоекономске анализе у Републици Српској се очекује наставак процеса депопулације, што ће допринјети неуједначености старосне, радно способне и економске структуре становништва. Основни циљ спровођења пронаталитетних мјера популационе политике у Републици Српској је достизање стопе укупног фертилитета од 2.1 дјетета по мајци, што би омогућило само просту замјену генерација и одржавање нивоа стационарног становништва, али и подмлађивања популације.¹

Према попису становника из 2013. године град Добој насељава 68.514 становника, што чини 5,9 % од укупног броја становника Републике Српске. Од тог броја 26.987 или 39 % становника живи у урбаном градском подручју. Густина насељености је 106 становника по км².

Општа стопа природног прираштаја је негативна и у 2019. години је износила -5,20.

Жене у граду Добој чине 51,5% од укупног броја становника и просјечна старост им је 43,60 године, док мушкарци чине 48,5 % од укупног броја становника и просјечна старост им је 40,63 године. Просјечна старост становника града Добој је 42,16 година .

На подручју града Добој у 2019. години било је укупно 12.697 запослених лица². Може се рећи да је и знатан број радно способних становника града Добој запослен на подручјима других сусједних општина.

Просјечна плата у граду Добој у 2019. години била је 902 КМ.³

3.4. Распоживи развојни ресурси

Добој представља један од кључних и најважнијих комуникационих раскршћа БиХ. Наиме, дуж пространих ријечних токова Босне, Усоре и Спрече развио се, како друмски тако и жељезнички саобраћај, добијајући свој пуни смисао на макроплану, тј. остварујући повезаност двају макрорегија Средњоевропске и Медитеранске, а тиме и основе за настајање и развој осталих грана привреде. Слободно се може рећи да је простор града Добој комуникациона спона Панонског и Јадранског басена, с једне стране, те Западне Европе и Централног Балкана, с друге стране, и као такав има стратешки значај, како за микрорегију тако и за цијелу Републику Српску.

4. SWOT АНАЛИЗА

Као синтеза свих наведених активности, анализа и истраживања у SWOT анализи је приказано тренутно стање система социјалног становања у граду Добој. Овако дефинисана SWOT анализа, заједно са темељном анализом тренутне ситуације, даје и основне елементе за дефинисање стратешких циљева. Ова анализа треба да буде основ за креирање циљева развоја система социјалног становања.

¹ Стратегија развоја социјалног становања у Републици Српској (2020-2030.године)

² Веб-страница Републички завод за статистику Републике Српске

³ Веб-страница Републички завод за статистику Републике Српске

Синтеза оцјена стања кроз SWOT анализу

СНАГЕ	СЛАБОСТИ
<ul style="list-style-type: none"> ➤ Усвојен закон о социјалном становању Републике Српске, те подзаконски акти – одлуке и правилници у 26 јединица локалне самоуправе³⁵; ➤ Фонд стамбених јединица социјалног становања изграђен кроз кредитна средства и донације који је у јавној својини; ➤ Усвојена Одлука о фонду стамбених јединица социјалног становања Града Добој, Одлука о висини кориштења стамбених јединица социјалног становања Града Добој и Одлука о поступку субвенционисања закупнине за стамбене јединице социјалног становања Града Добој; ➤ Усвојен Правилник о поступку додјеле стамбених јединица социјалног становања Града Добој; ➤ Примјена закона о социјалном становању – треба омогућити Влади и јединицама локалне самоуправе рјешавање стамбених проблема грађана који на тржишту не могу ријешити стамбено питање, са посебним фокусом на угрожене категорије становништва; 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Неповољна демографска кретања посебно у пограничним општинама; ➤ Изражене разлике у величини степену развијености и капацитету јединица локалне самоуправе; ➤ Недовољан фонд стамбених јединица социјалног становања у већим градовима; ➤ Недовољна обученост кадра у институцијама које се баве социјалним становањем на свим нивоима, за управљање појединим аспектима социјалних стамбених програма, а посебно финансијским аспектима и аспектима рада са корисницима; ➤ Оптерећење јединица локалне самоуправе социјалним потребама становништва; ➤ Непостојање или неажурност просторно – планске документације и евиденција о непокретностима у Републици Српској; ➤ Занемариво мали стамбени фонд у јавним буџетима за спровођење стамбених програма за најсиромашније и измирење обавеза према свим категоријама корисника социјалне заштите; ➤ Ограничена средства и инструменти који би стимулисали сарадњу јединица

³⁵ Стање закључено са даном 15. јуном 2020.

<ul style="list-style-type: none"> ➤ Богатство природних ресурса, попут обрадивог земљишта и слично; ➤ Положај Републике Српске и традиција у привреди и култури; ➤ Развијен институционални оквир; ➤ Солидно развијен невладин сектор за пружање услуга и партнерску сарадњу; ➤ Социјална заштита уређена кроз законску регулативу стратегије и правилнике. 	<p>локалне самоуправе на заједничким пројектима;</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Недостатак локалних иницијатива и превелика очекивања од виших нивоа власти; ➤ Споро рјешавање имовинско – правних односа; ➤ Непостојање система прочишћавања отпадних вода (у случају када не постоје мјере заштите екологије, а стамбени објекти се налазе у близини изворишта ријека и сл.); ➤ Непостојање стамбених додатака, као института стамбене подршке за социјално угрожене и најсиромашније категорије; ➤ Наслијеђени неријешени имовинско правни односи који ограничавају економски развој и управљање ресурсима; ➤ Недостатак обједињених база података о стамбеним потребама и могућностима за развој сектора социјалног становања на локалном нивоу, те застарјелост опреме и технологије; ➤ Висока стопа незапослености; ➤ Недостатак радне снаге дефицитарна занимања; ➤ Недовољна искориштеност природних ресурса и слаб туристички маркетинг; ➤ Могуће злоупотребе социјалног становања, усљед недовољно развијеног система контроле свих актера, као и корисника социјалног становања
<p>Шансе</p>	<p>Пријетње</p>

<ul style="list-style-type: none"> ➤ Доношење стратешких развојних докумената на нивоу Града Добој и њихова примјена, те унапређење статистике у области становања; ➤ Едукација шире јавности о значају социјалног становања и користи за цјелокупну заједницу од овог вида стамбеног збрињавања; ➤ Већа искориштеност Закона о јавно – приватном партнерству (Јавно – приватно партнерство као модел за боље искориштавање ресурса, извршавање надлежности и послова локалне самоуправе, те остваривање прихода градова и општина); ➤ Развијање перспективних области – пољопривреда, туризам; ➤ Оживљавање привредног развоја; ➤ Постојање великог броја пројеката и фондова ЕУ (ИПА фондови) и међународних организација усмјерених на развој локалне самоуправе, пољопривреду и рурални развој, развој малих и средњих предузећа, развој туризма, прекограничну сарадњу и развој других области од интереса за локалну самоуправу; ➤ Кориштење претприступних фондова за јачање инфраструктуре и развој људских ресурса; ➤ Креирање предуслова за долазак нових инвеститора; ➤ Јачање сарадње са дијаспором; ➤ Велико интересовање грађана за уређење стамбеног сектора у правцу стварања бољих услова за рјешавање њихових основних стамбених потреба; 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Општа економска ситуација и актуелне регионалне прилике, ➤ Недовољан политички интерес за развој социјалног становања и неразумијевање његовог значаја; ➤ Даљи пад животног стандарда, нивоа зарада, незапосленост и поремећај у тржишту рада; ➤ Поремећај у демографској структури становништва (одлазак најперспективнијих кадрова); ➤ Недостатак радних мјеста; ➤ Недовољно стимулативни пословни амбијент; ➤ Постојање сиве економије и нелојалне конкуренције; ➤ Неријешени имовинско – правни односи; ➤ Недостатак финансија у буџету Републике Српске; ➤ Водозахватно подручје; ➤ Неповољан одраз дуготрајне економске кризе на економску ситуацију грађана и пријетност од даљег повећања социјално – угрожених категорија; ➤ Неусклађеност потреба и постојеће легислативе; ➤ Претјерана материјално – стамбена зависност младих од родитеља; ➤ Повећан однос морталитета у односу на наталитет; ➤ Недостатак финансијских средстава; ➤ Економска криза и политичка нестабилност у земљи и окружењу; ➤ Појачање негативних ефеката свјетске економске кризе; ➤ Раст стопе инфлације; ➤ Нагле промјене кретања на тржишту капитала и на стамбеном тржишту;
---	--

<ul style="list-style-type: none"> ➤ Кориштење свих расположивих сопствених потенцијала корисника да учествују у реализацији програма социјалног становања (нпр. расположиве непокретности/земљиште у приватној својини, могућности сопственог учешћа у реализацији програма – финансијски или кроз рад); ➤ Расположиво инфраструктурно опремљено земљиште у локалним заједницама, за изградњу социјалних станова (неизграђено или изграђено које је намјењено за програме урбане обнове); ➤ Изграђени објекти, које је могуће адаптирати за потребе социјалног становања; ➤ Повољни природни услови за кориштење одрживих и обновљивих извора енергије; ➤ Увећање фонда стамбених јединица социјалног становања (нове стамбене јединице, адаптација старих, доградња постојећих); ➤ Измјене и допуне законске регулативе у вези са стамбеним и финансијским законима; ➤ Израда свеобухватне стамбене стратегије. 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Нагли пораст социјалних стамбених потреба, које неће бити могуће задовољити у кратком року; ➤ Пораст стамбених потреба насталих усљед неподвижних околности (повећање немогућности наплате постојећих стамбених кредита и принудно извршење хипотеке првог реда и слично); ➤ Даље отуђивање јавног стамбеног фонда; ➤ Миграције становништва и све израженија неравнотежа урбаних и руралних подручја.
--	---

5. ВИЗИЈА

Стратегија развоја социјалног становања Града Добој треба да послужи као основ по којем ће се развијати систем социјалног становања.

Општи циљ стамбене политике социјалног становања је да се за цјелокупно становништво у Граду Добоју за које постоји потреба овог вида становања, обезбједе стамбене јединице

одговарајуће величине, пристојног квалитета и уз разумну цијену. Да би се овај општи циљ учинио одређенијим неопходно је размотрити сљедећа кључна питања: 1) приступ становању нискодоходовних породичних домаћинстава и одабир најугроженијих категорија становништва, 2) финансијска доступност, 3) посебне потребе (поред економских фактора, битно је обратити пажњу на посебне потребе одређених категорија попут лица са инвалидитетом, старијих лица и др.), 4) правна сигурност и 5) борба против друштвене искључености.

ОПШТИ ЦИЉ

Обезбијеђено доступно социјално становање на територији града Добој, те омогућен приступ, по нижим цијенама, одговарајућег становања физичким лицима која због различитих разлога не могу самостално ријешити стамбено питање, у складу са законским прописима којима су регулисана питања социјалног становања.

5.1. Принципи у спровођењу Стратегије

У спровођењу Стратегије, потребно је поштовати основне принципе на којима се заснива систем социјалног становања у граду Добој, и то:

- Владавина права, што подразумијева да се републички органи и органи јединица локалне самоуправе придржавају Устава, закона и других прописа;
- Приступачност, која се односи на трошкову доступност стамбених јединица и исказује се односом трошкова становања и висине прихода;
- Добра циљаност и праведност код избора корисника, што подразумијева пружање прилике да се ријеше стамбена питања у складу са задатим условима прописаним законским прописима, а посебно водећи рачуна о најугроженијим категоријама;
- Ефикасност и самосталност, што подразумијева спровођење надлежности које су додијељене граду Добој, на најбољи начин, у интересу свих грађана Републике Српске, као и слободу одлучивања које се тичу јединица локалне самоуправе уз уважавање надлежности других институција и организација виших нивоа власти;
- Ефикасно коришћење ресурса и заштита животне средине, што подразумијева поштовање главних принципа заштите и унапређења животне средине, а водећи рачуна о рационалном коришћењу необновљивих ресурса и подстицање иновативних рјешења и обновљивих природних ресурса, нарочито се односи на „енергетску ефикасност“³⁶;

³⁶ Директива европске уније 2002/91 о енергетској ефикасности зграда (Energy Performance of Buildings Directive), дата дефиниција енергетске ефикасности, количина енергије која се стварно утроши или

- Јавност и транспарентност, што подразумијева доступност свих информација које би оснажиле интеракцију између грађана града Добој и управе, а смањиле разне манипулације и злоупотребе кроз једноставне и ефикасне методе контроле, као и олакшале грађанима да на једноставан и разумљив начин дођу лакше до остваривања права за додјелу стамбене јединице социјалног становања на коришћење;
- Финансијска одрживост, којом се подразумијева да се са што мање средстава постигну што бољи ефекти, наравно, у обзир треба узети реалне изворе финансирања стамбених јединица социјалног становања за плаћање свих неопходних трошкова, као и поврат уложених средстава до нивоа који не угрожава егзистенцију корисника који користе овај вид становања;
- Економска одрживост, која подразумијева да социјално становање не смије да смањује економску ефикасност у области станоградње, тј. да квари слободно функционисање стамбеног тржишта, јер социјално становање неће довести до повећања трошкова градње, односно до повећања цијена на тржишту станова и до смањења приватне станоградње;
- Фискална одрживост, која подразумијева поставку социјалног становања тако да буде у складу са реалним могућностима финансирања од стране Републике Српске и јединица локалне самоуправе;
- Системски приступ планирању и управљању развоја социјалног становања, што подразумијева развој заснован на утврђеним приоритетима и изради стратешких развојних докумената града Добој.

6. СТРАТЕШКИ ОПЕРАТИВНИ ЦИЉЕВИ

На основу социоекономске и SWOT анализе постављен је основ за дефинисање стратешких циљева развоја социјалног становања у Граду Добоју.

Циљеви представљају корак напријед у разради визије и када су прецизно формулисани, усмјеравају све учеснике на извршавање заједничког посла. Они представљају израз стања које желимо постићи, али и ресурсе којима располажемо, одражавају и прошлост, односно садашњост а усмјерени су на будућност.

У том смислу, да би се достигла утврђена визија развоја социјалног становања, неопходно је реализовати четири дефинисана стратешка циља.

ПОСЕБНИ ЦИЉЕВИ:

процијењена количина енергије потребне за стандардно коришћење зграде које обухвата гријање, гријање топле воде, хлађење, вентилацију и расвјету.

Циљ 1. Унапријеђена постојећа институционална и законодавна основа социјалног становања у граду Добој.

Мјера 1.1.

Развој и унапређење институционалне и законодавне основе за спровођење политике социјалног становања (Образложење: Институције које су дио извршне власти задужене су за доношење стамбених политика, на националном и локалном нивоу, из тог разлога је неопходан развој и јачање њихових капацитета).

Мјера 1.2.

Даљи развој стратешких докумената у области социјалног становања.

(Образложење: стратешки документи подразумјевају аналитичко-планску основу за јавну интервенцију на свим нивоима власти. Како је прописано и предвиђено у Закону о социјалном становању Републике Српске, локалне стратегије јединица локалне самоуправе заједно са Стратегијом развоја социјалног становања Републике Српске, пружају неопходну и цјеловиту информацију о стању стамбеног сектора и потребама за јавном интервенцијом).

Мјера 1.3.

Развој законског оквира у свим областима која су од значаја за политику социјалног становања. (Образложење. Стамбени, финансијски закони, субвенције, пореске олакшице и слично, с обзиром да је у области социјалног становања основни принцип да издвојена буџетска средства треба утрошити ефикасно, помажући онима којима је стамбена подршка најпотребнија).

Циљ 2. Повећан фонд стамбених јединица социјалног становања.

Мјера 2.1.

Увођење стабилних извора финансирања стамбених објеката социјалног становања и пуна координација свих буџетских издвајања за становање на републичком и локалном нивоу, као и креирање предуслова за долазак нових инвеститора, те јачање сарадње са дијаспором, све у циљу повећања фонда стамбених јединица социјалног становања, нарочито у већим центрима гдје постоји већа потреба за овим видом стамбеног збрињавања.

(Образложење: на републичком и локалном нивоу не постоје значајнији фондови расположивих средстава којим би се финансирала изградња објеката социјалног становања. У првом моменту се, као извор финансирања, виде повољни кредити међународних финансијских институција, као што су Развојна банка Савјета Европе и Европска инвестициона банка. У циљу повећања фондова стамбених јединица социјалног становања потребно је развијати и јавно-приватно партнерство, као модел ширења стамбеног фонда овог вида становања).

Мјера 2.2.

Изналажење алтернативних стамбених рјешења.

(Образложење: велика финансијска средства су потребна за повећање обима стамбене понуде и изградњу нових објеката социјалног становања, те је неопходно тражити и развијати алтернативна стамбена рјешења, уз знатно ниже инвестиције нпр. куповина сеоских домаћинстава, микрокредити и донације за грађевински материјал, надоградња стамбених јединица на постојећим објектима и адаптација и реконструкција старијих објеката.).

Мјера 2.3.

Усвајање стандарда за изградњу стамбених јединица и унапређење постојећег фонда стамбених јединица социјалног становања.

(Образложење: изградња објеката социјалног становања до сада се ослањала на пилот пројекте, а радило се о ад хок моделима изградње које су првенствено били усмјерени на процес повратка избјеглица, расељених лица и збрињавањем најрањивијих категорија, финансираних највећим дијелом од кредитора и донатора уз кориштење намјесних стандарда и правилника за те пројекте. Стамбене јединице морају бити одговарајуће тј. да минимални понуђени стандарди морају бити довољно високи, а потребно је да покрију велики дио становништва са израженом потребом, те да представљају оптимални стандард и квалитет станова у хигијенском погледу и у погледу енергетске ефикасности и безбједности, животне средине и сл. у складу са ЕУ директивама).

Мјера 2.4.

Израдити план промоције јавно-приватног партнерства.

(Образложење: у циљу проналажења потенцијалних партнера, те дефинисања локалних ресурса у циљу јачања јавно-приватног партнерства за социјално становање, потребно је организовати радионице са представницима града Добој).

Циљ 3. Успостављена контрола управљања и одржавања фонда стамбених јединица социјалног становања.

Мјера 3.1.

Вођење евиденције о стамбеним јединицама социјалног становања, уговора о закупу са корисницима у свим јединицама локалне самоуправе у Републици Српској, као и успостављања централног регистра на републичком нивоу – Републички секретаријат за расељења лица и миграције.

(Образложење: Град Добој треба имати ажурирану базу података и усаглашене евиденције са централним регистром када је у питању број стамбених јединица, уговора о закупу и начину одржавања стамбених објеката које се користе у сврху социјалног становања).

Мјера 3.2.

Успоставити контролу у граду Добој у складу са законским прописима којима је регулисана област социјалног становања.

(Образложење: нарочито када је у питању избор корисника, и управљање и одржавање стамбеним објектима социјалног становања, те је неопходно додатно обучити кадрове и систематизовати радна мјеста у граду Добој која ће се бавити питањима управљања и одржавања стамбеним јединицама, те свим др. питањима везаних за област социјалног становања).

Мјера 3.3.

Одржавање фонда стамбених јединица социјалног становања из средстава прикупљених од закупа.

(Образложење: у будућности се мора обратити посебна пажња како би се зауставило пропадање фодна стамбених јединица и како би отпочела на вријеме реконструкција стамбених објеката уколико постоји потреба за тим, као и реконструкција са аспекта енергетске ефикасности.

Циљ 4. Обезбјеђена социјална сигурност и побољшани животни услови породичним домаћинствима кроз досупност стамбених јединица социјалног становања.

Мјера 4.1.

Обезбеђење социјалне сигурности и побољшање животних услова кроз доступност стамбених јединица социјалног становања на кориштење.

(Образложење: на овај начин ће се ријешити стамбени проблеми најугроженијих породица која нису имала рјешено стамбено питање).

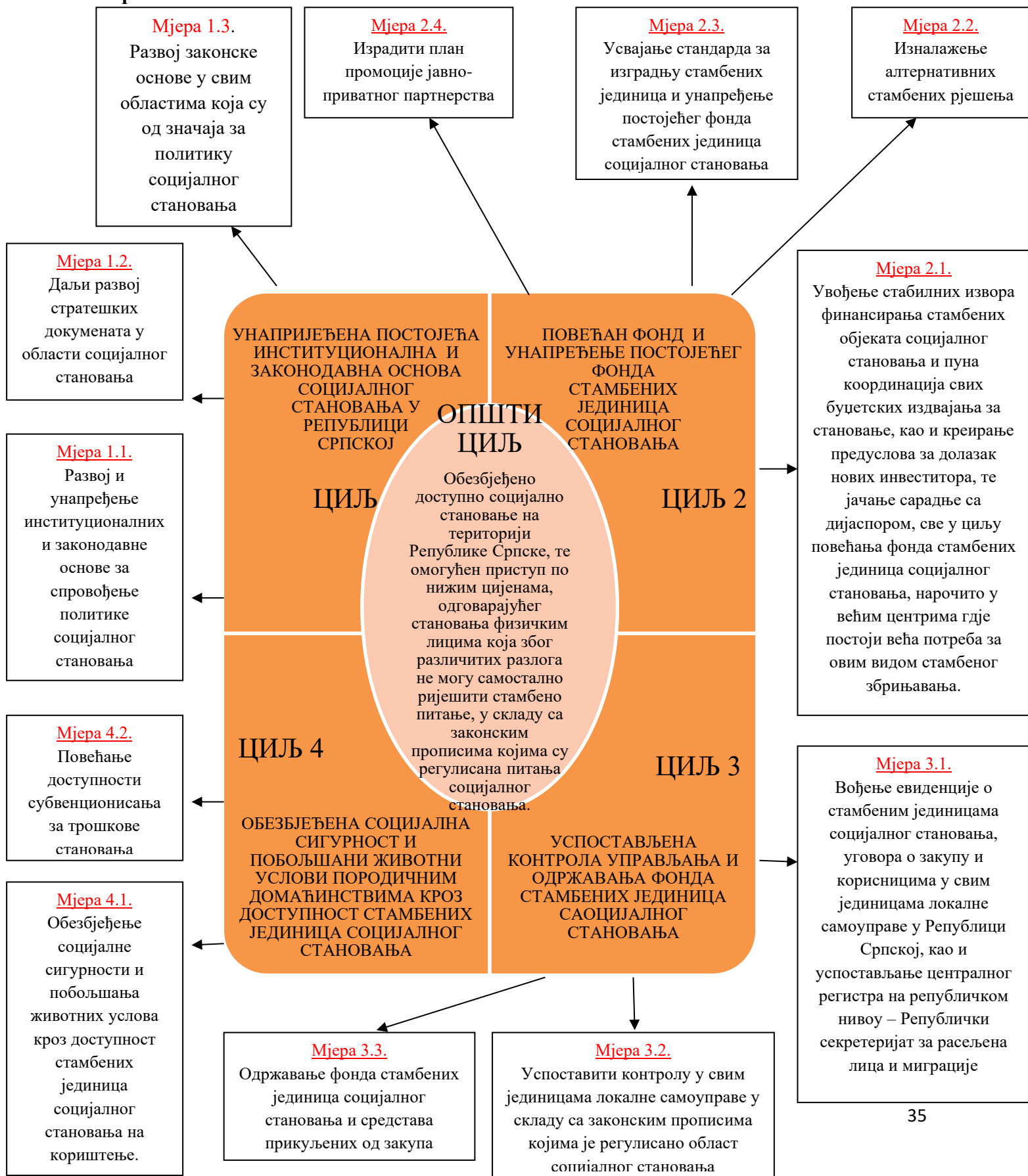
Мјера 4.2.

Повећање доступности субвенционисања за трошкове становања.

(Образложење. Право на субвенционисање за она лица без примања или са ниским примањима, као и висина закупнине која је регулисана законским прописима. Издвајање из буџета (ради се о готово незнатним издвајањима и оптерећењима на буџет општине / града) омогућује јединицама локалне самоуправе да за потребе оних домаћинстава којима је ова

висина закупнине превисока, уведе субвенција, којом ће се плаћати 100% или дио закупнине коју би требао платити купац (потребно је у почетку усељења, како би овај систем постао одржив, одређена средства издвојити и за плаћање комуналних трошкова најугроженијих категорија, која нису у стању плаћати воду, струју, комуналне услуге и сл.).

Слика 1. Илустративан приказ стратешких циљева социјалног становања Републике Српске



7. ИНДИКАТОРИ ЗА СТРАТЕШКЕ ЦИЉЕВЕ

Конкретни индикатори за остваривање стратешких циљева ове стратегије, ради лакшег праћења и оперативног дјеловања, биће дефинисани петогодишњим Акционим планом који ће усвојити град Добој.

8. МОНИТОРИНГ И ЕВАЛУАЦИЈА

Мониторинг и евалуација су основни инструменти управљања који не помажу само у процесу извјештавања већ дају основ за будућа планирања и ревизије стратешких докумената. Мониторинг систематично и континуирано сакупља, анализира податке и показатеље у сврху мјерења напретка остваривања постављених циљева и напретка у кориштењу додјелених средстава, тек од предузимања одговарајућих мјера са циљем евентуалних корекција.

Евалуацијом се одређује вриједност и значај интервенције или свеукупне Стратегије развоја социјалног становања, према дефинисаним циљевима.

8.1. Инструменти за мониторинг и евалуацију

Влада Републике Српске – Републички секретаријат за расељена лица и миграције је основни носилац реализације Стратегије развоја социјалног становања Републике Српске, те други републички органи и институције у зависности од њихове надлежности.

Као што је већ у документу назначено, Европска социјална повеља и Закон о локалној самоуправи дају граду Добој већу надлежност у области спровођења стамбене политике.

У том смислу потребно се усредсредити на реализацију Акционог плана, тако да ће се примјена Стратегије вршити на основу Акционог плана, коју **град Добој** доноси на период од пет година.

8.2. Евалуација

За праћење напретка у остваривању Стратегије надлежан је Републички секретаријат за расељена лица и миграције и други републички органи и институције у зависности од њихове надлежности, те јединице локалне самоуправе, које имају највећи интерес да се укључе у процес спровођења.

Републички секретаријат за расељена лица и миграције формирао је унутрашњу организациону јединицу – Одјељење за послове управљања смјештајним капацитетима и социјално становање, у чијем дјелокругу послова би било спровођење активности на реализацији ове стратегије, те организовање обуке за службенике и изабране званичнике у граду Добој.

Такође, приликом израде и доношења локалних стратегија социјалног становања град Добој формира унутрашњу организациону јединицу или систематизовати радно мјесто на којим ће радити лице које ће се бавити пословима социјалног становања, у чијем дјелокругу послова би било и спровођење активности на реализацији њихове локалне стратегије који се доноси на период од годину дана, у складу са овом стратегијом и локалним стратегијама, те активности које се односе на праћење развоја социјалног становања на њиховом подручју. Овом стратегијом се, у организационом смислу предлаже оснивање посебног тијела, Савјета за имплементацију Стратегије. Савјет би био задужен за:

- осигурање ефикасне реализације Стратегије,
- координацију и праћење спровођења Стратегије,
- кориговање и ажурирање циљева и активности у складу са указаним приликама,
- динамиком спровођења и промјенама у окружењу,
- благовремено ажурирање и прилагођавање,
- као и за друге активности на њеној реализацији.

Савјет за имплементацију Стратегије би био сачињен од представника Републичког секретаријата за расељена лица и миграције.

У организационом смислу, Савјет за имплементацију Стратегије не би био задужен да спроводи пројекте или активности које су планиране, него да усмјерава и координише цијели процес, укључујући кључне учеснике јединица локалне самоуправе, односно заинтересоване стране, као што су Министарства управе и локалне самоуправе, других релевантних министарстава и републичких органа управе, затим представника Савеза општина и градова Републике Српске, представника академске заједнице, те других стручних институција и организација који би својим знањем, искуством и угледом могли допринјети њеној реализацији, али и промовистаи њен значај и мотивисати све укључене актере.

Скупштина Града Добој ће сваких пет година разматрати извјештај градоначелника града Добој о реализацији Стратегије (рок прати акциони план, који се односи на пет година).³⁷

9. ФИНАНСИРАЊЕ

За финансирање активности из Стратегије развоја социјалног становања у Републици Српској неопходно је нагласити потребу укључивања свих расположивих извора финансирања, у зависности од врсте активности која се спроводи. Постоји, са једне стране, дио активности које не захтјевају значајна финансијска средства, док су, са друге стране, планиране активности за које ће бити потребно обезбједити значајна финансијска средства. Недостатак финансијских средстава представља један од основних изазова за успостављање

³⁷ Закон о социјалном становању Републике Српске („Службени гласник Републике Српске“, број 54/19), члан 6. став 3.

одрживог система социјалног становања, те је препорука да се остваривање стамбених потреба реализује уз различите облике подршке од јавног и приватног сектора. Такође, свака јединица локалне самоуправе има властити буџет у којем алоцира средства и планира властите активности. Међутим, та средства су недовољна и она су се до сада реализовала само у контрибуцији приликом додјеле грађевинског земљишта, таксе и слично.

Са друге стране, међународни фондови, пројекти и програми подршке су веома неизвјесни у смислу висине средстава, успјешности добијања пројеката и висине њиховог учешћа, њиховог усмјеравања на поједине активности и слично.

Интервенције у законском или спроведеном оквиру, доступност информација, унапређивање сарадње и комуникације, израде базе података, средства за промотивни карактер и друго су програмске активности за које неће бити потребна значајнија финансијска средства и реализоваће се из средстава буџета јединица локалне самоуправе, те међународних програма подршке.

Активности финансијске подршке за које треба обезбједити значајнија средства, попут средстава за субвенционисање закупнине, субвенционисање комуналних трошкова, као и средства за изградњу/адаптацију/куповину додатних објеката социјалног становања, потребно је обезбједити из буџета Републике Српске, буџета града Добој, средствима претприступних фондова Европске уније, правовременом припремом и кандидовањем одговарајућих пројеката, развојним кредитима и донаторским средствима и Међународних програма подршке, те средствима јавно – приватног партнерства (приватни инвеститори, буџети јединица локалне самоуправе, финансијске институције), а реализоваће се Програмом Републичког секретаријата за расељена лица и миграције.

Осим субвенционисања закупнине неопходно је пружити подршку у виду помоћи за субвенционисање трошкова комуналних услуга (струја, вода, гријање) да се не би створили додатни трошкови и проблеми наплате код наведених категорија, који нису у могућности да плаћају и измире комуналне трошкове, јер имају ниска примања или их уопште немају.

План финансирања Стратегије из средстава буџета Републике Српске прилагодиће се трогодишњем циклусу буџетског планирања, који подразумјева детаљно планирање за прву годину и пројекцију за наредене двије године, са сталним понављањем овог принципа. Средства потребна за спровођење годишњих акционих планова у вези са појединачним стратешким циљевима прилагођаваће се средствима планираним у буџетима за ту намјену.

Табела 2. Преглед планираних средстава (у КМ)

Р. бр.	ОПИС	Извори финансирања	Процјена 2020	Процјена 2021	Процјена 2022
1.	Субвенционисање закупнине категоријама корисника социјалног становања	Републички секретаријат за расељена лица и миграције	30.000	35.000	35.000
		Јединице локалне самоуправе	Свака јединица лок.самоуправа да издвоји 1% буџета	Свака јединица лок.самоуправа да издвоји 1% буџета	Свака јединица лок.самоуправа да издвоји 1% буџета
2.	Субвенционисање комуналних трошкова категоријама корисника социјалног становања	Републички секретаријат за расељена лица и миграције	115.000	130.000	110.000
3.	Средства потребна за изградњу/адаптацију/куповину додатних стамбених јединица социјалног становања	-буџет РС -други републички органи управе, -буџет ЈЛС, -ЕУ фондови, -Међународни програми подршке/донације, -други извори финансирања(п опут приватних инвеститора).	700.000	700.000	700.000

ОБРАЂИВАЧ

РАДНА ГРУПА ЗА ИЗРАДУ СТРАТЕГИЈЕ

РАЗВОЈА СОЦИЈАЛНОГ СТАНОВАЊА

ГРАДА ДОБОЈ (2020.-2030.)

ПРЕДЛАГАЧ

ГРАДОНАЧЕЛНИК