

## **Стамбени модели за подстандардна ромска насеља**

Смернице за локалне самоуправе,  
организације цивилног друштва  
и ромске заједнице

## **Наслов**

### **Стамбени модели за подстандардна ромска насеља**

Смернице за јединице локалне самоуправе, организације цивилног друштва и ромске заједнице

## **Аутори**

**Злата Вуксановић-Мацура**

**Владимир Мацура**

## **Усмерења за рад на смерницама**

**Борис Жерјав**

Саветник за питање становања

Овде смо заједно – Европска подршка за инклузију Рома, Мисија ОЕБС у Србији

**Лазар Дивјак**

Виши пројектни сарадник (Процена услова у насељима)

Овде смо заједно – Европска подршка за инклузију Рома, Мисија ОЕБС у Србији

**Светлана Ристић**

Начелница одељења за становање и архитектонску политику

Министарство грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре Републике Србије

## **Сарадња са општинама и ромским координаторима**

Радован Ранисављевић (Коцељева), Дејан Маринковић (Ваљево), Зора Шерифовић (Бујановац), Алтена Асановић (Врање), Љубиша Алић (Бела Паланка), Сафет Сушица и Дејан Живковић (Прокупље), Влада Влајковић (Житорађа), Бакић Васип (Лесковац), Бојан Аметовић (Бојник), Љубинка Симић (Књажевац), Зоран Вешковац (Крушевац), Зоран Павловић (Крагујевац), Ђулијета Сулић (Смедерево), Весна Новаков (Ковин), Весна Николић (Панчево), Вера Гркавац и Радмила Зећировић (Нови Сад), Мирослав Илић (Озаци), Зоран Калањош (Сомбор), Мухамед Осман (Палилула), Славко Јовановић и Живојин Митровић (Звездара)

## **Дизајн**

coma | communication design

## **Штампа**

Fiducia 011 Print

## **Тираж**

500 примерака

## **Издавач**

Мисија ОЕБС у Србији

Шпанских бораца 1

11070 Београд, Србија

ISBN 978-86-6383-012-7

Ова публикација настала је у оквиру пројекта „Овде смо заједно – Европска подршка за инклузију Рома” који финансира Европска унија. Ставови изречени у књизи припадају искључиво ауторима и њиховим сарадницима и не представљају нужно званичан став Европске уније, односно Мисије ОЕБС-а у Србији.

# Стамбени модели за подстандардна ромска насеља

Смернице за јединице локалне самоуправе,  
организације цивилног друштва  
и ромске заједнице

# Садржај

---

<b>Увод</b>	<b>9</b>
<b>1. Група модела „подржана самоградња и унапређење услова становања”</b>	<b>16</b>
1.1. Изградња нове куће	17
1.2. Доградња стамбених просторија	25
1.3. Доградња санитарних просторија	33
1.4. Поправка куће	39
1.5. Завршавање започете куће	47
<b>2. Група модела „изградња социјалних станова”</b>	<b>54</b>
2.1. Станови за куповину под непрофитним условима	55
2.2. Социјално становање у субвенционисаном закупу	63
2.3. Социјално становање у заштићеним условима	75
<b>3. Група модела „додела куће”</b>	<b>86</b>
3.1. Додела нове куће у власништво	87
3.2. Изградња нове куће уместо старе	95
3.3. Куповина куће на селу	101
<b>4. Група модела „нови приступи”</b>	<b>108</b>
4.1. Израда ћерпича и изградња нове куће	109
4.2. Плац и комуналије – кућа корак по корак	115
<b>Литература</b>	<b>127</b>
<b>Порекло илустрација</b>	<b>131</b>

## Листа скраћеница

---

ДУРН – Друштво за унапређивање ромских насеља

ЕХО-РРЦ – Екуменска хуманитарна организација – Ромски ресурсни центар

ИПА – Инструмент за предприступну помоћ (IPA – Instrument for Pre-accession Assistance)

ИРЛ – интерно расељена лица

ЈЛС – јединица локалне самоуправе

ММДА – Madras Metropolitan Development Authority

ОЦД – организација цивилног друштва

ОЕБС – Организација за европску безбедност и сарадњу (OSCE – Organization for Security and Co-operation in Europe)

SDC – Швајцарска дирекција за развој и сарадњу (SDC – Swiss Agency for Development and Cooperation)

СИДА – Шведска агенција за међународну развојну сарадњу (SIDA – Swedish International Development Cooperation Agency)

СИРП – Програм становања и трајне интеграције избеглица (SIRP – Settlement and Integration of Refugees Programme)

SPARC – Society for the Promotion of Area Resource Centers

УНДП – Програм Уједињених нација за развој (UNDP – United Nations Development Programme)

УНОПС – Канцеларија Уједињених нација за пројектне услуге (UNOPS – United Nations Office for Project Services)

УН-Хабитат – Програм Уједињених нација за људска насеља (UN-Habitat – United Nations Human Settlements Programme)

УНХЦР – Високи комесаријат Уједињених нација за избеглице (UNHCR – United Nations High Commissioner for Refugees)

ЦЕБ – Развојна банка Савета Европе (CEB – Council of Europe Development Bank)



# Увод





Смернице [СТАМБЕНИ МОДЕЛИ ЗА ПОДСТАНДАРДНА РОМСКА НАСЕЉА](#) резултат су рада на концептуалном рафинирању стамбених модела који су у Србији до сада коришћени за унапређење становања Рома и других осетљивих група. [СМЕРНИЦЕ](#) су израђене у оквиру стамбене компоненте пројекта [ОВДЕ СМО ЗАЈЕДНО – ЕВРОПСКА ПОДРШКА ЗА ИНКЛУЗИЈУ РОМА](#) који спроводи Мисија ОЕБС у Србији као подршку у спровођењу Стратегије за унапређивање положаја Рома у Републици Србији. Пројекат финансира Европска унија, у оквиру Инструмента за предприступну помоћ – ИПА (Instrument for Pre-accession Assistance – IPA) за 2012. годину. Такође, пројекат [ОВДЕ СМО ЗАЈЕДНО](#) пружа асистенцију Министарству грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре Републике Србије да, између осталог, развије приступачна стамбена решења у циљу дугорочног побољшања животних услова Рома и других осетљивих група.

Развијање [СМЕРНИЦА](#) и њихова провера од самог почетка рада, од марта 2014, спроводе се у [БЛИСКОЈ САРАДЊИ СА 20 ЛОКАЛНИХ САМОУПРАВА](#), прецизније са представницима њихових управа, укључујући и ромске координаторе и службенике задужене за област изградње, урбанизма, социјалних питања, затим са представницима локалних ромских заједница, организацијама цивилног друштва (ОЦД), као и са представницима Министарства грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре. Општине које су у овом пројекту су: Коцељева и Ваљево (западна Србија); Бујановац, Врање, Бела Паланка, Прокупље, Житорађа, Лесковац и Бојник (јужна Србија); Књажевац (источна Србија), Крушевац, Крагујевац и Смедерево (централна Србија), Ковин, Панчево, Нови Сад, Оџаци и Сомбор (северна Србија), као и Палилула и Звездара у Београду. До сада је у овом раду, са већим или мањим ангажовањем било укључено преко 120 политичара, стручњака, службеника јединица локалних самоуправа (ЈЛС), особља ресорног Министарства, активиста и припадника ОЦД, који су својим сугестијама помогли прецизном дефинисању модела у овим [СМЕРНИЦАМА](#). [РАЗВИЈАЊЕ И ПРОВЕРА МОДЕЛА](#), иако су биле две засебне групе активности, у многоме су се преклапале, што је омогућавало благовремени повратни утицај провере на рад на развијању модела. У раду је био заступљен подједнак број Рома и другог становништва, као и жена и мушкараца. Сви они су били ти који су постављали хипотезе, давали сугестије, тражили одговоре на изазовна питања, анализирали и закључивали који су модели прикладни за решавање стамбене ситуације Рома у њиховој средини.

### Циљ пројекта

Мисија ОЕБС у Србији ангажује се у циљу развијања модела за унапређење становања Рома. У оквиру тог ангажовања присутне су две групе активности. То су [РАЗВИЈАЊЕ МОДЕЛА](#) и [ПРОВЕРА МОДЕЛА](#) како би они били на располагању Влади Србије и локалним самоуправама као средство стамбене политике, посебно у наведених 20 пилот општина. Сврха пројекта, који је у току, јесте да помогне градовима и општинама при конкурисању за средства из ИПА фондова за побољшање становања Рома. Помоћ се састоји у низу активности које су спроведене са локалним самоуправама ради јаснијег осветљавања начина и приступа који им стоје на располагању да би поправили лошу стамбену ситуацију Рома. Резултат тих активности су и [СМЕРНИЦЕ](#) за спровођење стамбених модела за ромска насеља. [СМЕРНИЦЕ](#) дају савете, предлоге и илустрације концептуалног дизајна. Концептуални дизајн је главна идеја неког пројекта; то је генерална идеја једног нацрта која помаже у проналажењу адекватног решења свих

елемента који се јављају у оквиру поступка пројектовања. Концептуални дизајн може бити скица за објекат, рецимо зграду, конкурсно решење, истраживачки пројекат, прелиминарни нацрт, опис, схема и сл, односно сваки графички и/или вербални архитектонски приказ који првенствено инсистира на идејној, а не на техничкој суштини неког пројекта. У том смислу, ЈЛС треба креативно да следе ове [СМЕРНИЦЕ](#) са циљем даљег иновирања стамбених модела.

## Поступак рада на изради Смерница

РАЗВИЈАЊЕ МОДЕЛА ЗА УНАПРЕЂЕЊЕ СТАНОВАЊА састојао се од две радне фазе. Задатак у првој фази рада (од средине марта до средине јуна 2014. године) био је да се идентификују постојеће праксе у области социјалног и доступног становања за Роме и друго осетљиво становништво у Србији, као и да се обави процена њихове прикладности и адекватности за даљу одрживу примену, а у циљу побољшања стамбених услова Рома, и шире, унапређења ромских насеља. Та фаза је резултирала публикацијом [ПОСТОЈЕЋИ МОДЕЛИ ЗА ПОБОЉШАЊЕ СТАНОВАЊА РОМА – СОЦИЈАЛНА И ПРИСТУПАЧНА СТАМБЕНА РЕШЕЊА ЗА РОМЕ И ОСЕТЉИВО СТАНОВНИШТВО У СРБИЈИ](#).

Анализа и оцена прикладности и адекватности модела који се данас користе у Србији извршена је са а) архитектонског, б) правног, в) социјалног и г) грађевинског становишта. Притом, важан моменат у селекцији модела биле су а) консултације са Ромима, б) консултације са релевантним организацијама цивилног друштва, в) став општинских и градских већа о томе који модели су са становишта њихових потреба и могућности прихватљиви за њихове средине, као и г) консултације са представницима ресорног Министарства и његовог одсека за становање. Консултације са представницима ове четири групе обављане су током целе прве радне фазе кроз директне контакте, преписку, телефонске разговоре, те на дводневној радионици која је одржана у мај 2014. године у Аранђеловцу. Ставови градских и општинских већа су установљени кроз анкету, при чему се тражило да одговори буду званично потврђени. На основу истраживања у првој фази рада одређени су модели који су прикладни за даље коришћење и детаљно обрађени и приказани у [СМЕРНИЦАМА](#).

## Правни основ

Правни основ за све моделе који се овде помињу јесте [Закон о планирању и изградњи](#)<sup>1</sup>, као и други релевантни закони уколико је у питању нека специфична материја.

## Садржај Смерница

У [СМЕРНИЦАМА](#) је приказано 13 унапређених стамбених модела који би били адекватни за примену у 20 општина које учествују у пројекту [Овде смо заједно](#), као и у другим срединама у Србији и за друге угрожене групе становништва. У [СМЕРНИЦАМА](#) је посебна пажња посвећена идентификовању стамбених модела прикладних за [Породице самохраних родитеља](#) и [Домаћинства у којима жене издржавају остатак породице](#).

Стамбена решења / модели који се наводе у [СМЕРНИЦАМА](#) подељени су у четири основне групе. У првој групи (1) су [модели подржане самоградње и унапређења услова становања](#) у којима се породица, уз предузимача, појављује као градитељ, притом добијајући од ЈЛС обавезну правну помоћ, као и инжењерску стручну подршку, тако да је читав по-

<sup>1</sup> Службени гласник РС, бр. 72/2009, 81/2009 – исправна, 64/2010 – одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 – одлука УС, 50/2013 – одлука УС и 98/2013 – одлука УС.

ступак правно регулисан, што гарантује легалност и поступка и резултата. Подржана самоградња се користи за изградњу, доградњу, завршавање започетог објекта и поправку (реконструкцију, адаптацију итд). У другој групи (2) су три модела изградње социјалних станова. Реч је о изградњи нових станова, класичних или монтажних, за породице које не могу саме да реше стамбену потребу. Власник станова је или ЈЛС или породица, зависно од модела. И овај поступак је правно регулисан. У трећој групи (3) су решења у којима се угроженој породици додељује кућа, класична или монтажна, у личну својину од неке организације, ЈЛС или неког државног органа. Могуће је да породица поседује неки ресурс (земљиште, радну снагу и сл.) који удружује са средствима донатора; могуће је и да породица не поседује никакве ресурсе и тада се имовинско-правна питања у вези с кућом, односно стамбеном јединицом и припадајућим земљиштем решавају у складу са вољом донатора.

Сваки од ова три модела описан је кроз следеће ставке: опис данашње праксе, рафинирање и унапређивање модела, концептуални дизајн, конструкција и материјали зграде/куће, ко изводи радове, ко су могући корисници модела, Главни актери у реализацији модела, где модел може да буде коришћен, који је стратешки и правни основ за примену модела, проблематика земљишта и карактеристике локације, како модел делује на трошкове становања, која је била цена овог модела у претходном периоду<sup>2</sup>, извор и начин финансирања, какав се квалитет изведених радова очекује и, најзад, колико је времена потребно за извођење радова. Уз сваки од модела да-то је неколико илустрација карактеристичног концептуалног дизајнерског решења.

У четвртој групи модела (4), који су приказани у [СМЕРНИЦАМА](#), названој [нови приступи](#), налазе се два решења која се код нас никако или ретко практикују, али су присутна у неким другим земљама (Словачка, Румунија, Словенија, Кина, Индија, Мексико, итд). То су модели: [ИЗРАДА ЂЕРПИЧА АНГАЖОВАЊЕМ ПОРОДИЦЕ И ИЗГРАДЊА НОВЕ КУЋЕ И ДРУГИ ПЛАЦ И КОМУНАЛИЈЕ – КУЋА КОРАК ПО КОРАК](#). Претпоставка је да би њихова примена обогатила понуду стамбених решења не само за Роме, већ и за друге угрожене групе становништва, али и остало становништво.

### Предуслови за примену модела

Да би највећи број модела могао да се примени са успехом потребно је да постоји одговарајући урбанистички план ромског насеља и одговарајућа документа о власништву над земљиштем или земљиштем и кућом. ЈЛС треба за ромско насеље да обезбеди [ОДГОВАРАЈУЋИ УРБАНИСТИЧКИ ПЛАН](#). Роми треба да се ангажују на решавању имовинско-правног статуса куће и земљишта ради уписа у катастар непокретности, при чему би било веома пожељно да им помогну ЈЛС и њене службе.

Урбанистички план треба да постоји јер је то документ на основу којег се дефинишу локацијски услови за израду пројекта за грађевинску дозволу, односно за издавање грађевинске дозволе. Многе ЈЛС немају покривене своје урбане територије одговарајућим урбанистичким плановима, тако да и многа ромска насеља остају без тих докумената. Пројекат [Овде СМО ЗАЈЕДНО](#) је прилика да се део тог проблема отклони бар у 20 пилот општина и да се за ромска насеља у неким од њих израде планови.

Једна од важних линија рафинирања и побољшања постојећих модела јесте да се из неких од њих а) [ОТКЛОНИ НЕРЕШЕНОСТ ПРАВНОГ СТАТУСА ИМОВИНЕ](#) (земљишта, куће или оба) кроз

<sup>2</sup> Овде је реч о производној грађевинској цени, а не о укупној цени која подразумева и вредност земљишта (локацију) и разне трошкове у вези са инфраструктурним опремањем локације и сл.

спровођење одговарајућих управних и судских поступака, затим б) да се [отклоне нелегалности](#) кроз поступак легализације објеката, затим в) да се [отклони неужњивост имовине](#) тако што ће се она уписати у катастар непокретности итд. Све ове поступке треба да обави ромска породица, односно власник.

Да би се било који модел применио потребно је да претходно буду уређени односи у вези с правом на грађевинско земљиште. У исто време, то значи да су куће и парцеле легалне, односно легализоване. [Уређени односи у вези с правом на грађевинско земљиште](#) постоје уколико инвеститор, значи Ром који је власник, приликом подношења захтева за издавање грађевинске дозволе или одобрења за извођење радова поднесе доказ [одговарајућег права на грађевинско земљиште](#). Према члану 135 [Закона о планирању и изградњи](#) одговарајућим правним основом сматра се:

- ▶ право својине,
- ▶ право закупа на грађевинском земљишту,
- ▶ као и право својине на објекту.

[Оверена сагласност других власника](#), такође према члану 135, прилаже се уз захтев за грађевинску дозволу или одобрење за извођење радова за изградњу или извођење радова на грађевинском земљишту или објекту који је у власништву више лица. Ако се изводе радови на надзиђивању објекта који је у власништву више лица прилаже се [уговор закључен у складу са посебним законом](#).

Сви ови поступци су вишеструко сложени због међусобно повезаних правних, геодетских, пројектантских, грађевинских и других активности. Већина ромских породица нема довољног капацитета за иницирање и активно праћење ових процеса до крајњег позитивног исхода. Да би се ово отклонило, ЈЛС треба да [пружи правну помоћ, а вероватно и финансијску, ромским породицама](#) тако што ће да организује одговарајућу [службу која би се бавила овом материјом](#). На другој страни, [Роми треба да се понашају тако да поједини органи ЈЛС могу да им пруже ефикасну правну помоћ око регулисања статуса кућа и парцеле](#).

### Модел који нису ушли у избор за разраду у Смерницама

Публикација [Постојећи модели за побољшање становања Рома](#) (мај 2014, Мисија ОЕБС у Србији) приказује 18 модела који се данас користе у Србији за решавање стамбених питања Рома и других осетљивих група. Међутим, показало се да међу препознатим постојећим стамбеним моделима три модела нису прихватљива из разних разлога. То су [самоградња куће](#) која се ради без ичије помоћи (модел 3 у публикацији [Постојећи модели за побољшање становања Рома](#)), затим [самоградња „барака“](#) односно самоградња најлошијег стамбеног фонда (што је модел 5 у поменутој публикацији), као и [стамбено збрињавање у нестамбеним контејнерима](#) (модел 10 у поменутој публикацији). Поред наведених, још један модел и то модел [кључ у руке](#) (модел бр 1 у наведеној публикацији) који практикују имућнија ромска домаћинства није увршћен у ове [Смернице](#) јер такав модел није, нити може бити брига било државе, било локалне самоуправе. Поред тога, модел [добилање грађевинских пакета](#) (модел 18 у поменутој публикацији) у овим [Смерницама](#) није третиран као посебан модел, већ је предвиђено да се додела грађевинског пакета или ваучера за куповину материјала, нађе у свим моделима у којима је за употребу материјала предвиђена одређена инжењерска и мајсторска помоћ.

Иако су многи приморани да га користе, модел [самоградња куће](#) ангажовањем само породице, без ичије помоћи, има значајне проблеме. Овај модел није омогућен законом. Роми који желе овако да граде своју кућу, чак и ако би прибавили грађевинску дозволу, не могу сами да се упусте у градитељске послове јер немају захтеване

квалификације и лиценцу за извођење радова. Надаље, скоро без изузетка је уочено да приликом овакве самоградње постоји висок ризик од непоштовања грађевинских стандарда, па овај модел није ни безбедан, ни конструктивно сигуран. Поред многих недостатака самоградња ипак има и својих предности које се огледају у уштедама у утрошку новца, избору динамике радова у складу са могућностима породице, у ангажовању сопствене и радне снаге пријатеља и родбине (моба) и сл. Из тих разлога у [СМЕРНИЦАМА](#) смо предложили да овај модел буде допуњен различитим врстама потпоре, тако да је он унапређен и преточен у [МОДЕЛ ПОДРЖАНЕ САМОГРАДЊЕ](#).

Модел [САМОГРАДЊЕ „БАРАКА“](#), заправо најлошијих објеката који се користе за становање, али не одговарају дефиницији стана, није прихватљив из правних, сигуросних и функционалних разлога. Као и код претходног модела и овде је реч о самоградњи која законом није дозвољена. Такође, није дозвољена ни употреба неграђевинских материјала који су чести у овим случајевима. Несигурност ових објеката огледа се првенствено у њиховој неотпорности на пожаре, а безусловност у у слабој термоизолацији, подложности влази, прокишњавању итд. Најзад, са функционалног становишта ови објекти су неприхватљиви јер немају потребну структуру просторија нити потребну површину.

Трећи модел који је искључен је [СТАМБЕНО ЗБРИЊАВАЊЕ У НЕСТАМБЕНИМ КОНТЕЈНЕРИМА](#). Иако је реч о производима који имају одређене квалитете, они су потпуно неподесни за становање јер томе нису ни намењени, нити су накнадно за то адаптирани. Као и код „барака“, тако и овде недостаје одговарајућа структура просторија као и стамбена површина. Већина контејнера који су се до сада у Србији користили били су контејнери намењени за канцеларије на градилиштима. Претходни закон о планирању и грађењу је познавао само овај вид контејнера, али не и контејнере за становање. Данас се у Европи израђују стамбени контејнери (или се прерађују од бродских) али цена таквих контејнера је релативно висока, због чега они не могу да буду конкурентни у односу на цене које се постижу, рецимо, монтажним кућама. Поред правног, то је био основни разлог зашто стамбене контејнере нисмо предложили као замену за нестамбене.

### Провера модела

Провера модела који су уврштени у [СМЕРНИЦЕ](#) додатно је обављена на радионици одржаној 17. и 18. септембра 2014. године у Аранђеловцу са представницима из 20 градова и општина које су укључене у пројекат [ОВДЕ СМО ЗАЈЕДНО](#). Учесници радионице били су представници већа локалних самоуправа, запослени у релевантним градским управама и другим службама, представници локалних ромских заједница, представници ОЦД, као и представници Министарства грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре, укупно око 70 особа. Циљ радионице био је да учесници а) оцене реалност предложених модела и да б) дају сугестије за њихово даље унапређивање. Нацрт Смерница је достављен свим ЈЛС знатно раније, тако да су задужени и заинтересовани имали прилику да га прочитају и да писмено доставе своје оцене, сугестије, примедбе и сл. Изузев једне примедбе, формалног карактера, друге нису ни писмено достављене, нити су речене на радном састанку 17. и 18. септембра 2014. Исто важи и за сугестије. Смернице су оцењене као реалне, са изузетком модела [ПЛАЦ И КОМУНАЛИЈЕ](#), за који је 12 учесника изразило сумњу да је тај модел прикладан за наше услове.

### Потребна су буџетска средства за становање Рома

Потребно је из републичког буџета издвојити средства за примену националног Акционог плана за Роме – област становања, као и за примену локалних акционих

планова за становање Рома, као што се то ради за спровођење локалних планова за избеглице и интерно расељена лица (ИРЛ). Не би било добро ако би се програм решавања стана за Роме ослањао само на средства иностраних донатора, јер се ниједан други програм тог типа који се спроводи у Србији не ослања искључиво на ова средства.

Износи за доградњу или надзиђивање ромских кућа или за неке друге радове, рецимо санацију или текуће одржавање, треба да буду исти као износи који се за такве послове дају избеглицама и ИРЛ или другим угроженим групама. Потребно је да у том погледу постоји једнакост и равноправност између појединих угрожених група. Свакако да унутар једне групе корисника постоје разни случајеви који утичу да се за исту врсту радова ипак дају различити износи – рецимо могуће је да самохрана мајка са већим бројем деце прими вишу донацију од сиромашног младог брачног пара – с тим да се и овде мора водити рачуна о примени одређених критеријума.

1.

Група модела  
„подржана самоградња  
и унапређење услова  
становања”

Група модела која се приказује у овом делу [СМЕРНИЦА](#) концентрисана је на различите форме самоградње. Међутим, овде се не ради о самоградитељском поступку који је ослоњен на традицију, какав постоји у верникуларној архитектури, нити о примитивном самограђењу ослоњеном на (не)способност појединца или његове породице, већ о самоградњи која је подржана од стране друштва и његових многобројних могућности. Изградња нове куће, доградња стамбених просторија, доградња санитарних просторија, различити модалитети поправке куће и најзад завршавање куће која није завршена, јесу пет модела у којима је главни актер самоградитељ и његова породица којима се пружа правна, инжењерска, материјална или финансијска помоћ или комбинација неких од ових видова, али правна обавезно.

Цео поступак предложен у овим моделима полази од принципа потпуне легалности, заснован је на закону, а све његове фазе су регулисане. Уколико објекат на коме се намерава интервенција није легалан, тада је први корак његово превођење у режим правно регулисаних односа, односно легализација. Ресорно министарство би требало да помогне локалним самоуправама да убрзају поступак легализације кућа сиромашних ромских породица које због сиромаштва и социјалне искључености нису у закону прописаном року поднеле захтев за легализацију нелегално подигнуте куће.

Још једна одлика модела из овог поглавља јесте да њихова архитектура треба да буде резултат [ПРОФЕСИОНАЛНИХ ПРОЈЕКТАНАТА](#), а не скица приучених „мајстора”. Другим речима, пројектом који је обавезан за скоро све радове и објекте који се налазе у овим моделима, гарантује се стабилност, отпорност на пожар и земљотрес, одговарајућа термичка и хидро изолација, а са функционалног становишта поштовање захтева за адекватним станом. Треба рећи да је у [СВИМ](#) моделима предвиђено да радове увек изводе породица и извођач радова, никад породица сама. Све ромске породице, као и све породице ма ког сегмента друштва нису способне за самоградњу. Самоградитељ треба да поседује вољу да кућу подигне, [ИСТРАЈНОСТ](#) у том послу, елементарну [МАНУЕЛНУ СПРЕТНОСТ](#), захтевану [ФИЗИЧКУ СНАГУ](#), као и спремност [ДА ПРОШИРИ ЗНАЊЕ](#) како би изградња била добра. Одговори 20 ромских координатора на питање да ли у њиховој средини постоји самоградња, показали су да је у 13 општина самоградња један од видова решавања ромског стана. Другим речима, Роми јесу способни самоградитељи и тај потенцијал треба искористити.

### Бокс 1: Садржај захтева за издавање Грађевинске дозволе

У овим Смерницама је приказано 13 стамбених модела од чега 10 захтевају издавање грађевинске дозволе. Захтев за издавање грађевинске дозволе, који подноси инвеститор, садржи следеће:

1. Локацијску дозволу;
2. Главни пројекат у 3 примерна са извештајем о извршеној техничкој контроли усклађен са правилима грађења садржаним у локацијској дозволи;

3. Доказ о праву својине, односно праву закупа на грађевинском земљишту, односно праву својине на објекту;
4. Доказ о уређивању односа у погледу плаћања накнаде за уређивање грађевинског земљишта;
5. Доказ о уплати административне таксе.



## 1.1. Изградња нове куће

---

### Опис данашње праксе

У данашњој пракси имамо два основна модела **САМОГРАДЊЕ**. Један модел почива само на радној снази породице, којој евентуално помаже родбина или комшије. Ово је нај-примитивнији облик изградње. Други модел је комбиновање сопствене, породичне радне снаге са радом професионалних мајстора које породица плаћа. Породица на себе преузима радове које може да изведе. Она има земљиште, купљено или наслеђено, а понекад је реч и о заузимању општинског или државног земљишта или неког великог привредног система за које се овај не интересује. Мали број ромских породица има регулисано питање власништва над парцелом, тако да се, поред других разлога за непостојање грађевинске дозволе као разлог појављује и нерешено питање власништва, због чега је овај модел често повезан са нелегалном градњом.

### Рафинирање и унапређење модела

Самоградњу треба прихватити, институционално организовати и подржати као један од видова изградње који има све елементе легалног процеса и самоградитељу пружи одговарајућу помоћ. Зависно од случаја, самоградитељу може да се пружи један или више видова помоћи:

- ▶ Пружање правне помоћ Ромима око регулисања правног статуса земљишта или земљишта и куће током управних и евентуално судских поступака, као једног од предуслова за добијење грађевинске дозволе;
- ▶ Пружање инжењерске помоћи (геодетска, архитектонско-пројектантска, грађевинска, инсталатерска и сл.) на изради грађевинских пројеката и на надзору током градње;
- ▶ Пружање правне помоћи при склапању уговора са извођачем радова и дефинисању оних радова које породица може сама да уради (земљани, бетонирање, и сл.);
- ▶ Пружање инжењерске и мајсторске помоћи током извођења грађевинских радова, са или без претходне додатне обуке самоградитеља зависно од случаја;
- ▶ Пружање материјално финансијске помоћи кроз давање грађевинских пакета или ваучера за набавку материјала, плаћање мајстора и сл, зависно од потребе.

Самоградња изведена без било чије помоћи као једну од последица има и нефункционалне станове. У случају подржане самоградње то не би требало да се догоди јер би пројекат израдила професионална фирма. Када је реч о функционално техничким побољшањима куће, односно стана (површина, унутрашња структура, собност, санитарне просторије, кухиња и др), ослањање на [Уредбу о стандардима и нормативима за планирање, пројектовање, грађење и условима за коришћење и одржавање станова за социјално становање](#),<sup>[3]</sup> кад год је то просторно могуће, може да пружи врло задовољавајуће резултате.

---

3 Службени гласник РС, бр. 23/2013.

### **Искуство Ваљева у пружању правне помоћи у решавању имовинско-правних питања**

Град Ваљево је организовао пружање правне помоћи социјално угроженим појединцима и породицама приликом решавања имовинско-правних питања над непокретностима. Локална самоуправа је из својих одговарајућих служби образовала стручне тимове које су чинили правници и адвокати специјализовани за имовинско-правна питања. Тимови су пружали савете корисницима, помагали им у прикупљању потребне документације, пружали адвокатске услуге, заступали их пред судовима и сл. На тај начин су појединци и породице успевали да укњиже своје непокретности.

### **Корисници модела**

Ромске породице средњег имовинског стања или сиромашније породице које имају уштећевину или неку додатну финансијску подршку, могу да буду оне које би се одлучиле за овакав модел изградње.

### **Главни актери у реализацији модела**

Главни актери у реализацији модела су ромска породица, ЈЛС и одговарајуће службе, комунална предузећа, извођач радова и његови мајстори, а могуће и неко други (у случају мобе). Правну и архитектонско-инжењерску помоћ самоградитељима могле би да пруже и организације цивилног друштва које су за то регистроване и баве се оваквом врстом подршке осетљивим групама.

### **Где модел може да буде коришћен**

Модел изградње нових кућа у којем је комбинован рад породице и професионалних извођача и мајстора забележен је у највећем броју из групе од 20 општина. На основу спроведене анкете међу општинским координаторима за ромска питања, може се рећи да је ово преовлађујући модел који Роми користе у решавању стамбене ситуације своје породице.

### **Стратешки и правни основ за примену модела**

Ромске породице који на овај начин граде своје домове нису до сада биле предмет акционих планова за побољшање становања Рома. Извесне мере које су дате у [СТРАТЕГИЈИ ЗА УНАПРЕЂЕЊЕ ПОЛОЖАЈА РОМА](#)<sup>[4]</sup> нису реализоване. Те мере се тичу подршке које би јединице локалних самоуправа требало да пруже Ромима у циљу побољшања њихове стамбене ситуације (мере би обухватале помоћ при доградњи и завршетку започетих кућа, као што је пружање бесплатне правне помоћи, савета и заступања у регулисању имовинско-правних питања и остваривању права на становање, а у складу са прописима који уређују имовинско правне односе и аспекте планирања и изградње стамбених објеката), али такве мере нису систематично предузимане. Овде је потребно поменути и питање легализације објеката грађених на овај начин, јер вероватно нису све куће биле подигнуте са грађевинском дозволом. Зато ће део овог стамбеног фонда потенцијално бити предмет легализације. У будућности треба

4 Службени гласник РС, бр. 27/2009.

Слика 1: Изградња нове куће поред старе у Апатину



очекивати да ће ЈЛС, бар оне укључене у пројекат Овде смо заједно, самоградитељи-ма пружити најмање правну помоћ. Подржана самоградња ће бити рађена у складу са Законом о планирању и изградњи, почиваће на грађевинској дозволи а окончаће се употребном дозволом и укњижењем.

#### **Земљиште**

Изградња би била спровођена на парцелама које припадају породицама. То је уједно и један од услова за добијање грађевинске дозволе.

#### **Извор и начин финансирања**

Финансирање по моделу самоградње, са или без мајстора, у прошлости је увек носила породица. Извори средстава су уштеђевине, дознаке из иностранства, зараде остварене у иностранству, а понекад и пријатељске, а чак и зеленашке позајмице. Унапређени модел самоградње уз подршку може да има и друге изворе финансирања, као што су донатори, средства ИПА и сл. Пожељно је да се комбинују приватна средства Рома са средствима која преко ЈЛС пристижу да би се унапредила стамбена ситуација.

#### **Очекивани квалитет изведених радова**

С обзиром да је највећи број занатских завршних радова у прошлости био препуштен професионалним мајсторима то је квалитет завршених кућа у принципу добар. Породица се неретко задовољава уређеним ентеријером док се спољна обрада оставља за неко „боље време”. Међутим, на више места су забележени пропусти и грађевинске грешке које могу да доведу до продора влаге, хладноће просторија и сл, што је последица недостатка надзорног органа. Самоградња уз подршку требало би да елиминише ове проблеме.



Слика 2: Нова кућа је изграђена од рециклиране опеке у Апатину

### Очекивани трошкови становања

Трошкови становања се повећавају уколико постоји позајмица коју треба вратити. Породица сама треба да процени да ли је способна да на дужи рок враћа формалне или пријатељске кредите. Уколико се део трошкова изградње покрива из других, рецимо донаторских извора, тада се смањују и обавезе враћања кредита.

### Конструкција и материјали

Конструкција и материјали који су били коришћени у овом моделу су уобичајени за градњу индивидуалних кућа у Србији. Било је примера да се користе и половни или рециклирани материјали. Удео ових материјала, у условима када постоји извођач радова и надзорни орган, могао би да буде повећан што би могло да смањи трошкове изградње.

### Ко ће изводити радове

Питање ко ће изводити коју врсту радова, треба да буде решено кроз уговор склопљен између породице и извођача. Породица најчешће може да изводи грубе грађевинске радове, пре свега бетонирање разних конструктивних делова куће (темељи, вертикални и хоризонтални серклажи, плоче, степеништа и сл), али се не бави постављањем оплата и армирањем које раде професионални мајстори. Уколико као део подржане самоградње постоји и обука, могуће је да породица помаже у раду и зидарских и тесарских радова. Професионални мајстори раде и све послове који траже квалификацију (изолатерске радове, постављање столарије, зидање и малтерисање, увођење свих врста инсталација и сл). Ангажовање професионалних квалификованих регистрованих извођача по закону је једино могуће, што као последицу има вишу цену дневнице. У том случају сиромашније породице могле би да ангажују про-

Слика 3: Професионални мајстори граде са Ромима једну кућу у Апатину



професионалног извођача, плус самоуке мајсторе, због ниже цене њиховог ангажовања. Овакво решење, захваљујући стручном надзору, не би требало да утиче на крајњи квалитет објекта.

#### Цена модела

Цена изградње куће коју гради породица уз помоћ професионалног лиценцираног извођача радова нижа је од цене кућа које се граде по систему „кључ у руке” за око 30–40%, што значи да је износила око 150 до 250€/m<sup>2</sup>, што зависи од тога какву опрему породица жели, као и од општине у којој се гради. Такође, укупна цена куће зависи и од нивоа квалификованости и дневнице мајстора које ангажује породица. Тако је уобичајена висина дневнице коју су наплаћивали квалификовани мајстори у Београду око 50 евра, у Бојнику 30–35 евра или у Бујановцу 25–30 евра. Висина дневнице за помоћне раднике се кретала од 10 до 15 евра. Рачуна се да главни мајстор, извођач радова на градилишту, може да заради око 500–600€ месечно.

#### Време потребно за извођење радова

Према досадашњој пракси, може се проценити да је потребно две до три грађевинске сезоне за изградњу куће у којој може да се живи, али и више ако се одлаже финализација спољних радова (фасада, олуци, тротоари око куће, и сл).

## Бокс 1.1: Изградња нове куће

Предуслов за примену овог модела јесте постојање одговарајућег урбанистичког плана и да инвеститор поседује доказ о праву својине или праву закупа на грађевинском земљишту. Потребни кораци за реализацију овог модела су:

### Доношење одлуке скупштине ЈЛС о пружању помоћи Ромима у изградњи нових стамбених објеката

- са проценом потребних средстава и носиоцима активности;
- са одлуком о издвајању буџетских средстава за ову намену.

### Набавка финансијских средстава од стране ЈЛС за учешће у изградњи нових кућа

- конкурисање код ИПА и других фондова, донатора и сл.
- на основу резултата конкурисања одређује се конкретан обим акције и помоћи у изградњи кућа.

### Набавка финансијских средстава од стране корисничких породица

- кредит, позајмица, поседовање средстава, комбиновано и др.

### Спровођење конкурса за избор корисника којима ће се пружити помоћ у изградњи кућа (спроводи ЈЛС)

- формирање комисије за одабир и израда правилника за утврђивање реда првенства корисника;
- спровођење конкурса и одабир корисника.

### Прибављање грађевинске дозволе (основни кораци дати у боксу 1)

- прибављају корисничке породице (као носиоци права на непокретност) уз помоћ правне и техничке службе ЈЛС.

### Избор извођача радова и надзорног органа

- избор путем јавне набавке или тендера врши ЈЛС.

### Склапање уговора између главних актера: ЈЛС (као донатор), извођач радова, надзорни орган и корисничке породице

- дефинисање улоге сваког актера;
- дефинисање радова које ће извести извођач, а које корисничке породице;
- дефинисање финансијског учешћа корисничких породица и финансијског учешћа ЈЛС.

### Изградња куће

- заједничким радом извођача и породице уз контролу надзорног органа.

### Технички преглед објекта и прибављање употребне дозволе

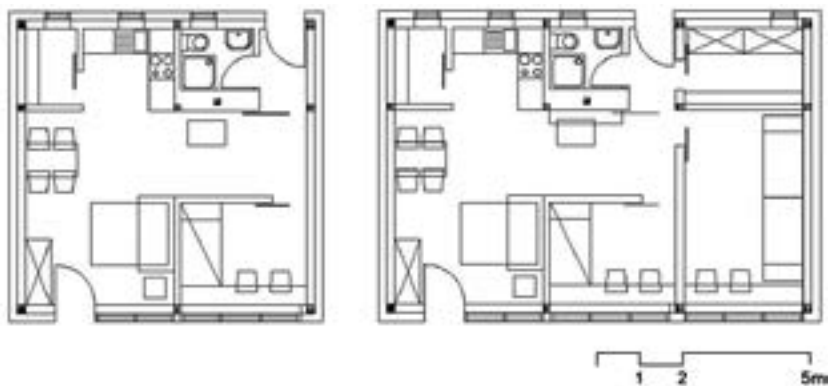
### Укњижба новоизграђеног објекта на чланове корисничке породице

### Уколико се кућа гради у више етапа, грађевинску дозволу је могуће прибавити на два основна начина:

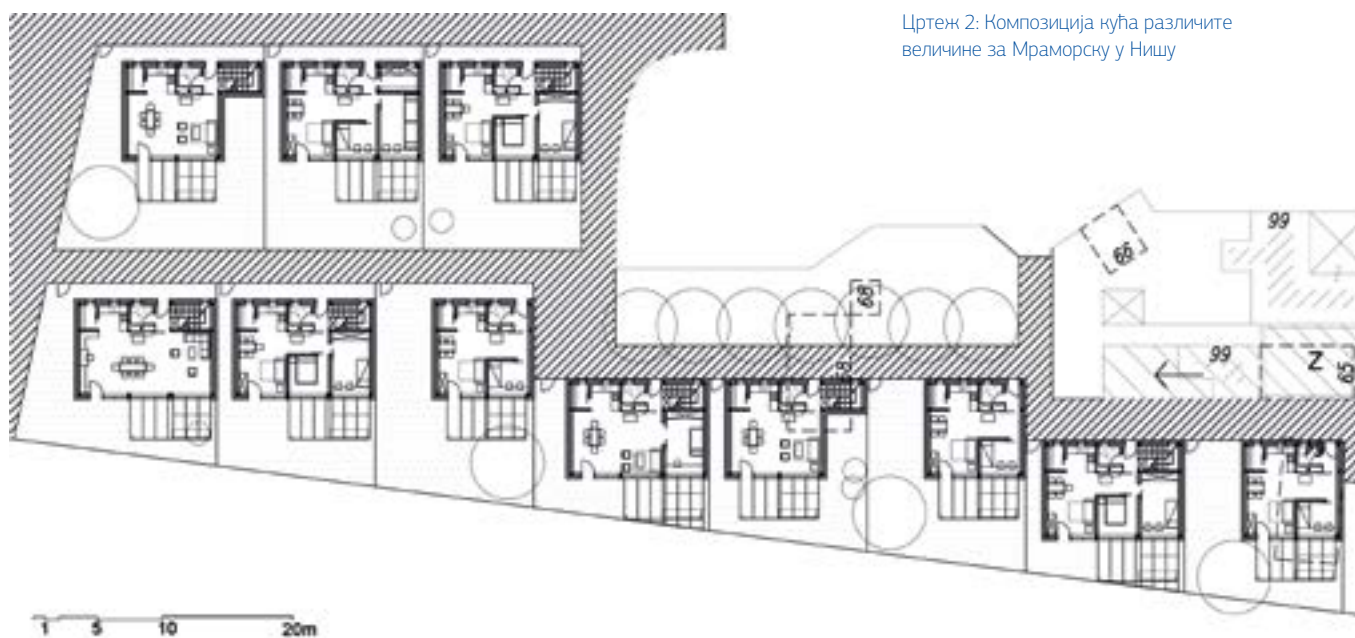
- грађевинска дозвола се одмах прибавља за целу кућу, а грађење се врши етапно, или
- грађевинска дозвола се прибавља за сваку наредну етапу грађења, као грађевинска дозвола за доградње

*\*/ Код примене приказаних корака у конкретној ситуацији консултовати закон и локалне прописе како би се креирао поступак који најбоље одговара специфичностима локалне средине. У процесу је могуће додати или отклонити неке активности или променити њихов редослед, а према локалној ситуацији.*

Изградња нове куће	Прва година				Друга година				Надаље			
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Доношење одлуке скупштине ЈЛС	■											
Набавка финансијских средстава од стране ЈЛС	■	■										
Набавка финансијских средстава од стране корисничких породица			■	■	■	■						
Спровођење конкурса за избор корисника			■									
Прибављање грађевинске дозволе (израда пројекта)				■								
Избор извођача радова и надзорног органа					■							
Склапање уговора између главних актера					■	■						
Изградња куће						■	■					
Технички преглед и прибављање употребне дозволе								■				
Укњижба новоизграђеног објекта									■			



Цртеж 1: Пројекат куће за 4 и преко 4 особе.  
Кућа може да буде етапно грађена

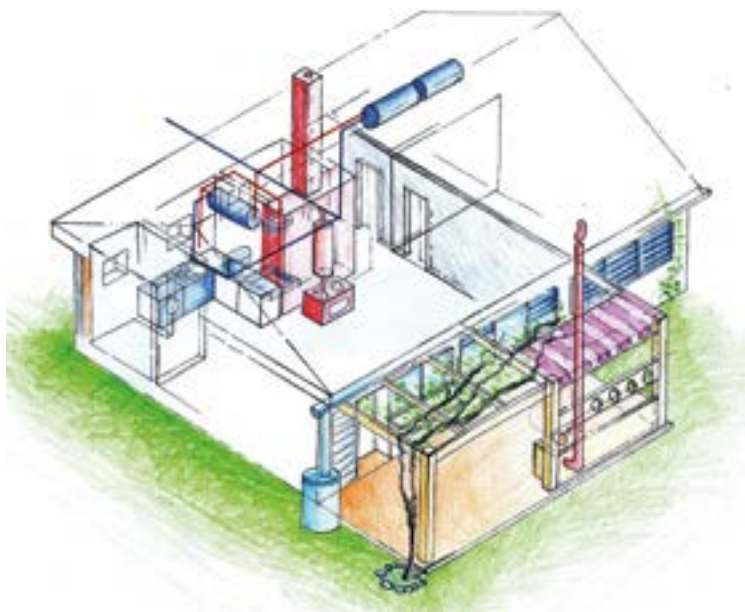


Цртеж 2: Композиција кућа различите  
величине за Мраморску у Нишу



Цртеж 3: Основа куће пројектоване по систему  
Ивањица са станом, верандом и двориштем

Цртеж 4: Приказ куће са два језгра, кухиња као зимско и летња кухиња као летње



1 капа газарна хлађачу 0.5 м<sup>3</sup> газарна  
1 капа хлађачу 40-50 литара

Рајован са газаром  
21.2.98

1,105

??  
Зашто је тако?  
за ствари које  
нису и постоје

Део зграда као  
зграда са газаром  
и филмак и др  
са газаром  
и за са газаром  
и филмак и др  
са газаром

• Газарна хлађач

Материјал	Лист	Јединица	УКУПНА КУЛЈИЧНА МАТЕРИЈАЛА ЗА КУЉУ (јединица мере материјала)	Јединица мере материјала (јединица мере материјала)	Јединица мере материјала (јединица мере материјала)	УКУПНА ЦЕНА МАТЕРИЈАЛА ПО КУЉИ (000)	УКУПНА ЦЕНА МАТЕРИЈАЛА ПО КУЉИ (000)
Горњи слатина							
Материјал за конструкцију							
Зидови	старили	м <sup>2</sup>	37.70	37.70	37.70	1117.20	209.18
Прок. слатина за др. слатина	старили	м <sup>2</sup>	1.00	1.00	1.00	4028.00	841.62
Стекл. ст. др. др. др.	старили	кг	714.86	0.80	0.16	0.20	0.00
Бели цемент	старили	кг	(0.33)	0.80	0.16	0.20	0.00
Бели гипс за конструкцију	старили	м <sup>3</sup>	0.30	0.30	0.30	1172.40	209.22
Вода	старили	м <sup>3</sup>	0.30	0.30	0.30	20.11	3.60
Спојна	старили	ком	0.00	0.00	0.00	1898.42	340.17
Аматери 0.12	старили	кг	71.80	3.30	0.96	234.80	46.32
Аматери 0.10	старили	кг	198.31	3.30	0.96	694.15	126.21
Аматери 0.8	старили	кг	28.08	3.30	0.96	98.28	17.87
Аматери 0.6	старили	кг	50.24	3.30	0.96	207.48	37.72
Мешана аматери (аматери) 0.6/0 на 25cm	старили	кг	121.03	3.30	0.96	424.03	77.08
Мешана аматери (аматери) 0.6/0 на 15cm	старили	кг	11.40	3.30	0.96	43.30	7.80
Палена фица за вентилацију аматери	старили	кг	3.80	3.30	0.96	27.87	5.28
Бетонска плоча 2.5 cm на општом	старили	м <sup>2</sup>	100.00	100.00	100.00	148.51	28.64
Бетонска плоча 4cm на 15cm	старили	м <sup>2</sup>	100.00	100.00	100.00	113.96	20.72
Цементна плоча 10/10 1-2 cm на стуб	старили	м <sup>2</sup>	1.36	100.00	4.36	164.00	33.00
Цементна плоча 10/10 поклопаца	старили	м <sup>2</sup>	0.47	100.00	4.36	726.00	137.42
Цементна плоча 6/6 cm	старили	м <sup>2</sup>	0.45	100.00	4.36	644.80	125.24
Цементна плоча 2.5/3.2	старили	м <sup>2</sup>	1.87	100.00	4.36	1718.64	321.44
Цементна плоча 3/3	старили	м <sup>2</sup>	0.24	100.00	4.36	386.40	70.22
Киреи 11-40-60-75-100	старили	кг	24.72	15.00	4.11	370.74	67.41
Киреи постојећи	старили	кг	0.22	15.00	4.11	3.34	0.61
Закључак постојећи	старили	ком	41	1.00	0.27	44.80	8.33
Тер. папир	старили	м <sup>2</sup>	87.83	10.00	2.74	878.20	127.34
Бетонска	старили	кг	280.70	1.00	1.27	1820.20	275.18
Кречак за кречак постојећи	старили	м <sup>2</sup>	85.20	10.00	2.74	1854.54	266.50
Кречак дрво	старили	кг	237.20	0.24	0.07	56.24	10.35
Плоча од провентације 4/4 cm	старили	м <sup>2</sup>	644.00	21.00	5.25	9744.00	1771.60
Проветровани лим	старили	кг	10.00	10.00	2.74	134.88	24.52
Кречак	старили	кг	0.20	10.00	2.74	2.60	0.47
Кречак вода	старили	кг	0.20	10.00	2.74	5.22	0.95
Остале ствари постојећи	старили	ком	1	100.00	27.40	100.00	18.18
Остале ствари	старили	м <sup>2</sup>	20.00	20.00	5.48	600.00	118.18

Табела са списком материјала за изградњу зграда

Цртеж 5: Расподела задужења у подржаној самоградњи једне ромске куће у Београду



## 1.2. Доградња стамбених просторија

---

### Опис данашње праксе

Како би одговориле нараслим породичним захтевима (проширење породице, удаја или женидба, одрастање деце, болест у кући и сл), ромске породице имају потребу за доградњом неке просторије или мање стамбене јединице уз постојећу кућу. Ипак, најчешће је реч о доградњи собе коју Роми не специфицирају према функцији или о доградњи кухиње, дневног боравка или спаваће собе. Доградња стамбених просторија је реалан начин приближавања стамбених потреба и физичког оквира стана. Ромске породице често своје куће формирају у дужем низу година додавањем просторије по просторије. [САМОГРАДЊА БЕЗ ПОМОЋИ](#) или [САМОГРАДЊА УЗ ПОМОЋ](#) са стране, пружена од неке организације, два су основна вида решавања ове потребе у данашњој пракси.

### Рафинирање и унапређење модела

Самоградња, кроз коју се ова потреба задовољава, треба да буде институционално организована и подржана као један од легитимних видова изградње који има све елементе легалног процеса. Самоградњи стамбених просторија треба пружити одговарајућу помоћ. Зависно од случаја, самоградитељу може да се пружи један или више видова помоћи:

- ▶ Пружање правне помоћи Ромима, уколико кућа није легална, да је легализују да би могли да дограде неку просторију. Легализација постојеће нелегалне куће је предуслов за даљи легалан поступак доградње. То је први корак, јер у противном и сама доградња ће бити нелегална.
- ▶ Пружање инжењерске помоћи (геодетска, архитектонско-пројектантска, грађевинска, инсталатерска и сл.) на изради грађевинских пројеката и на надзору током доградње просторије.
- ▶ Пружање правне помоћи при склапању уговора са извођачем радова и дефинисању оних радова које породица може сама да уради (земљани, бетонирање, и сл).
- ▶ Пружање инжењерско-мајсторске помоћи током извођења грађевинских радова, са или без претходне додатне обуке самоградитеља, зависно од случаја.
- ▶ Пружање материјално-финансијске помоћи кроз давање грађевинских пакета или ваучера за набавку материјала, плаћање мајстора и сл, зависно од потребе.

### Корисници модела

Сиромашне ромске породице које живе у пренасељеним стамбеним условима а које су власници кућа и земљишта, али и породице другог имовног стања уколико за тим имају потребу, могу бити корисници овог модела. Из досадашње праксе видели смо да доградњу најчешће практикује сиромашан свет. Њима је потребна разнолика помоћ да би то извели.



Слика 4: Дограђена просторија уз постојећу кућу у Краљеву

### Главни актери у реализацији модела

Главни актери приликом доградње или надзиђивања куће јесу ромске породице, извођач радова, ЈЛС, организације цивилног друштва, страни донатори, евентуално стамбена агенција. У зависности од случаја могуће је да буду укључени и други субјекти који пружају подршку самоградитељу да дође до нове стамбене просторије.

### Где модел може да буде коришћен

Добар пример досадашњег коришћења овог модела јесте у оквиру УН-Хабитат СИРП програма када је 2008. године дограђено 10 просторија – соба, на кућама у ромском насељу Грдичка коса 2 у Краљеву.<sup>[5]</sup> У општинама укљученим у пројекат Овде смо заједно доградња стамбених просторија изведена је у четири општине: у Бојнику (10 кућа), Бујановцу (две куће), Прокупљу (четири до пет кућа махом за ИРЛ) и Књажевцу (10 кућа). У будућности модел може да буде коришћен у свим ромским насељима где постоје потребе, а испуњени су одређени услови и што се тиче насеља у целини – постојање одговарајућег урбанистичког плана, као и саме куће која треба да буде легална. Интересовање за примену овог модела показали су следећи градови и општине: Бујановац, Врање, Бела Паланка, Прокупље, Житораћа, Крагујевац, Смедерево, Ковин, Панчево, Нови Сад, Оџаци, Сомбор, Палилула и Звездара.<sup>[6]</sup>

5 Вуксановић-Маџура, З., Мојовић, Ђ. (2008). Алтернативни стамбени пројекти. У Л. Рамирез и др. (ур.) SIRB Book – The Settlement and Integration of Refugees Programme in Serbia (стр. 61–75). Београд: УН-Хабитат Београд.

6 Према изјашњавању тимова на радионици одржаној у Аранђеловцу, 15–16. мај 2014. На радионици су учествовали представници локалних самоуправа учесница пројекта Овде смо заједно, и то: Бујановац, Врање, Бела Паланка, Прокупље, Житораћа, Лесковац, Крушевац, Крагујевац, Смедерево, Ковин, Панчево, Нови Сад, Оџаци, Сомбор, Палилула и Звездара. Тимови из Коцељева, Ваљева, Бојника и Књажевца нису присуствовали због поплаве.

Слика 5: Доградња нове просторије у Турђеву



### Стратешки и правни основ за примену модела

Стратешки основ за доградњу и надзиђивање су СТРАТЕГИЈА ЗА УНАПРЕЂЕЊЕ ПОЛОЖАЈА РОМА<sup>[7]</sup> и АКЦИОНИ ПЛАН ЗА СПРОВОЂЕЊЕ СТРАТЕГИЈЕ – ОБЛАСТ СТАНОВАЊЕ<sup>[8]</sup>. Правни основ за доградњу је ЗАКОН О ПЛАНИРАЊУ И ИЗГРАДЊИ<sup>[9]</sup>. Под термином **ДОГРАДЊА** према Закону се подразумева извођење грађевинских и других радова којима се изграђује нови простор **ВАН ПОСТОЈЕЋЕГ ГАБАРИТА ОБЈЕКТА**, као и **НАДЗИЂИВАЊЕ ОБЈЕКТА**, и са њим чини грађевинску, функционалну или техничку целину.

Први услов за доградњу стамбене просторије јесте да је кућа на коју се дограђује легална. Уколико то није, потребно је да се изврши легализација куће на којој породица жели да догради просторију. Поступак легализације се изводи према **ЗАКОНУ О ЛЕГАЛИЗАЦИЈИ ОБЈЕКТА**<sup>[10]</sup> којим се уређују услови, поступак и начин легализације, односно делова објекта изграђених без грађевинске дозволе или одобрења за градњу, издавање употребне дозволе и друго.

Правни основ за доградњу и надзиђивање налази се у **ЗАКОНУ О ПЛАНИРАЊУ И ИЗГРАДЊИ**<sup>[11]</sup>, којим се прецизира потреба за грађевинском дозволом уз претходно прибављање локацијске дозволе и у случају доградње и у случају надзиђивања. У неким случајевима доградња нових стамбених просторија – када су ове мање и када се раде на индивидуалним кућама унутар ромских насеља – обављана је без грађевинске дозволе, иако је често вршена уз знање општине и њених органа и уз финансијску подршку страног донатора. Овако дограђени објекти јесу потенцијални предмет легализације, уколико су њихови власници то пријавили и уколико су задовољени и други, урбанистички услови.

7 Службени гласник РС, бр. 27/09.

8 Акциони план за спровођење стратегије за унапређивање положаја Рома 2013–2014, преузето са <http://www.judskaprava.gov.rs/>, 15.03.2013.

9 Службени гласник РС, бр. 72/2009, 81/2009 – исправка, 64/2010 – одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 – одлука УС, 50/2013 – одлука УС и 98/2013 – одлука УС.

10 Службени гласник РС, бр. 95/2013.

11 Закона о планирању и изградњи, члан 135.



Слика 6: Нови кров једне доградње у Краљеву

### Земљиште

Питање земљишта најчешће не би било релевантно јер се ради о доградњи постојећих кућа на постојећим парцелама. Ово питање је значајно када се ради о малим парцелама са високим степеном заузетости<sup>[12]</sup>. Један од илустративних примера постепених доградњи кућа у вишедеценијском процесу и досезање високог степена заузетости парцела јесте насеље „Марко Орловић” у Крушевцу. Такође, имовинско-правни аспект постаје значајан у случајевима када се жели доградња куће која је подигнута на земљишту које се налазило у јавном власништву (државе, државног предузећа, општине и сл), када је потребно да постоји уговор о коришћењу овог земљишта, попут случајева у насељу „Мали Кривак” у Смедереву.

### Извор и начин финансирања

Донаторске или друге организације, преко општине или преко организације цивилног друштва, финансирале су у претходном периоду израду техничке документације са предмером и предрачуном потребних радова, куповину материјала, као и извођење радова. Породице су у неким случајевима учествовале својим радом, а понекад кроз набавку дела грађевинског материјала. У будућности треба очекивати да овај модел буде подржан било грађевинским пакетима, било ваучерима за набавку грађевинског материјала. Исправно коришћење материјала се гарантује постојањем других облика помоћи – инжењерска помоћ, постојање извођача радова и сл.

### Очекивани квалитет изведених радова

Може се очекивати да ће квалитет изведених радова бити добар, пре свега због подршке и стручног надзора извођења радова. У просеку, површина дограђених просторија била је између 6 и 16m<sup>2</sup>. Изведени радови обухватили би грубе грађевинске радове, уградњу столарије, постављање електро-инсталација, малтерисање и кречење ентеријера. Такође, потребно је извести и спољну завршну обраду објекта, укључујући малтерисање и завршни слоја фасаде, уз обавезно постављање термоизолације. С обзиром да је овај модел предвиђен као самоградња уз већу стручну помоћи

12 Vuksanović-Macura, Z. (2012). The mapping and enumeration of informal Roma settlement in Serbia, Environment and Urbanization, Volume 24, Number 2, 685–705.

Слика 7: Почетак доградње нове просторије уз стару кућу у Ђурђеви



различите врсте, може се очекивати добар квалитет радова. Овде се пре свега мисли на испуњавање захтева о енергетској ефикасности дограђеног дела, као и извођење радова која у највећем броју случајева недостаје.

#### Очекивани трошкови становања

Ова врста интервенције није од значајнијег утицаја на трошкове становања, с обзиром да је реч о кући која је у власништву породице. Извесно повећање трошкова може се односити на повећана издвајања за загревање још једне, дограђене просторије.

#### Конструкција и материјали

За доградњу се најчешће користе уобичајени материјали: бетон, опека, гитер блокови, дрвена грађа, цреп и сл. Овоме убудуће треба додати термоизолације (подне и зидне) одговарајућих димензија, као и материјале за финализацију фасаде.

#### Ко ће изводити радове

И у претходном периоду радове су најчешће изводили професионални мајстори, односно предузимачи, уз помоћ ромске породице. За извођење радова током УН-Хабитат СИРП програма израду техничке документације и извођење радова извела је професионална фирма коју је Градска стамбена агенција изабрала путем јавног тендера. Ромске породице су учествовале у једноставнијим и лакшим физичким пословима. Учешће извођача радова и учешће породице у радовима убудуће ће бити дефинисано уговором између инвеститора и извођача.

#### Како се кућа користи док су радови били у току

Кућа, односно онај део који није везан са извођењем радова, може се користити уобичајено за нормално живљење.

## Цена модела

Износи које су донатори давали за доградњу једне просторије у Краљеви били су од 3.000€, од чега је 2.000€ било намењено за грађевински материјал, а 1.000€ за извођење радова. Када је реч о надзиђивању новог спрата вероватно је да ће се цена кретати око 300–400€/m<sup>2</sup>.

## Време потребно за извођење радова

За доградњу једне просторије уобичајено је потребно око месец дана рада. За надзиђивање новим спратом вероватно ће бити потребна једна грађевинска сезона.

### Бокс 1.2: Доградња стамбених просторија

Предуслов за примену овог модела јесте легалан или легализован објекат који ће се дограђивати. Потребни кораци за реализацију овог модела су:

#### Доношење одлуке скупштине ЈЛС о пружању помоћи Ромима у доградњи стамбених просторија

- са проценом потребних средстава и носиоцима активности,
- са одлуком о издвајању буџетских средстава за ову намену.

#### Набавка финансијских средстава од стране ЈЛС за учешће у доградњи стамбених просторија

- конкурисање код ИПА и других фондова, донатора и сл.
- конкретан обим акције и помоћи у доградњи се одређује на основу резултата конкурса.

#### Набавка финансијских средстава од стране корисничких породица

- кредит, позајмица, поседовање средстава и др.

#### Спровођење конкурса за избор корисника којима ће се пружити помоћ у доградњи стамбених просторија

- формирање комисије за одабир, израда правилника за утврђивање реда првенства корисника,
- спровођење конкурса и одабир корисника.

#### Прибављање грађевинске дозволе (основни кораци дати у боксу 1)

- прибављају корисничке породице (као носиоци права на непокретност) уз помоћ правне и техничке службе ЈЛС.

#### Избор извођача радова и надзорног органа

- избор путем јавне набавке или тендера врши ЈЛС.

#### Склапање уговора између главних актера: ЈЛС (као донатор), извођач радова, надзорни орган и корисничке породице

- дефинисање улоге сваког актера,
- дефинисање радова које ће извести извођач, а које корисничке породице,
- дефинисање финансијског учешћа корисничких породица и финансијског учешћа ЈЛС.

#### Доградња стамбених просторија на кући

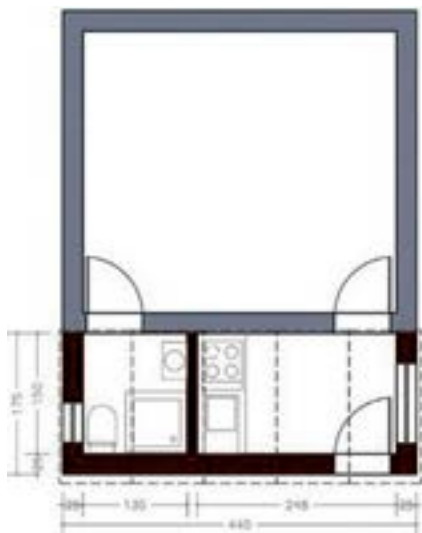
- заједничким радом извођача и породице уз контролу надзорног органа

#### Технички преглед и прибављање употребне дозволе

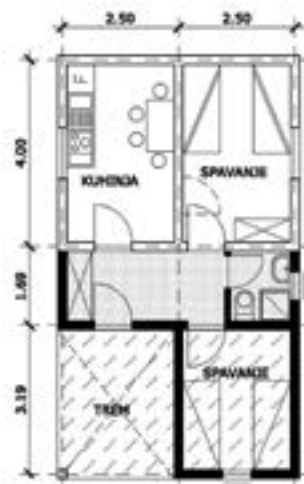
#### Укњижба новог стања објекта

*\*/ Код примене приказаних корака у конкретној ситуацији консултовати закон и локалне прописе како би се креирао поступак који најбоље одговара специфичностима локалне средине. У процес је могуће додати или отклонити неке активности или променити њихов редослед, а према локалној ситуацији.*

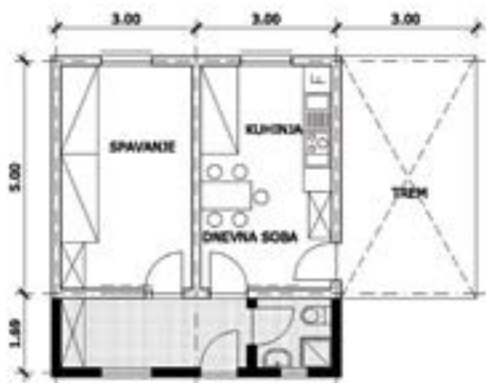
Доградња стамбених просторија	Прва година				Друга година				Надаље			
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Доношење одлуке скупштине ЈЛС	■											
Набавка финансијских средстава од стране ЈЛС	■	■										
Набавка финансијских средстава од стране корисничких породица		■	■	■								
Спровођење конкурса за избор корисника			■	■								
Прибављање грађевинске дозволе (израда пројекта)			■	■								
Избор извођача радова и надзорног органа				■	■							
Склапање уговора између главних актера				■	■							
Доградња стамбених просторија				■	■							
Технички преглед и прибављање употребне дозволе					■							
Укњижба новог стања објекта						■						

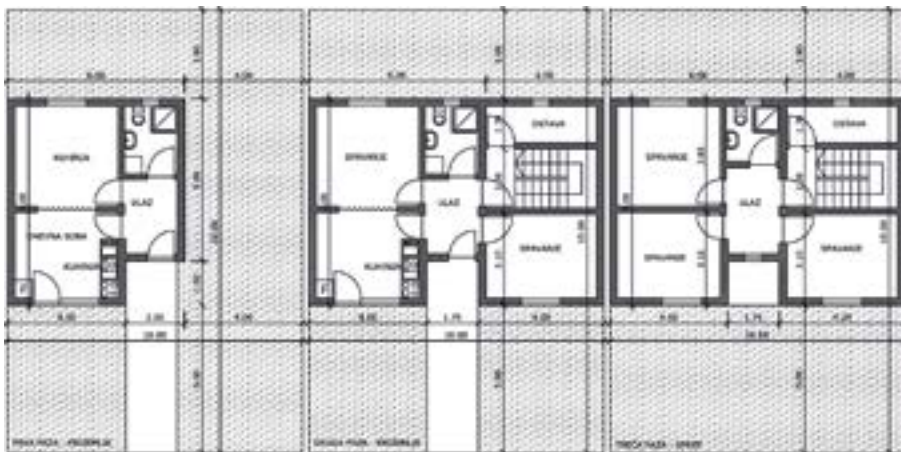


Цртеж 6: Доградња просторија према моделу ЕХО у Турђеву

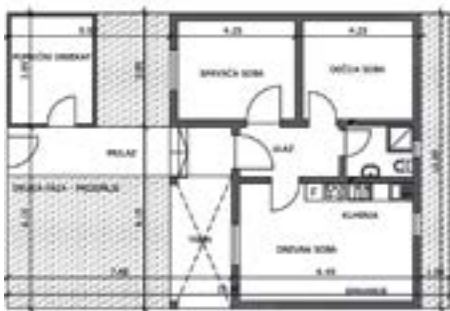
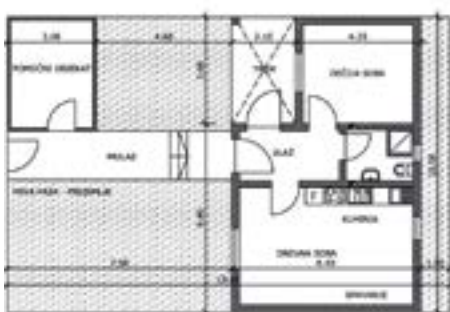


Цртеж 7: Доградња соба у различитим случајевима у Грдичној носи 2





Цртеж 8: Доградња соба као проширења базне куће



СКОПНА ЈЕДНОПРОСЛОЊА КУЋА - РАЗВОЈ ПО ФАЗАМА

Цртеж 9: СО Прокупље захтева споразуме суседа ради доградње – план Мале Губе





## 1.3. Доградња санитарних просторија

---

### Опис данашње праксе

Многе ромске породице немају у својим кућама санитарне просторије (купатила, тоалете, улазе) што озбиљно угрожава здравље чланова породице, нарочито деце. Одвод за отпадну воду, не само из санитарних просторија већ и из кухиње, може да се води до зидане или пластичне септичке јаме или до градске канализације. Пројекти за канализацију са септичким јамама, који су раније извођени, обухватили су по више кућа унутар једног насеља. Питање легалности постојећег објекта поставља се када се намерава легална доградња санитарних просторија.

### Рафинирање и унапређење модела

Рафинирање и унапређивање самоградње санитарних просторија је исто као и код доградње или надзиђивања стамбених просторија и рачуна на различите врсте помоћи које треба пружити Ромима. То су: пружање правне помоћи, ако је потребно да се кућа легализује; пружање инжењерске помоћи; пружање правне помоћи при склапању уговора са извођачем; пружање инжењерско-мајсторске помоћи током извођења грађевинских радова; најзад, пружање материјално-финансијске помоћи.

### Корисници модела

Корисници овог модела ће свакако бити најпре сиромашне ромске породице које живе у санитарно неопремљеним кућама.

### Главни актери у реализацији модела

Ромске породице, извођач радова, ЈЛС, организације цивилног друштва, страни донатори и, могуће, стамбена агенција били су, а биће и надаље, главни актери у спровођењу овог модела.

### Где модел може да буде коришћен

У Србији је модел био креиран 2007. године у оквиру УН-Хабитат СИРП програма и први пут је спроведен у ромском насељу Грдичка коса 2 у Краљеву када је 12 породица добило купатила са тоалетом. Екуменска хуманитарна организација – Ромски ресурсни центар (ЕХО-РРЦ) је наставила да користи овај модел највећим делом у ромским насељима у Војводини и до 2013. године је доградила или опремила 540 купатила, уз изградњу 408 септичких јама. Од 20 општина које су укључене у пројекат Овде смо заједно, доградња купатила са тоалетом или само тоалета, урађена је у пет општина: у Бојнику (једна кућа), у Прокупљу (пет кућа), у Звездари (једна кућа), и у Књажевцу (31 кућа). Такође, у Ковину је 5 кућа добило септичке јаме и прикључено на градски водовод, што је финансирао Програма за развој Уједињених нација (УНДП). Интересовање за примену овог модела у наредном периоду исказали су следећи градови и општине: Бујановац, Врање, Прокупље, Житораћа, Лесковац,



Слика 8: Доградња купатила у Грдичкој коси 2 у Краљеву



Слика 10: Изглед дограђеног купатила у Грдичкој коси 2 у Краљеву

Крагујевац, Смедерево, Ковин, Панчево, Нови Сад, Озаци, Сомбор, Палилула и Звездара.<sup>[13]</sup>

### Стратешки и правни основ за примену модела

Стратешки и правни основи за овај модел исти су као и код модела доградње стамбене просторије. Стратешки основ су [СТРАТЕГИЈА ЗА УНАПРЕЂЕЊЕ ПОЛОЖАЈА РОМА<sup>\[14\]</sup>](#) и [АКЦИОНИ ПЛАН ЗА СПРОВОЂЕЊЕ СТРАТЕГИЈЕ — ОБЛАСТ СТАНОВАЊЕ<sup>\[15\]</sup>](#). Правни основ за доградњу је [Закон о планирању и изградњи](#).

### Земљиште

Питање земљишта није било релевантно када се радило о парцели, односно кући, која се налази у власништву чланова породице. Ово питање је значајно када су доградње вршене у старим ромским насељима која постоје и више деценија, а у којима су куће подигнуте на земљишту које не припада породици већ је у јавном власништву или у власништву предузећа које је некада било јавно. Тада треба да постоји уговор о закупу тог земљишта.

13 На основу исказа тимова изнетих на радионици одржаној у Аранђеловцу у мају 2014. године.

14 Службени гласник РС, бр. 27/2009.

15 Акциони план за спровођење стратегије за унапређивање положаја Рома 2013–2014, <http://www.ljudskaprava.gov.rs/>, 15.09.2014.

### **Сагласност суседа за изградњу или доградњу просторија, искуство Прокупља**

У случајевима када су објекти на малом растојању, а потребна је изградња помоћних просторија или доградња стамбених или санитарних просторија уз постојећу кућу, одговарајућа служба општине Прокупље захтева, поред осталог, сагласност суседа да се намеравана градња или доградња може обавити. Уобичајено је да се приликом склапања одговарајућег уговора између заинтересованих страна обезбеди реципроцитет, односно да се страни која даје сагласност осигура право на евентуалну будућу изградњу или доградњу тако да и она може учинити исто без склапања посебног уговора.

#### **Извор и начин финансирања**

Као и код доградње стамбене просторије и овде се ради о удруживању средстава самоградитеља, ромске породице и донатора.

#### **Очекивани квалитет изведених радова**

Изведени радови би требало да буду добри обзиром да се модел ослања на већи број различитих помоћи. Површина дограђене санитарне просторије могла би да буде од 1.5 до 4m<sup>2</sup>. Опремљена је свим инсталацијама (водовод, канализација и струја) као и лавабоом, WC шољом, туш-кадом и бојлером за загревање воде. Унутрашњи зидови су по правилу у целости обложени керамичким плочицама, док би спољна обрада требала да се састоји од термоизолације са финалном фасадом.

#### **Очекивани трошкови становања**

Ова врста интервенције неће бити од утицаја на трошкове становања, с обзиром да је реч о кући која је у власништву породице. Извесно повећање трошкова настаће због нешто веће потрошње електричне енергије због уграђеног бојлера за загревање воде, као и због повећане потрошње воде.

#### **Конструкција и материјали**

За доградњу се најчешће користе уобичајени материјали: бетон, опека, гитер блокови, хидро-изолација, дрвена грађа, дрвена или ПВЦ столарија, цреп, а у ентеријеру керамичке плочице. Обавезна је термичка изолација одговарајуће димензије.

#### **Ко ће изводити радове**

По правилу радове изводе професионални мајстори, односно извођач радова, уз помоћ ромске породице.

#### **Како се кућа користи док су радови били у току**

Кућа се уобичајено користи за живот породице, обзиром да је обим радова мали.



Слика 9: Доградња санитарног чвора и кухиње у Ђурђеви

### Цена модела

У оквиру УН-Хабитат СИРП програма у Краљеву 2007. године, доградња и опремање једног купатила са тоалетом површине  $4\text{m}^2$  коштала је укупно 2.500€, од чега је 1.500 било утрошено за материјал, а 1.000 за радну снагу и техничку документацију. Цена за грађевински материјал, у оквиру ЕХО-РРЦ пројекта, кретала се од 1.000€ за опремање купатила површине  $4\text{m}^2$  (унутар претходно изграђене просторије), односно приближно 1.400€ за ново купатило површине  $4\text{m}^2$ .<sup>[16]</sup> Поред тога, цена изградње септичких јама била је око 300€ по комаду.

### Време потребно за извођење радова

За доградњу купатила са тоалетом је потребно око једне до две недеље.

16 Wyss, D., Bu, R. (2013). Guide and Toolbox: Good practices to support implementation of the National Strategy for Improving the position of Roma in Serbia – Action Plan for Housing Conditions (2012–2014). Екуменска хуманитарна организација – Ромски ресурсни центар, Нови Сад.

### Бокс 1.3: Доградња санитарних просторија

Предуслов за примену овог модела јесте легалан или легализован објекат који ће се дограђивати. Потребни кораци за реализацију овог модела су:

#### Доношење одлуке скупштине ЈЛС о пружању помоћи Ромима у доградњи санитарних просторија

- са проценом потребних средстава и носиоцима активности,
- са одлуком о издвајању буџетских средстава за ову намену.

#### Набавка финансијских средстава од стране ЈЛС за учешће у доградњи санитарних просторија

- конкурисање код ИПА и других фондова, донатора и сл.
- на основу резултата се одређује конкретан обим акције и помоћи у доградњи.

#### Набавка финансијских средстава од стране корисничких породица

- кредит, позајмица, поседовање средстава и др.

#### Спровођење конкурса за избор корисника којима ће се пружити помоћ у доградњи санитарних просторија

- формирање комисије за одабир и израда правилника за утврђивање реда првенства,
- спровођење конкурса и одабир корисника.

#### Прибављање грађевинске дозволе (основни кораци дати у боксу 1)

- прибављају корисничке породице (као носиоци права на непокретност) уз помоћ правне и техничке службе ЈЛС.

#### Избор извођача радова и надзорног органа

- избор путем јавне набавке или тендера врши ЈЛС.

#### Склапање уговора између главних актера: ЈЛС (као донатор), извођач радова, надзорни орган и корисничке породице

- дефинисање улоге сваког актера,
- дефинисање радова које ће извести извођач, а које корисничке породице,
- дефинисање финансијског учешћа корисничких породица и финансијског учешћа ЈЛС.

#### Доградња санитарних просторија на кући

- заједничким радом извођача и породице уз контролу надзорног органа.

#### Прикључење објекта на инфраструктуру

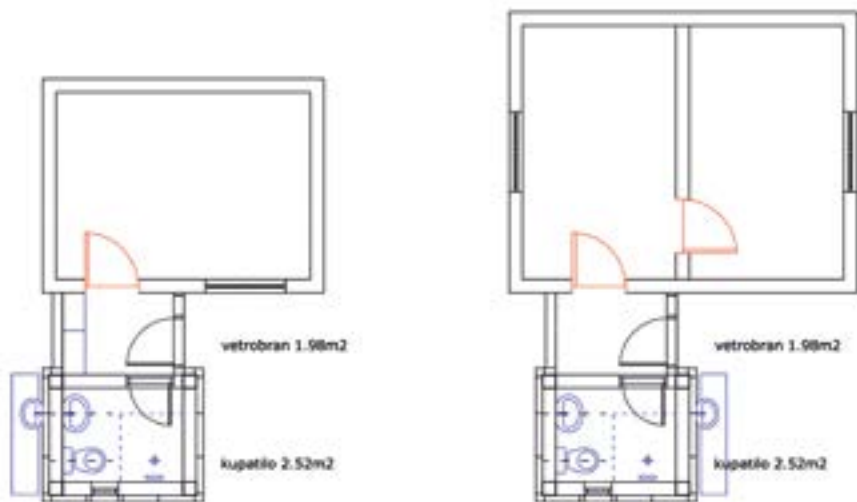
- изградња и прикључење објекта на водоводну мрежу (уколико објекат није био прикључен),
- изградња и прикључење објекта на канализациону мрежу,
- изградња септичке јаме и прикључење објекта, уколико не постоји канализациона мрежа.

#### Технички преглед и прибављање употребне дозволе

#### Укњижба новог стања објекта

*\*/ Код примене приказаних корана у конкретној ситуацији консултовати закон и локалне прописе како би се креирао поступак који најбоље одговара специфичностима локалне средине. У процес је могуће додати или отклонити неке активности или променити њихов редослед, а према локалној ситуацији.*

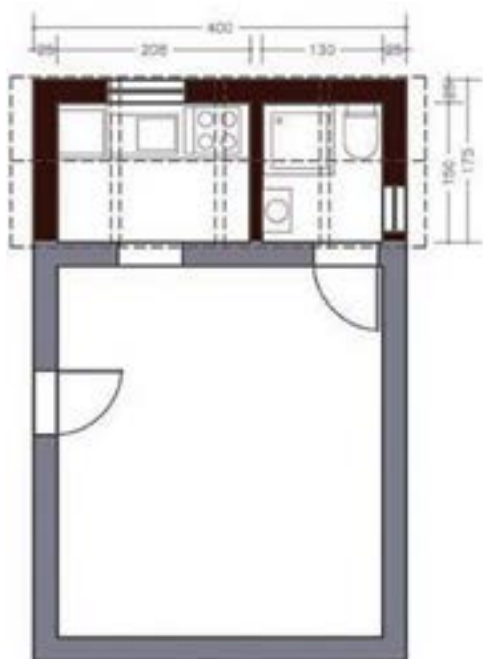
Доградња санитарних просторија	Прва година				Друга година				Надаље			
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Доношење одлуке скупштине ЈЛС	■											
Набавка финансијских средстава од стране ЈЛС	■	■										
Набавка финансијских средстава од стране корисничких породица		■	■	■								
Спровођење конкурса за избор корисника			■	■								
Прибављање грађевинске дозволе (израда пројекта)			■	■								
Избор извођача радова и надзорног органа				■	■							
Склапање уговора између главних актера				■	■							
Доградња санитарних просторија				■	■							
Прикључење објекта на инфраструктуру				■	■							
Технички преглед и прибављање употребне дозволе				■	■							
Укњижба новог стања објекта					■							



Цртеж 10: Доградња купатила и улаза у различитим случајевима у Краљеву



Цртеж 11: Доградња купатила и кухиње по моделу ЕХО у Ђурђеву



faza 2

## 1.4. Поправка куће

---

### Дефиниција појма поправке

Поправка куће је скупни појам, који се користи у овим Смерницама и којим се означава више врста сродних грађевинских радова на кућама које су из различитих разлога временом бивале физички неподесне за становање. Овде се под поправком подразумева извођење радова на инвестиционом одржавању објекта, реконструкција, адаптација, санација, уградња у постојећу кућу унутрашњих инсталација (рецимо гас, струја, вода, топлотна енергија и сл), постављање соларних колектора и други специфични радови, зависно од потребе, а који су дефинисани чланом 145 [ЗАКОНА О ПЛАНИРАЊУ И ИЗГРАДЊИ](#). Извођењем ових радова **НЕ МЕЊА СЕ ГАБАРИТ ЗГРАДЕ НИ ПО ХОРИЗОНТАЛИ НИ ПО ВЕРТИКАЛИ** при чему су сви радови усмерени ка продужетку употребног века куће.

Појединачна одређења радова на поправљању куће према [ЗАКОНУ О ПЛАНИРАЊУ](#) и изградњи су следећа. **РЕКОНСТРУКЦИЈА** је извођење грађевинских радова на постојећем објекту у габариту и волумену објекта, којима се утиче на стабилност и сигурност објекта; мењају конструктивни елементи или технолошки процес; мења спољни изглед објекта или повећава број функционалних јединица.<sup>[17]</sup> **АДАПТАЦИЈА** јесте извођење грађевинских и других радова на постојећем објекту, којима се: врши промена организације простора у објекту, врши замена уређаја, постројења, опреме и инсталација истог капацитета, а којима се не утиче на стабилност и сигурност објекта, не мењају конструктивни елементи, не мења спољни изглед и не утиче на безбедност суседних објеката, саобраћаја, заштите од пожара и животне средине.<sup>[18]</sup> **САНАЦИЈА** значи извођење грађевинских и других радова на постојећем објекту, којима се врши поправка уређаја, постројења и опреме, односно замена конструктивних елемената објекта, али којима се не мења спољни изглед и не утиче на безбедност суседних објеката<sup>[19]</sup>. **ИНВЕСТИЦИОНО ОДРЖАВАЊЕ** је извођење грађевинско занатских радова, односно других радова у циљу побољшања услова коришћења објекта у току експлоатације<sup>[20]</sup>. Најчешћи радови на инвестиционом одржавању објекта или стана су: подашчавање крова, постављање термо и хидроизолације, замена кровног покривача, поправка и замена олука, изолатерски и фасадерски радови, замена спољне столарије у постојећим отворима. **ТЕКУЋЕ (РЕДОВНО) ОДРЖАВАЊЕ** је извођење радова ради спречавања оштећења која настају употребом објекта и ради отклањања тих оштећења. Радови на текућем одржавању стана јесу кречење, фарбање, замена облога, замена санитарија и други слични радови<sup>[21]</sup>. Радови на постављању соларних колектора нису посебно дефинисани, али овде можемо као пример захватања сунчеве енергије да наведемо такозване „црне бојлере”.

17 Закон о планирању и изградњи, члан 2, тач. 32.

18 Закон о планирању и изградњи, члан 2, тач. 34.

19 Закон о планирању и изградњи, члан 2, тач. 35.

20 Закон о планирању и изградњи, члан 2, тач. 36.

21 Закон о планирању и изградњи, члан 2, тач. 36а.



Слика 11: Поправка куће у  
Прћиловици

### Опис данашње праксе

Део ромских породица има проблеме са пропалим и дотрајалим кућама и решење се тражи кроз поправке. Данашња пракса јесте да људи сами изводе претходно описане радове, или им у томе помогне комшија или пријатељ, мада многи немају довољно знања за то. Како је реч о радовима којима се не мења габарит објекта и који не оштећују конструкцију, оваква пракса би могла да се сматра прихватљивом, да није реч и о посебно осетљивим радовима као што је увођење воде, канализације, гаса или електро инсталација. Кречење стана може да изведе сама породица, али она не сме да уводи нове инсталације за струју.

### Рафинирање и унапређење модела

Само део радова из ове групе, може да изводи породица, док је друге потребно да изводе професионални мајстори. Обзиром да је реч о радовима који су врло различити, од којих су неки и врло осетљиви и захтевни, неопходно је ромским породицама пружити бесплатну правну и техничку помоћ<sup>[22]</sup>. Зависно од случаја, самоградитељу може да се пружи:

- ▶ Правна помоћ пружа се Ромима, уколико кућа није легална, да је легализују да би могли да предузму неке од радова из ове групе. Легализација је предуслов за, рецимо, инсталатерске радове или за увођење или појачање електро инсталација.
- ▶ Пружање инжењерске помоћи (геодетска, архитектонско-пројектантска, грађевинска, инсталатерска и сл.) на изради идејних, односно главних пројеката за радове за које је то захтевано (на пример за реконструкцију) или техничког описа и пописа радова (рецимо за инвестиционо одржавање) и на надзору током одређених радова.
- ▶ Пружање правне помоћи при склапању уговора са извођачем радова и дефинисању оних радова које породица може сама да уради. За неке радове није потребан извођач радова (попут неких радова на текућем одржавању), док за друге јесте (на пример, увођење гасне инсталације).

22 Дивјак, Л. (ур.) (2010). Водич кроз легализацију ромских насеља. Београд: Мисија ОЕБС у Србији.



Слика 12: Поправка стрехе у Дудари у Зрењанину



- ▶ Пружање инжењерске и мајсторске помоћи током извођења радова, са или без претходне додатне обуке самоградитеља, зависно од случаја.
- ▶ Пружање материјалне и финансијске помоћи путем давања грађевинских пакета или ваучера за набавку материјала, плаћање мајстора и сл, зависно од потребе породице.

#### Корисници модела

Овај модел је погодан за коришћен за унапређење становања сиромашних ромских породица које су власници кућа, односно за оне које имају одговарајуће право својине према [Закону о планирању и изградњи](#), члан 135. Према [Националној стратегији социјалног становања](#) корисници програма унапређења услова становања у личној својини кроз различите видове финансирања могу бити и домаћинства која станују у свом стану у вишепородичној згради који није одговарајући, а који може да буде унапређен, под условом да домаћинства задовољавају одређене критеријуме.

#### Главни актери у реализацији модела

На радовима поправке кућа главни актери су ромске породице, извођачи радова, мајстори, донатори, ЈЛС и евентуално стамбене агенције.

#### Где модел може да буде коришћен

У претходном периоду, као алтернативни модел решавања стамбеног питања 2007. године су у оквиру УН-Хабитат СИРП програма изведене поправке. Тада је санирано или реконструисано 34 стана у зградама које су припадале општини (социјално становање) као и породицама (уз давање микрокредита). Када је реч о радовима који су изведени на поправкама ромских кућа у 20 општина укључених у пројекат [Овде смо заједно](#), овај модел је био примењиван у Бојнику (10 кућа), Бујановцу (четири куће), Књажевцу (25 кућа), Коцељеви (пет кућа), Новом Саду (61 кућа), Прокупљу (четири до пет кућа), Врању (три куће), Звездари (пет кућа) и Ваљеву (10 кућа). Потребу за по-

правком кућа исказале су следеће општине и градови: Врање, Житорађа, Крагујевац, Смедерево, Ковин, Панчево, Нови Сад, Оџаци и Сомбор, Палилула и Звездара.<sup>[23]</sup>

### Стратешки и правни основ за примену модела

Стратешки основ за извођење ове врсте радова је НАЦИОНАЛНА СТРАТЕГИЈА СОЦИЈАЛНОГ СТАНОВАЊА<sup>[24]</sup>, затим СТРАТЕГИЈА ЗА ИНТЕГРАЦИЈУ РОМА<sup>[25]</sup> и АКЦИОНИ ПЛАН ЗА СПРОВОЂЕЊЕ СТРАТЕГИЈЕ – ОБЛАСТ СТАНОВАЊЕ. Правни основ за поправке је ЗАКОН О ПЛАНИРАЊУ И ИЗГРАДЊИ, према којем је за сложеније радове потребно прибављање РЕШЕЊА О ОДОБРЕЊУ ИЗВОЂЕЊА РАДОВА које се издаје инвеститору који има одговарајуће право својине као што је дато чланом 135 ЗАКОНА. Према истом ЗАКОНУ, за мање сложене радове (текуће одржавање објекта, текуће одржавање стана, постављање жичане или дрвене оgrade, грађење једноставних објекта као што су вртно сенило, рибњак, камин и сл.) није потребно имати ни решење о одобрењу радова. Правни основ је такође и ЗАКОН О СОЦИЈАЛНОЈ ЗАШТИТИ, који предвиђа доделу једнократне новчане помоћи, помоћи у природи и друге врсте материјалне помоћи коју ближе прописује јединица локалне самоуправе одговарајућим правним актима, а у складу са чланом 110 овог ЗАКОНА<sup>[26]</sup>.

### Земљиште

Није релевантно јер кућа већ постоји на одређеном плацу који је у власништву породице, односно има одговарајуће право својине.

### Извор и начин финансирања

У претходном периоду су донаторска или нека друга организација преко општине или организације цивилног друштва, финансирале израду пројектне документације, куповину материјала и извођење радова. Мања финансијска средства издвајале су и локалне самоуправе, из одређених позиција предвиђених у буџету, попут средстава за спровођење ЛАП за Роме или за доделу интервентне помоћи. У сваком случају, се ради о комбиновању неромских и ромских средстава, при чему се овде као учешће рачуна и самоградња.

### Очекивани квалитет изведених радова

Треба очекивати да ће квалитет изведених радова на поправкама бити задовољавајући у највећем броју случајева, с обзиром на могуће различите видове помоћи. Овај модел омогућава да се са релативно малим средствима добију добри резултати. Уобичајени радови који су извођени били су набавка и замена столарије, дрвене или чешће ПВЦ, затим поправка кровне конструкције и замена црепа, поправка зидова уништених влагом, изолација подова и сл. Убудуће би било пожељно да се обрати већа пажња на термоизолацију кућа.

### Очекивани трошкови становања

Модел не утиче на повећање трошкова становања, већ може довести до смањења, особито трошкова за загревање простора.

23 На основу исказа тимова са радионице одржане у Аранђеловцу, 15–16. мај 2014.

24 Службени гласник РС, бр. 13/2012.

25 Службени гласник РС, бр. 27/2009.

26 Службени гласник РС, бр. 24/2011.

Слика 13: Замена  
неуловног кровног  
покривача у Грдичној носи  
2 у Краљеву



### Конструкција и материјали

Користе се стандардни грађевински и занатски материјали, док се за хидро и термо изолацију користе модернији материјали. Могуће је користити и полован грађевински материјал, као и рециклиран, уколико је јефтинији и може лако да се набави.

### Ко ће изводити радове

Део радова могу да изводе саме породице, док сложеније инсталационе радове треба да изводе квалификовани мајстори са или без главног извођача радова. Ретко, углавном уколико је реч о већем обиму послова, могуће је да радове изводи предузеће или занатска радња.

### Како се кућа користи док су радови били у току

Кућа може да се користи док су радови у току, што важи за неке од поправки, док је рецимо за адаптацију читавог стана потребно да се породица пресели док су радови у току.

### Цена модела

Цена поправки зависиће од оштећења на кући на којој се жели средити квар или извршити нека друга интервенција. Потребна средства се могу предвидети на основу средства која су издвајале локалне самоуправе, а кретала су се између 100–200€, ретко до 600€ за поправку једне куће. У оквиру УН-Хабитат СИРП програма за радове на поправци кућа у ромском насељу у Краљеву утрошено је око 1.000€ по објекту, док је за реконструкцију једне стамбене јединице у Ваљеву утрошено између 1.500 и 2.000€, односно 3.000€ уколико се радило о обимнијој реконструкцији.

### Време потребно за извођење радова

Време извођења радова је различито у зависности од сложености интервенције и врсте радова и може да траје је од неколико недеља до више месеци.

## Бокс 1.4.а: Поправка куће

### сложенијим радовима

Предуслов за примену овог модела јесте легалан или легализован објекат на коме ће се изводити одређени сложенији радови ради његове поправке. Потребни кораци за реализацију овог модела су:

#### Доношење одлуке скупштине ЈЛС о пружању помоћи Ромима у сложенијим радовима на поправци куће

- са проценом потребних средстава и носиоцима активности,
- са одлуком о издвајању буџетских средстава за ову намену.

#### Набавка финансијских средстава од стране ЈЛС

- конкурисање код ИПА и других фондова, донатора и сл.
- на основу резултата се одређује конкретан обим акције и помоћи у извођењу сложенијих радова на поправци куће.

#### Набавка финансијских средстава од стране Рома

- кредит, позајмица, поседовање средстава, комбиновано и др.

#### Спровођење конкурса за избор корисника

- формирање комисије за одабир и израда правилника за утврђивање реда првенства,
- спровођење конкурса и одабир корисника.

#### Прибављање решења о одобрењу извођења радова

- прибављају корисничке породице (као носиоци права на непокретност) уз помоћ правне и техничке службе ЈЛС,
- обезбеђивање доказа о праву својине и копију плана парцеле,
- израда техничког описа и пописа радова (оверен од стране пројектанта или извођача радова),
- регулисање обавеза око плаћања такси.

#### Избор извођача радова и надзорног органа

- избор путем јавне набавке или тендера врши ЈЛС.

#### Склапање уговора између главних актера: ЈЛС (као донатор), извођач радова, надзорни орган и корисничке породице

- дефинисање улоге сваког актера,
- дефинисање радова које ће извести извођач, а које корисничке породице,
- дефинисање финансијског учешћа Рома и финансијског учешћа ЈЛС.

#### Извођење сложенијих радова на поправци куће

- заједничким радом извођача и породице уз контролу надзорног органа.

#### Пријем изведених радова

*\*/ Код примене приказаних корака у конкретној ситуацији консултovati закон и локалне прописе како би се креирао поступак који најбоље одговара специфичностима локалне средине. У процес је могуће додати или отклонити неке активности или променити њихов редослед, а према локалној ситуацији.*

Поправка куће сложенијим радовима	Прва година				Друга година				Надаље			
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Доношење одлуке скупштине ЈЛС	■											
Набавка финансијских средстава од стране ЈЛС	■	■										
Набавка финансијских средстава од стране корисничке породице		■	■									
Спровођење конкурса за избор корисника			■									
Прибављање решења о одобрењу извођења радова			■									
Избор извођача радова и надзорног органа			■									
Склапање уговора између главних актера				■								
Извођење сложенијих радова на поправци куће				■								
Пријем изведених радова				■								

## Бокс 1.4.б: Поправка куће једноставнијим радовима

Предуслов за примену овог модела јесте легалан или легализован објекат на коме ће се изводити одређени једноставнији радови у циљу поправке куће. Потребни кораци за реализацију овог модела су:

### Доношење одлуке скупштине ЈЛС о пружању помоћи Ромима у једноставнијим радовима на поправци куће

- са проценом потребних средстава и носиоцима активности,
- са одлуком о издвајању буџетских средстава за ову намену.

### Набавка финансијских средстава од стране ЈЛС

- конкурсисање код ИПА и других фондова, донатора и сл.
- на основу резултата се одређује конкретан обим акције и помоћи у једноставнијим радовима на поправци куће.

### Набавка финансијских средстава од стране корисничких породица

- кредит, позајмица, поседовање средстава, комбиновано и др.

### Спровођење конкурса за избор корисника

- формирање комисије за одабир и израда правилника за утврђивање реда првенства,
- спровођење конкурса и одабир корисника.

### Израда техничког описа и пописа радова

- за ову врсту радова није потребна ни грађевинска дозвола нити решење о одобрењу извођења радова.

### Избор извођача радова и надзорног органа

- избор путем јавне набавке или тендера врши ЈЛС.

### Склапање уговора између главних актера: ЈЛС (као донатор), извођач радова, надзорни орган и корисничке породице

- дефинисање улоге сваког актера,
- дефинисање радова које ће извести извођач, а које корисничке породице,
- дефинисање финансијског учешћа корисничких породица и финансијског учешћа ЈЛС.

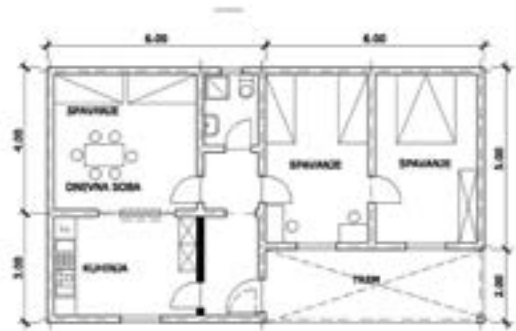
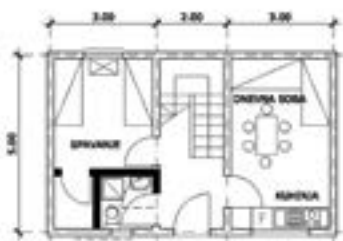
### Извођење једноставнијих радова на поправци куће

- заједничким радом извођача и породице уз контролу надзорног органа.

### Пријем изведених радова

*\* / Код примене приказаних корана у конкретној ситуацији консултовати закон и локалне прописе како би се креирао поступак који најбоље одговара специфичностима локалне средине. У процес је могуће додати или отклонити неке активности или променити њихов редослед, а према локалној ситуацији.*

Поправка куће једноставнијим радовима	Прва година				Друга година				Надаље			
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Доношење одлуке скупштине ЈЛС												
Набавка финансијских средстава од стране ЈЛС												
Набавка финансијских средстава од стране корисничке породице												
Спровођење конкурса за избор корисника												
Израда техничког описа и пописа радова												
Избор извођача радова и надзорног органа												
Склапање уговора између главних актера												
Извођење једноставнијих радова на поправци куће												
Пријем изведених радова												



Цртеж 12: Поправке кроз адаптације три куће у Грдичној носи 2

## 1.5. Завршавање започете куће

### Дефинисање појма завршавање куће

Под завршавањем започете куће обично се подразумева ЗАВРШАВАЊЕ ГРАЂЕВИНСКО-ЗАНАТСКИХ И ИНСТАЛАТЕРСКИХ РАДОВА ИЛИ ЗАВРШАВАЊЕ СПОЉНИХ ЗАВРШНИХ ЗАНАТСКИХ РАДОВА. Први случај се јављао када је кућа била у сивој фази изградње и када је требало да се постави столарија, инсталације, малтерисање, кровна покривка итд, као и да се доведе у стање када и као незавршена може да се користи. Други случај је кућа чији је ентеријер у целисти или скоро у целисти завршен, док спољни занатски радови, које уобичајено чине постављање олука, термичка изолација спољних зидова, израда фасаде, тротоаре око куће и сл, нису завршени.

### Опис данашње праксе

Део ромских породица „одуговлачи” са завршавањем куће јер им скромни приходи то не дозвољавају, или имају и друге приоритете. У досадашњој пракси завршавање је уобичајено подразумевало малтерисање и бојење фасаде, уз постављање олука и тротоара. Поједина домаћинства су постављала и термоизолацију, али је то био ипак редак случај, при чему дебљина изолације најчешће није одговарала постојећим стандардима. Део ромских кућа не може да буде завршен услед сиромаштва њихових власника и због тога је потребна помоћ са стране.

### Рафинирање и унапређење модела

Сиромашне ромске породице које су сопственим средствима успеле да изграде своју кућу до сиве фазе треба да остваре могућности за добијање помоћи на завршетку стамбеног објекта у складу са [НАЦИОНАЛНОМ СТРАТЕГИЈОМ СОЦИЈАЛНОГ СТАНОВАЊА](#). Локална самоуправа, донатори и организације цивилног друштва треба у том правцу да раде. Могуће је да се овим самоградитељима пруже следећи видови помоћи:

- ▶ Пружање правне помоћи Ромима, уколико кућа није легална, да је легализују. Легализација постојеће нелегалне куће је предуслов за даљи легалан поступак. То је први корак, јер ће у противном и само завршавање куће бити нелегално.
- ▶ Пружање инжењерско-мајсторске помоћи током извођења радова на завршавању куће, са или без претходне додатне обуке самоградитеља зависно од случаја.
- ▶ Пружање материјално-финансијске помоћи кроз давање грађевинских пакета или ваучера за набавку материјала, плаћање мајстора и сл, зависно од потребе. Донатори треба да обратe пажњу на проблематику фасадних термичких изолационих облога као средства за повећање стамбеног комфора породице, али и као ефикасног начина смањење емисије CO<sub>2</sub>.

### Корисници модела

Ромске породице средњег и нешто нижег материјалног статуса које су биле у стању да изграде куће до сиве фазе и са завршеним ентеријером највероватнији су будући корисници овог модела. У претходном периоду корисници овог стамбеног модела најчешће су биле избеглице и ИРЛ у оквиру различитих стамбених програма инте-



Слика 14: Прописна термоизолација на кући у Малом Мокром Лугу у Београду

грације. [НАЦИОНАЛНА СТРАТЕГИЈА СОЦИЈАЛНОГ СТАНОВАЊА](#)<sup>[27]</sup> као кориснике овог стамбеног модела наводи и власнике безусловног стана, који се може унапредити, а уколико приходи власника не прелазе 50% просечних примања у јединици локалне самоуправе за једночлано домаћинство, што се даље усклађује према броју чланова домаћинства.

### Главни актери у реализацији модела

Ромске породице, мајстори, донатори и ЈЛС су главни актери овог модела.

### Где модел може да буде коришћен

У оквиру пројекта УН-Хабитат СИРП, завршавање кућа је била једна од опција која је понуђена породицама. Породице су конкурисале за микрокредите што им је дало могућност да тако завршавају започете објекте. У општинама укљученим у пројекат [ОВДЕ СМО ЗАЈЕДНО](#) завршавање започете куће извођено је у пет општина: у Бојнику (10 кућа), Прокупљу (12 кућа), Врању (две куће), Књажевцу (10 кућа) и Крушевцу (једна кућа). За овај вид побољшања стамбеног фонда Рома заинтересоване су следеће општине и градови: Бујановац, Прокупље, Житораћа, Лесковац, Крагујевац, Смедерево, Ковин, Панчево, Нови Сад, Оџаци, Сомбор, Палилула, Звездара.<sup>[28]</sup>

27 Службени гласник РС, бр. 13/2012.

28 На основу исказа тимова са радионице одржане у Аранђеловцу, 15–16. маја 2014. Радионици нису присуствовали тимови из Коцељеве, Ваљева, Бојника и Књажевца због поплаве.



Слика 15: Житељи су сами поставили термоизолацију у Малој Губи у Прокупљу



### Стратешки и правни основ за примену модела

Стратешки основ за завршавање кућа је **НАЦИОНАЛНА СТРАТЕГИЈА СОЦИЈАЛНОГ СТАНОВАЊА**, затим **СТРАТЕГИЈА ЗА УНАПРЕЂЕЊЕ ПОЛОЖАЈА РОМА**<sup>[29]</sup>, као и **АКЦИОНИ ПЛАН ЗА СПРОВОЂЕЊЕ СТРАТЕГИЈЕ — ОБЛАСТ СТАНОВАЊЕ**. Када је реч о стамбеним решењима за избеглице и ИРЛ, стратешки основ је дат у и **НАЦИОНАЛНОЈ СТРАТЕГИЈИ ЗА РЕШАВАЊЕ ПИТАЊА ИЗБЕГЛИЦА И ИНТЕРНО РАСЕЉЕНИХ ЛИЦА**<sup>[30]</sup>, као и у локалним акционим плановима који се тичу овог становништва. Правни основ за примену овог модела налази се у **ЗАКОНУ О СОЦИЈАЛНОМ СТАНОВАЊУ**<sup>[31]</sup>, **ЗАКОНУ О ПЛАНИРАЊУ И ИЗГРАДЊИ**<sup>[32]</sup>, као и у **ЗАКОНУ О ИЗБЕГЛИЦАМА**<sup>[33]</sup>.

### Земљиште

Није релевантно јер је реч о постојећој кући на постојећој парцели која је у власништву или се користи по неком другом основу.

### Извор и начин финансирања

Донатори су преко ЈЛС финансирали радове на завршавању започетих објеката. Део Рома је у овим радовима учествовао са додатним средствима.

29 Службени гласник РС, бр. 27/2009.

30 Службени гласник РС, бр. 27/2009.

31 Службени гласник РС, бр. 72/2009.

32 Службени гласник РС, бр. 72/2009, 81/2009 – исправка, 64/2010 – одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 – одлука УС, 50/2013 – одлука УС и 98/2013 – одлука УС.

33 Службени гласник РС, бр. 18/92, Службени лист СРЈ, бр. 42/2002 – ослука СУС и Службени гласник РС, бр. 30/2010.

### Очекивани квалитет изведених радова

Квалитет изведених радова у претходном периоду по правилу је био добар, мада су фасадне термоизолације у многим случајевима биле подстандардне. Убудуће се може очекивати, ако би се Ромима који крећу у завршавање куће пружила стручна помоћ, да квалитет радова и термоизолације буду одговарајући и високи.

### Очекивани трошкови становања

Радови на завршавању кућа не утичу на повећање цене становања, јер би се ова помоћ реализовала кроз донацију породици, а с друге стране би се смањили трошкови становања због уштеда у грејању. Уколико би породица узела микрокредит, онда би се се трошкови повећали (али у границама прихватљивог), али би се кроз смањење трошкова за грејање првобитна улагања брзо исплатила.

### Конструкција и материјали

За завршне радове би се користили стандардни материјали који се употребљавају у грађевинарству и грађевинском занатству.

### Ко ће изводити радове

Завршни радови, у ентеријеру или на фасади, високо су професионални занатски радови и њих треба да изводе професионални мајстори, односно предузимач. Део радова могу да изводи и чланови породице под условом да прођу неопходну обуку.

### Како ће се кућа користи док су радови у току

Кућа у сивој фази у којој је тек требало урадити ентеријер не може да се користи током извођења радова. Куће код које треба урадити само завршне радове на фасади нормално се користе током извођења радова.

### Цена модела

Цена за завршне радове од сиве фазе до завршеног ентеријера уобичајено се креће од 60 до 100€/m<sup>2</sup>. Цена завршних радова на фасади може да буде око 15–25€/m<sup>2</sup>, не рачунајући овде олуке, димњачке капе и тротоаре.

### Време потребно за извођење радова

Завршавање куће од сиве фазе до могућности да се у њој живи, без спољних радова, може да траје неколико месеци. Потребно време за завршавање спољних радова на кући уобичајено је између две недеље и месец дана.

### Бокс 1.5: Завршавање започете куће

Предуслов за примену овог модела јесте легалан или легализован објекат на коме ће се изводити радови на завршавању започете куће. Потребни кораци за реализацију овог модела су:

#### Доношење одлуке скупштине ЈЛС о пружању помоћи Ромима у завршавању започете куће

- са проценом потребних средстава и носиоцима активности,
- са одлуком о издвајању одређених буџетских средстава за ову намену.

#### Набавка финансијска средства од стране ЈЛС

- конкурисање код ИПА и других фондова, донатора и сл.
- на основу резултата се одређује конкретан обим акције и помоћи у завршавању започете куће.

#### Набавка финансијских средстава од стране Рома

- кредит, позајмица, поседовање средстава, комбиновано и др.

#### Спровођење конкурса за избор корисника

- формирање комисије за одабир корисника и израда правилника за утврђивање реда првенства,
- спровођење конкурса и одабир корисника.

#### Прибављање решења о одобрењу за извођење радова

- прибављају корисничке породице (као носиоци права на непокретност) уз помоћ правне и техничке службе ЈЛС,
- обезбеђивање доказа о праву својине и копија плана парцеле,
- израда техничког описа и пописа радова (овереног од стране пројектанта или извођача радова),
- регулисање обавеза око плаћања такси.

#### Избор извођача радова и надзорног органа

- избор путем јавне набавке или тендера врши ЈЛС.

#### Склапање уговора између главних актера: ЈЛС (као донатор), извођач радова, надзорни орган и корисничке породице

- дефинисање улоге сваког актера,
- дефинисање радова које ће извести извођач, а које корисничке породице,
- дефинисање финансијског учешћа корисничке породице и финансијског учешћа ЈЛС.

#### Извођење радова на завршавању започете куће

- заједничким радом извођача и породице уз контролу надзорног органа.

#### Пријем изведених радова

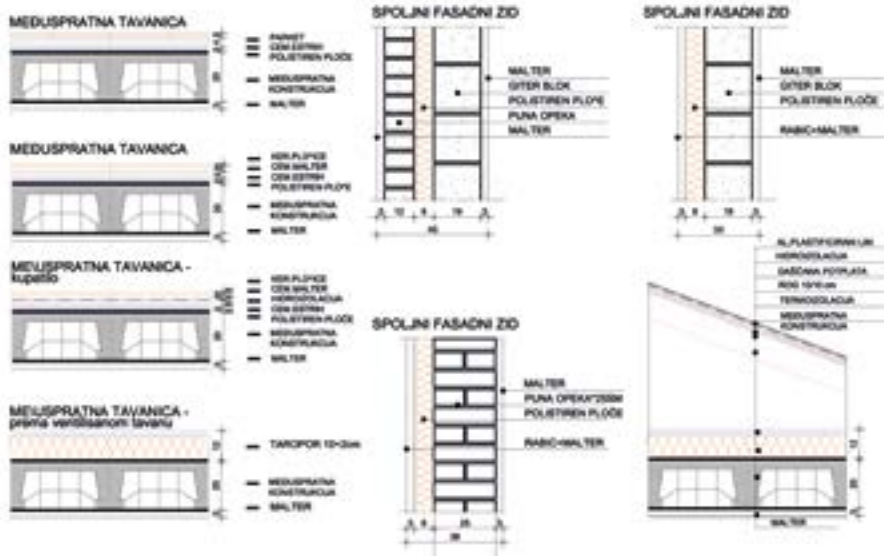
Радови на завршавању ентеријера куће обављају се истим поступком као за поправке куће једноставним радовима.

Уколико се завршавање започете кућа ради у више етапа могуће је прибавити решења о одобрењу извођења радова на два основна начина:

- решење се прибавља одмах за све радове док се радови се изводе етапно, или
- решење се прибавља за сваку наредну етапу радова.

*\*/ Код примене приказаних корана у конкретној ситуацији консултовати закон и локалне прописе како би се креирао поступак који најбоље одговара специфичностима локалне средине. У процес је могуће додати или отклонити неке активности или променити њихов редослед, а према локалној ситуацији.*

Завршавање започете куће	Прва година				Друга година				Надаље			
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Доношење одлуке скупштине ЈЛС	■											
Набавка финансијских средстава од стране ЈЛС	■	■										
Набавка финансијских средстава од стране корисничких породица		■	■	■								
Спровођење конкурса за избор корисника			■	■								
Прибављање решења о одобрењу извођења радова			■	■								
Избор извођача радова и надзорног органа			■	■								
Склапање уговора између главних актера			■	■								
Извођење радова на завршетку започете куће			■	■								
Пријем изведених радова				■								



Цртеж 13: Детаљи термоизолације за завршавање кућа које нису завршене



Цртеж 14: Пример постављања термоизолације на кући која је незавршена

2.

Група модела „изградња  
социјалних станова”

Група модела која обухвата изградњу социјалних станова у највећој мери је дефинисана [Законом о социјалном становању](#) (донет 2009) и [Националном стратегијом социјалног становања](#) (донета 2012), као и другим актима и документима који произилазе из њих. Овим документима су наведени и критеријуми за утврђивање реда првенства за остваривање права на социјални стан и могући корисници. Као примарне критеријуме у одређивању реда првенства Закон наводи: стамбени статус, висину примања, здравствено стање, инвалидност, величину домаћинства и имовинско стање. Додатни критеријум јесте припадност некој од осетљивих друштвених група, и то су: млади, деца без родитељског старања, самохрани родитељи, породице са више деце, самачка домаћинства, лица преко 65 година старости, особе са инвалидитетом, лични војни инвалиди, породични војни инвалиди, цивилни инвалиди рата, избеглице и интерно расељена лица и припадници других социјално рањивих група.

Моделе који су идентификовани као одговарајући у постојећим условима и који су надаље приказани уз извесна унапређења су [куповина станова под непрофитним условима](#), затим [социјално становање у субвенционисаном закупу](#) и [социјално становање у заштићеним условима](#). Генерално, постоје два основа по којима домаћинства користе станове изведене у оквиру програма социјалног становања, односно наведеним стамбеним моделима. Једно је стицање власништва над станом, када домаћинство купује или откупљује стан по условима повољнијим од тржишног. Корисници овог модела су стамбено угрожена домаћинства са одговарајућим примањима али ипак недовољним за обезбеђивање стана по тржишним условима. Друга опција јесте када стан који се налази у јавном власништву (најчешће локалне самоуправе) домаћинство користи по основу субвенционисаног закупа. Главни актери су локалне самоуправе које су ове моделе углавном реализовале у сарадњи са националним институцијама (Министарство грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре, Републичка агенција за становање, Комесаријат за избеглице и миграције и др), као и донатори који су у претходном периоду најчешће обезбеђивали средства за изградњу станова (попут Европске уније преко ИПА фондова или влада појединих заемања, Италије, Немачке, Швајцарске, Јапана итд).

## 2.1. Станови за куповину под непрофитним условима

---

### Опис данашње праксе

Овај модел, као што је предвиђено [НАЦИОНАЛНОМ СТРАТЕГИЈОМ СОЦИЈАЛНОГ СТАНОВАЊА](#)<sup>[34]</sup>, подразумева наменско прибављање станова ради продаје под непрофитним условима стамбено угроженим домаћинствима која од сопствених прихода не могу да обезбеде стан по тржишним условима. Доминантан начин прибављања станова за овај модел јесте нова изградња. Препоручује се да примена овог модела буде у већим локалним самоуправама, где постоје такве врсте стамбених потреба и где су цене станова новоградње високе на датом локалном тржишту.

Осим изградње станова у стамбеним зградама, овај модел се може користити путем продаје монтажних кућа, а што је пракса коју примењује Комесаријат за избеглице и миграције Републике Србије.<sup>[35]</sup> Наиме, Комесаријат даје избеглицама и ИЛР у закуп на одређено време, са могућношћу куповине, стамбене монтажне објекте. Монтажне објекте подиже Комесаријат у сарадњи са локалном самоуправом, а корисници се бирају путем јавног позива и унапред постављених критеријума. Цена монтажне куће је нижа од тржишне, а откуп станова врши се према [ЗАКОНУ О ИЗБЕГЛИЦАМА](#).

### Рафинирање и унапређење модела

- ▶ Овај модел је доступан домаћинствима која имају одговарајућа примања и због тога је потребно да општине добро дефинишу критеријуме о одабиру корисника, а на основу уредбе која ће бити донета на републичком нивоу, имајући у виду да домаћинства са нижим примањима не би могла да отплаћују кредит за стан.
- ▶ Пожељно је да се овај вид становања локацијски повеже са социјалним становањем у субвенционисаном закупу и другим облицима становања ради стварања социјално мешовитих средина.

### Корисници модела

Корисници овог модела могу бити домаћинства без стана у власништву, као и домаћинства која имају неодговарајући стан (односно уколико не постоји могућност да домаћинство стамбену потребу реши унапређењем постојећег стана), а која имају довољна примања да могу отплатити трошкове прибављања стана по непрофитној цени, кроз повољно кредитирање (пошто се кроз овај модел преноси својина на стану куповином). [НАЦИОНАЛНА СТРАТЕГИЈА СОЦИЈАЛНОГ СТАНОВАЊА](#) даје начелна упутства у вези са одређивањем граничних прихода домаћинстава потенцијалних корисника овог модела, која ће бити ближе дефинисана подзаконским актом који је у изради.

34 Службени гласник РС, бр. 13/2012.

35 Јавни позиви – стамбене потребе избеглица: <http://www.kirs.gov.rs/articles/javpozizb.php?type1=53&lang=SER&date=0,13.08.2014>.



Слика 16: Блок у Др Ивана Рибара са различитим облицима социјалног становања

### Главни актери у реализацији модела

Као што је предвиђено [НАЦИОНАЛНОМ СТРАТЕГИЈОМ СОЦИЈАЛНОГ СТАНОВАЊА](#), главни носиоци у реализацији овог стамбеног модела треба да буду: министарство надлежно за стамбене делатности, затим Републичка агенција за становање (РАС) и локалне самоуправе, односно локалне стамбене агенције. РАС би требало да формулише годишњи или средњорочни програм за прибављање станова за овај вид стамбене подршке и да га посредством министарства достави Влади на одобрење. За програм који Влада одобри, РАС би требало да распише конкурс на који би могле да се јаве локалне стамбене агенције, односно непрофитне стамбене организације. До сада су у 17 градова у Србији формиране стамбене агенције чији су оснивачи јединице локалне самоуправе. У складу са чланом 6 Закона о социјалном становању, министарство надлежно за становање Влади предлаже програм социјалног становања, који припрема и спроводи РАС, пре свега кроз разраду финансијских модела и касније праћење реализације и управљање средствима за социјално становање. РАС такође треба да припреми уредбе о мерилима и критеријума расподеле станова и за утврђивање реда првенства (рангирање) корисника овог стамбеног модела, које доноси Влада. На основу тога, јединице локалних самоуправа, које би добиле део средстава за реализацију стамбених програма, треба да прецизирају ове критеријуме у складу са локалним потребама, кроз локалне одлуке.

### Где модел може да буде коришћен

За примену овог модела, као вида решавања стамбених потреба Рома и других осетљивих група на својој територији интересовање су исказали Нови Сад, Палилула и



Слика 17: Станови за непрофитну продају у згради П+4+Пк на Новом Београду



Звездара.<sup>[36]</sup> Модел изградње станова за куповину под непрофитним условима, како је предвиђен [НАЦИОНАЛНОМ СТРАТЕГИЈОМ СОЦИЈАЛНОГ СТАНОВАЊА](#) до сада није спровођен у Србији. Планирано је да се овај модел спроведе кроз програм изградње 1.700 социјалних станова у неколико градова у Србији.<sup>[37]</sup> У претходном периоду, неке локалне самоуправе, као што су Београд (од 2003. па надаље)<sup>[38]</sup> и Ниш (2009–2011)<sup>[39]</sup>, градиле су станове које су по повољнијим условима од тржишних продавале стамбено угроженим домаћинствима, углавном запосленима у јавном сектору. У оквиру стамбених програма које спроводи Комесаријат за избеглице постоје предвиђени модели куповине (односно откупа) по којима се станови најпре дају у закуп на одређено време, а затим се омогућава њихова куповина. Поред тога, Комесаријат у оквиру Регионалног програма стамбеног збрињавања даје могућност откупа монтажних кућа у различитим општинама у Србији. Тако је, на пример у општини Пећинци на локацији Огар<sup>[40]</sup>, у јулу 2014. године расписан јавни позив за давање у закуп на одређено време са могућношћу куповине 5 стамбених монтажних објеката, површине 50m<sup>2</sup>.

36 Искази су са радионице одржане у Аранђеловцу, мај 2014. године. Радионици нису присуствовали тимови из Коцељеве, Ваљева, Бојника и Њанјевца због поплаве.

37 Закон о потврђивању Оквирног уговора о зајму између Банке за развој Савета Европе и Републике Србије Ф/П 1.720. (Службени гласник РС, бр. 8/11)

38 Социјални станови се у Београду сукцесивно граде последњих десет година, преузето са: <http://www.beograd.rs/cms/view.php?id=1560766>, 22.03.2014.

39 Градна стамбена агенција Ниш, Конкурс за продају 97 станова у ул. Мајаковског у Нишу <http://www.gsanis.rs/index.php?limitstart=3>, 27.03.2014.

40 Јавни позиви – стамбене потребе избеглица, Јавни позив за давање у закуп на одређено време са могућношћу куповине 5 стамбених монтажних објеката намењених за решавање стамбених потреба избеглица на територији општине Пећинци – Рок за подношење захтева и пратеће документације: 06.08.2014. ИСТЕКАО, преузето са: <http://www.kirs.gov.rs/articles/javpozizb.php?type1=53&lang=SER&date=0>, 19.09.2014.



Слика 18: Зграде са становима за непрофитну продају у Војвођанској у Београду

### Стратешки и правни основ за примену модела

Овај модел је предвиђен [Законом о социјалном становању](#)<sup>[41]</sup> и [Националном стратегијом социјалног становања](#)<sup>[42]</sup> као један од видова решавања стамбених потреба домаћинства. Министарство надлежно за стамбене послове ће израдити одговарајућу подзаконску регулативу којом ће ближе бити дефинисане одредбе дате [Законом](#) и [Стратегијом](#) у вези с реализацијом овог стамбеног модела. У Нишу је овај модел спроведен на основу [Закона о социјалном становању](#) и локалних прописа и у 2014. години је настављен са реализацијом. Правни основ за примену стамбених програма који спроводи Комесаријат за избеглице и миграције је [Закон о избеглицама](#), односно члан 19л овог Закона, којим је прописано да купопродајна цена за решавање стамбених потреба избеглих лица на овај начин представља 50% вредности некретнине.

### Земљиште

Земљиште за реализацију овог стамбеног модела би требало да буде градско земљиште планирано за становање.

### Извор и начин финансирања

Финансијска средства за прибављање, односно изградњу станова могу бити обезбеђивана комбиновањем из различитих извора, при чему би требало да се економски вреднује и изражава сваки други допринос (земљиште, техничка документација и сл). Осим средстава из јавних буџета, извори финансирања могу бити и кредити које дају међународне финансијске институције на европском нивоу, специјали-

41 Службени гласник РС, бр. 72/2009.

42 Службени гласник РС, бр. 13/2012.

зоване за кредитирање социјалног становања. За реализацију поменутог планираног стамбеног програма највећи део новчаних средстава за изградњу ће бити обезбеђен из кредита Развојне банке Савета Европе – ЦЕБ (Council of Europe Development Bank – СЕВ)<sup>43</sup>, а мањи део из националног буџета. Локалне самоуправе у којима ће се спроводи овај програм треба да обезбеде земљиште за изградњу, урбанистичку и техничку документацију, као и потребне грађевинске дозволе. Највећи финансијер Регионалног програма стамбеног збрињавања, у оквиру кога постоји и могућност откупа монтажних кућа, јесте Европска унија.

### Очекивани квалитет изведених радова и станова

Деведесет седам (97) станова саграђених у Нишу налазе се у вишепородичним, вишеспратним зградама спратности По+П+5+Пк. Локација је опремљена приступним саобраћајницама и паркинзима, а у близини се налазе пратећи садржаји (трговина, услуге и сл). Највећи број станова је имао површину од 35 до 63m<sup>2</sup>. У складу са површином, станови су по структури били од једнособних до двоипособних. Сви станови су били у потпуности опремљени инсталацијама.

### Очекивани трошкови становања

Домаћинства отплаћују кредит за куповину стана. Домаћинства су имала право на добијање субвенционисаног кредита преко [НАЦИОНАЛНЕ КОРПОРАЦИЈЕ ЗА ОСИГУРАЊЕ СТАМБЕНИХ КРЕДИТА](#). Такође, за купце првог стана постоји и могућност остваривања права на повраћај пореза на додатну вредност (ПДВ). Корисници плаћају уобичајене трошкове за воду, струју, гориво за грејање и др.

### Конструкција и материјали

Стамбене зграде у Нишу имају класичну конструкцију, грађене су и стандардним материјалима, опремљене су лифтом и свим инсталацијама (водовод, канализација, струја, даљинско грејање, телефон и др).

### Ко ће изводити радове

У Нишу је радове изводила грађевинска фирма коју је путем тендера ангажовала Градска стамбена агенција.

### Цена модела

Цена постигнута на тендеру за извођење 97 станова у Нишу 2010. године била је 380€/m<sup>2</sup>, а продајна цена (одређена 2011.) била је 759€/m<sup>2</sup> нето корисне стамбене површине.

### Време потребно за извођење радова

Изградња 97 станова, у Нишу, трајала је око 18 месеци, а процес одабира корисника програма, односно купца станова око пола године.

<sup>43</sup> Закон о потврђивању Оквирног уговора о зајму између Банке за развој Савета Европе и Републике Србије Ф/П 1.720. Службени гласник РС, бр. 8/2011.

## Бокс 2.1: Станови за куповину под непрофитним условима

Предуслови за примену овог модела су: да се земљиште налази у јавном власништву (државе или ЈЛС), да је лоцирано у близини комуналне инфраструктуре и друштвених садржаја и услуга, као и да је обухваћено одговарајућим урбанистичким планом. Пожељно је да постоји формирана непрофитна стамбена организација. Потребни кораци за реализацију овог модела су:

### Доношење одлуке скупштине ЈЛС о изградњи станова за куповину под непрофитним условима

- са проценом потребних средстава, носиоцима активности, критеријумима и условима продаје станова,
- са одлуком о издвајању одређених буџетских средстава за ову намену.

### Набавка средстава за изградњу станова за продају под непрофитним условима

- конкурисање за средстава за изградњу код ИПА и других фондова, донатора и сл.
- обезбеђивање дела средстава у локалном буџету.

### Одређивање и инфраструктурно опремање локације за изградњу

- прибављање дозвола и израда урбанистичко-техничке документације,
- извођење радова на комуналном опремању локације.

### Прибављање грађевинске дозволе

#### Изградња објекта и уређење парцеле

- спровођење тендера и одабир извођача радова,
- изградња објекта,
- прикључивање објекта и станова на комуналну инфраструктуру,
- извођење радова на уређењу парцеле и околног терена,
- технички преглед објекта и прибављање употребне дозволе.

#### Укњижба објекта и станова

#### Одабир корисника и продаја станова

- формирање комисије за одабир, израда правилника за утврђивање реда првенства корисника (купаца) са дефинисаним поступком жалбе и решавања по основу жалби,
- спровођење јавног конкурса за одабир корисника (купаца) станова,
- потписивање уговора са купцима станова и укњижба права својине на стану.

*\*/ Код примене приказаних корака у конкретној ситуацији консултовати закон и локалне прописе како би се креирао поступак који најбоље одговара специфичностима локалне средине. У процес је могуће додати или отклонити неке активности или променити њихов редослед, а према локалној ситуацији.*

Станови за куповину под непрофитним условима	Прва година				Друга година				Надаље			
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Доношење одлуке скупштине ЈЛС	■											
Набавка средстава	■	■										
Одређивање и опремање локације за изградњу	■	■										
Прибављање грађевинске дозволе (израда пројекта)		■										
Изградња објекта и уређење парцеле			■	■	■	■	■					
Укњижба објекта и станова							■	■				
Одабир корисника						■	■					



Цртеж 15: План приземља за непрофитне станове за локацију В.М. Луг у Београду (аутор Зорица Савичић)



Цртеж 16: Основе станова за непрофитно становање на локацији Расадник у Лазаревцу



## 2.2. Социјално становање у субвенционисаном закупу

---

### Опис данашње праксе

Социјално становање, према Закону о социјалном становању<sup>44</sup> „јесте становање одговарајућег стандарда које се обезбеђује уз подршку државе, у складу са стратегијом социјалног становања и програмима за реализацију стратегије, домаћинствима која из социјалних, економских и других разлога не могу да обезбеде стан по тржишним условима.” УРЕДБОМ О СТАНДАРДИМА И НОРМАТИВИМА ЗА ПЛАНИРАЊЕ, ПРОЈЕКТОВАЊЕ, ГРАЂЕЊЕ И УСЛОВИМА ЗА КОРИШЋЕЊЕ И ОДРЖАВАЊЕ СТАНОВА ЗА СОЦИЈАЛНО СТАНОВАЊЕ<sup>45</sup> (у даљем тексту: Уредба о становама за социјално становање), између осталог, ближе су дефинисани и услови под којим се могу користити социјални станови који се дају у закуп. Према [ЗАКОНУ О СОЦИЈАЛНОМ СТАНОВАЊУ](#) и Уредби о становама за социјално становање ови станови се могу користити по основу закупа на одређено време на период до три године, без могућности откупа или куповине, односно без могућности стицања својине путем куповине. Такође, Уредба о становама за социјално становање (члан 26) каже и да коришћење станова за социјално становање може бити дефинисано и према условима утврђеним у оквиру сваког посебног програма социјалног становања, односно одредбама закона о потврђивању међународних уговора којима се уређује изградња станова за социјално становање у Републици Србији, а све у складу са [ЗАКОНОМ О СОЦИЈАЛНОМ СТАНОВАЊУ](#).

### Рафинирање и унапређење модела

Социјално становање у субвенционисаном закупу треба да буде организовано на начин предвиђен Националном стратегијом социјалног становања.

- ▶ У будућој изградњи, осим досадашње преовлађујуће праксе изградње станова у вишеспратним зградама, треба користити и другачија архитектонско-урбанистичка решења, попут изградње социјалних станова у приземним и једноспратним зградама у низу, двојним кућама и сл.
- ▶ Пожељно је да се до идејних решења дође путем националног архитектонско-урбанистичког конкурса.
- ▶ Осим изградње станова у новим зградама, модел социјалног становања у субвенционисаном закупу може се применити и приликом: реконструкције, адаптације, санације и/или извођења радова на раздвајању или спајању стамбеног простора на постојећим стамбеним јединицама у јавном власништву или приликом промене намене објекта, уз извођење грађевинских радова, и његове трансформације у становање.
- ▶ Потребно је да парцела на којој је изграђена зграда са становама за социјално становање да буде уређена и опремљена одговарајућим мобилијаром, справама за игру деце и сл, како би се формирао пријатан амбијент и за станаре зграде и за околно становништво.

44 Службени гласник РС, бр. 72/2009.

45 Службени гласник РС, бр. 26/2013.



Слика 19: Изглед зграде П+3+Пк са 38 станова у Крагујевцу (аутор Ана Марија Ковенц-Вујић)

- ▶ Потребно је предвидети и помоћне објекте на парцели у складу са економским активностима домаћинства, као што су оставе за одлагање секундарних сировина.
- ▶ Структура и површина стана треба да буду у складу са величином домаћинства које користи стан, како не би дошло до пренасељености станова, а у складу са површинским нормативима и просторним условима који су дефинисани Уредбом за станове за социјално становање.
- ▶ У једној згради пожељно је да постоје станове различите просторне структуре, а у стамбеном програму да буду обухваћени корисници различитог материјалног и друштвеног статуса, како би се допринело бољој друштвеној и економској одрживости. Такође, могуће је у оквиру једне зграде са становима за социјално становање, на пример са неколико засебних улаза, планирати станове који се користе по различитом основу (власништво, закуп, субвенциониран закуп и становање уз подршку).
- ▶ У раним фазама реализације пројекта социјалног становања у субвенционисаном закупу, односно још током планирања изградње или одабира корисника станова, потребно је обезбедити и одредити средства за стамбене додатке за плаћање закупа и рачуна за комуналне услуге, за домаћинства код којих трошкови становања прелазе једну трећину њихових прихода, а као што је предвиђено Уредбом за станове за социјално становање.
- ▶ Центри за социјални рад треба редовно да прате кориснике станова за социјално становање и да на време реагују уколико постоје проблеми ма које врсте, особито око редовног плаћања закупа и дажбина.
- ▶ У будућој изградњи социјалних станова повести рачуна о најновијим достигнућима у вези с ценовно доступним решењима за унапређење енергетске ефикасности ради смањења трошкова становања, а посебно за загревање стана.



Слика 20: Насеље  
130 монтажних кућа  
пројектовано за Овчу у  
Београду



### Корисници модела

Како би се избегла друштвена и физичка сегрегација, осим стамбено угрожених ромских домаћинстава, корисници станова у једној згради треба да буду и припадници других осетљивих група, дефинисаних Законом о социјалном становању. Овај стамбени модел веома је повољан за самохране мајке јер пружа више сигурности (безбедности) свим члановима домаћинства, јер је препоставка да је стан лакше одржавати него кућу, као и да је самохраним мајкама теже да одржавају кућу и двориште (башту), те да поједини трошкови становања у стану могу бити нижи од трошкова у индивидуалној кући.

### Главни актери у реализацији модела

Главни актери у реализацији овог стамбеног модела су ЈЛС и њене службе (за изградњу, урбанизам, имовинско-правне послове и др), стамбена агенција (односно лиценцирана непрофитна стамбена организација<sup>[46]</sup>), центар за социјални рад, организације цивилног друштва, ромске породице и други потенцијални корисници станова, као и донатори. У случају када не постоји формирана стамбена агенција, пожељно би било да ЈЛС њене надлежности и обавезе повери неком од постојећих јавних предузећа које се бави питањима изградње, становања или одржавања објеката у јавном власништву. На националном нивоу актери су: Министарство грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре и Републичка агенција за становање као и Комесаријат за избеглице и миграције уколико су корисници станова Роми избеглице, расељена лица или повратници по основу Споразума о реадмисији.

### Где модел може да буде коришћен

Од 20 општина укључених у пројекат Овде смо заједно, овај модел је примењиван у Ваљеву, Крагујевцу и Панчеву. Поред тога, за примену овог модела интересовање су исказале и Бела Паланка, Смедерево, Ковин, Нови Сад, Оџаци, Палилула и

46 Правилник о условима за издавање и одузимање лиценце за рад непрофитне стамбене организације и садржини посебног регистра непрофитних стамбених организација. (Службени гласник РС, бр. 44/10)



Слика 21: Зграда са 11 станова у Новом насељу у Ваљеву (аутори Зоран Абадић и Душан Милановић)

Звездара.<sup>[47]</sup> У другим локалним самоуправама до сада је примењиван у Земуну и Новом Београду (Града Београд), Нишу, Краљеву, Старој Пазови и Чачку, а планирана је изградња и у Кикинди, Зрењанину, Ужицу, односно у локалним самоуправама које имају основане стамбене агенције. Модел социјалног становања коришћен је у Пожаревцу 2011. године приликом расељавања ромског насеља које је имало статус неформалног колективног центра. На локацији коју је обезбедио и инфраструктурно опремио град изграђена је 21 монтажна кућа за ИРП породице, од тога 20 ромских и једну неромску. Средства за изградњу је обезбедио Комесаријат за избгелице и миграције преко ИПА фондова.

### Стратешки и правни основ за примену модела

Усвајањем Закона о социјалном становању<sup>[48]</sup> успостављен је правни основ за примену овог модела. Правни основ су и подзаконска акта Закона о социјалном становању, укључујући и Уредбу о стандардима и нормативима за планирање, пројектовање, грађење и условима за коришћење и одржавање станова за социјално становање<sup>[49]</sup>. Осим наведених, правни основ је и Закон о планирању и изградњи са својим подзаконским актима. Главни стратешки основ јесте Национална стратегија социјалног становања<sup>[50]</sup> и Акциони план за њено спровођење.

47 Ови искази су са радионице одржане у Аранђеловцу, мај 2014. године.

48 Службени гласник РС, бр. 72/2009.

49 Службени гласник РС, бр. 26/2013.

50 Службени гласник РС, бр. 13/2012.

## Земљиште

Земљиште за изградњу зграда са становима за социјално становање обезбеђују ЈЛС. Најповољније, и финансијски и организационо, јесте да се одреди локација чији је власник/корисник ЈЛС. Такође, локација треба да буде одабрана тако да не захтева нереално висока улагања у њено опремање инфраструктуром (водовод, канализација, струја, вода, телефон, итд) и да је у близини постојећег стамбеног ткива и услуга (школа, дом здравља, продавница, јавни превоз и сл).<sup>[51]</sup>

## Извор и начин финансирања

Прена [ЗАКОНУ О СОЦИЈАЛНОМ СТАНОВАЊУ](#) станови за социјално становање могу се финансирати из следећих извора: буџета Републике Србије, донација, домаћих и иностраних кредита, средстава из отплате кредита одобрених у складу са Законом и других извора у складу са Законом. У досадашњим случајевима, средства за изградњу обезбеђивали су инострани донатори (нпр. Република Италија за финансирање СИРП, који је спроводио УН-Хабитат у сарадњи са Министарством за капиталне инвестиције, које је тада било надлежно за послове становања, као и друге државе и Европска унија), а ређе су средства била обезбеђивана из републичког,<sup>[52]</sup> као и локалних буџета (Београд, Крагујевац). ЈЛС су учествовале у обезбеђивању локације и инфраструктуре, техничке документације, дозвола за градњу и употребу, прикључака на инфраструктурне инсталације и кроз инвестиционо одржавање зграда и станова.

## Очекивани квалитет изведених радова и станова

Уредба о становима за социјално становање, члан 18, даје површинске нормативе за ове станове.

ТАБЕЛА: ПОВРШИНСКИ НОРМАТИВИ ЗА ИЗГРАДЊУ СТАНОВА ЗА СОЦИЈАЛНО СТАНОВАЊЕ. УРЕДБА О СТАНОВИМА ЗА СОЦИЈАЛНО СТАНОВАЊЕ, ЧЛАН 18.

Величина домаћинства	Површина по домаћинству	Површина по члану
1-члано	22–30m <sup>2</sup>	22–30m <sup>2</sup>
2-члано	30–42m <sup>2</sup>	15–21m <sup>2</sup>
3-члано	40–55m <sup>2</sup>	13,3–18,3m <sup>2</sup>
4-члано	50–65m <sup>2</sup>	12,5–16,2m <sup>2</sup>
5-члано	62–75m <sup>2</sup>	12,4–15m <sup>2</sup>
6-члано	75–85m <sup>2</sup>	12,5–14,2m <sup>2</sup>

Уредбом је такође дефинисано да се увећање броја чланова, преко шесточланог домаћинства, површине стана увећавају за 6m<sup>2</sup>. У вези с просторном структуром и потребним бројем соба у стану у односу на број чланова домаћинства који у њему живе, да би се избегла пренасељеност станова потребно је, као минимум, испунити кри-

51 Веома корисни елементи и критеријуми помоћу којих је пожељно процењивати локације за социјално становање урађени су у оквиру пројекта *Саградимо дом заједно* који се реализује у Београду и спроводи га UNOPS уз финансијску подршку Европске уније. (*Criteria for evaluation of social housing locations: Livelihood Enhancement for the Most Vulnerable Roma Families in Belgrade*, May 2013, преузето са [http://www.sagradimodom.org/dokumenti/sr/26\\_610332\\_kriterijumi-za-evaluaciju-lokacija.pdf](http://www.sagradimodom.org/dokumenti/sr/26_610332_kriterijumi-za-evaluaciju-lokacija.pdf), 13.08.2014.)

52 Програм изградње станова за социјално становање из 2012. године, у оквиру кога је из републичког буџета финансирана изградња станова за решавање стамбених потреба социјално угрожених лица у Зрењанину, Никинди, Краљеву, Нишу, Панчеву и Чачку.

теријуме који су дати у индикаторима Европске уније за праћење социјалне искључености у области становања.<sup>[53]</sup>

У ранијој пракси, уобичајена површина станова се кретала у распону 25–50m<sup>2</sup> и изузетно до 80m<sup>2</sup>. Што се просторне структуре станова тиче, најчешће су грађене гарсоњере, једнособни и двособни станови, а у изузетним случајевима и већи. Станови су увек били опремљени стандардним инсталацијама водовода, канализације, струје и грејања, санитарним уређајима, а често и кухињским елементима (судопера, кухињски бојлер). Станови су понекад били пренасељени, односно имали су мање од 10m<sup>2</sup> по члану домаћинства<sup>[54]</sup>.

### Ко ће изводити радове

Израду пројектне документације раде професионалне архитектонске и пројектантске фирме, изабране кроз јавне набавке. Прибављање дозвола за изградњу врши ЈЛС. Радове на изградњи објекта изводи грађевинско предузеће које локална самоуправа или стамбена агенција тамо где постоји, бира на тендеру. Послове око одабира корисника, израде критеријума и правилника за одабир и сл. врши стамбена агенција, односно неки други орган ЈЛС уколико стамбена агенција није формирана.

### Очекивани трошкови становања

Корисници социјалног становања плаћају субвенционисани закуп и све комуналне трошкове (вода, грејање, одношење смећа, струја и др). У Београду су сва домаћинства, уколико редовно плаћају рачуне, имала могућност умањења од 50% за све рачуне за комуналне услуге и закуп<sup>[55]</sup>. У другим градовима, поједина угрожена домаћинства имала су могућност субвенционисања дела рачуна за плаћање комуналних услуга, али не и закупнине (у неким случајевима је постојала објектна субвенција за изградњу). Висина закупа станова који су изграђени у оквиру УН-Хабитат СИРП програма кретала се у распону од 1,3 до 1,6€/m<sup>2</sup> (услед различитих трошкова изградње у сваком граду), тако да је месечни закуп био између 30 и 80 евра у зависности од величине стана. У Пожаревцу, град је власник станова (монтажних кућа). Породице нису плаћале закуп, већ само комуналне трошкове, а град и Центар за социјални рад плаћали су или делимично субвенционисали рачуне за дажбине за најсиромашније породице.

53 Сматра се да домаћинство станује у пренасељеном стану уколико чланови тог домаћинства живе у стану у коме немају на располагању као минимум следећи број соба: једна соба за домаћинство; једна соба за сваки пар у домаћинству; једна соба са свако лице од 18 и више година; једна соба за две особе истог пола између 12 и 17 година; једна соба за свако лице различитог пола између 12 и 17 година; и једна соба за двоје деце испод 12 година. Eurostat (2012). European Union Statistics on income and Living Conditions: Working paper with the description of the Income and living conditions dataset.

54 Критеријум о минималној површини стана од 10m<sup>2</sup> по члану домаћинства дат је у члану 18 Уредбе о стандардима и нормативима за планирање, пројектовање, грађење и условима за коришћење и одржавање станова за социјално становање (Службени гласник РС, бр. 23/2013), а препознат је и у индикаторима Европске уније за мерење социјалне укључености у становању.

55 Одлуком о утврђивању категорија корисника који плаћају субвенционисану цену комуналних услуга (Службени гласник Града Београда, бр. 31/2013.) Ове субвенције су знатно редуковане у мају 2014. године и до краја 2014. године износиће 30% од висине рачуна за комуналне услуге.

Уредба о ЕНЕРГЕТСКИ ЗАШТИЋЕНОМ КУПЦУ, ОДНОСНО УГРОЖЕНОМ КУПЦУ ТОПЛОТНЕ ЕНЕРГИЈЕ<sup>[56]</sup> донета је ради субвенционисања трошкова угрожених потрошача за утрошену електричну енергију, природни гас и топлотну енергију. Право на умањење месечних рачуна могу остварити угрожена домаћинства у зависности од месечних прихода, броја чланова и имовног стања непокретности. Корисници новчане социјалне помоћи, односно дечјег додатка добијају статус заштићеног купца, без поновног подношења документације. Треба имати у виду да су постављени критеријуми за остваривање овог права веома рестриктивни, преваходно у вези с максимално дозвољеним нивоом месечне потрошње електричне енергије односно гаса, па је знатно мањи број домаћинстава остварио право за умањење рачуна у односу на број оних који су стекли статус енергетски заштићеног купца.

### Конструкција и материјали

Зграде са становима за социјално становање граде се стандардним и квалитетним грађевинским материјалима. Стамбени објекти који ће се градити кроз ове програме биће термички изоловани у складу са свим законским стандардима. До сада у Србији нису примењивани иновативни материјали, нити су коришћени алтернативни извори енергије за задовољење енергетске потрошње у програмима социјалног становања. У свакој будућој изградњи потребно је поштовати и препоруке које доносе Правилник о ЕНЕРГЕТСКОЈ ЕФИКАСНОСТИ ЗГРАДА<sup>[57]</sup> и Правилник о УСЛОВИМА, САДРЖИНИ И НАЧИНУ ИЗДАВАЊА СЕРТИФИКАТА О ЕНЕРГЕТСКИМ СВОЈСТВИМА ЗГРАДА<sup>[58]</sup>.

### Цена модела

Производна цена за станове изграђене у оквиру УН-Хабитат СИРП програма била је од 400 до 450€/m<sup>2</sup> нето стамбене површине, у периоду 2006–2008. године, не рачунајући вредност прибављања и опремања земљишта за изградњу<sup>[59]</sup>. У оквиру раније поменутог стамбеног програма, а чије финансирање је планирано да буде из кредита Развојне банке Савета Европе – ЦЕБ, процењена просечна вредност трошкова изградње станова је приближно 400€/m<sup>2</sup> само за градњу, односно без трошкова прибављања и опремања земљишта, пошто се ови трошкови сматрају објектном субвенцијом и не калкулишу се у закупнину за коришћење ових станова.

### Време потребно за реализацију

Просечно време за реализацију једног пројекта може се претпоставити на основу претходно реализованих стамбених програма овог типа. Комплетна реализација стамбеног програма кретала се у распону од две и по до три године. Од тога је око годину и по до две године одлазило на припрему локације, израду техничке документације и прибављање одобрења за изградњу, док је око годину до годину и по било утрошено за одабир извођача радова и изградњу објекта. Процес одабира корисника станова у просеку је трајао око пола године, понекад и дуже.

56 Службени гласник РС, број 90/2013. (ова Уредба је заменила претходну Уредбу о енергетски заштићеном купцу Службени гласник РС, број 27/2013.)

57 Службени гласник РС, број 61/2011.

58 Службени гласник РС, број 69/2012.

59 Документација Канцеларије УН-Хабитат у Београду – СИРП Програма.

## Бокс 2.2: Социјално становање у субвенционисаном закупу

Предуслови за примену овог модела су да се земљиште налази у јавном власништву (државе или ЈЛС), да је лоцирано у близини комуналне инфраструктуре и друштвених садржаја и сервиса, као и да је обухваћено одговарајућим урбанистичким планом. Пожељно је да постоји формирана непрофитна стамбена организација. Потребни кораци за реализацију овог модела су:

### Доношење одлуке скупштине ЈЛС о изградњи станова за социјално становање у субвенционисаном закупу

- са проценом потребних средстава, носиоцима активности, критеријумима за остваривање права и условима закупа станова,
- са одлуком о издвајању одређених буџетских средстава за реализацију.

### Набавка средстава за изградњу станова за социјално становање за давање у закуп

- конкурисање за средства за изградњу код ИПА и других фондова, донатора и сл.
- обезбеђивање дела средстава у локалном буџету.

### Одређивање и инфраструктурно опремање локације за изградњу

- прибављање дозвола и израда урбанистичко-техничке документације,
- извођење радова на комуналном опремању локације.

### Прибављање грађевинске дозволе

#### Изградња објекта и уређење парцеле

- спровођење тендера и одабир извођача радова,
- изградња објекта,
- прикључивање објекта на и комуналну инфраструктуру,
- извођење радова на уређењу парцеле и околног терена,
- технички преглед објекта и прибављање употребне дозволе.

### Укњижба објекта и станова

- власник објекта и станова је ЈЛС.

### Одабир корисника

- формирање комисије и израда правилника за утврђивање реда првенства корисника са дефинисаним поступком жалбе и решавања по основу жалби,
- спровођење јавног конкурса за одабир корисника (закупаца) станова,
- склапање уговора са закупцима станова.

### Управљање и одржавање објекта и станова

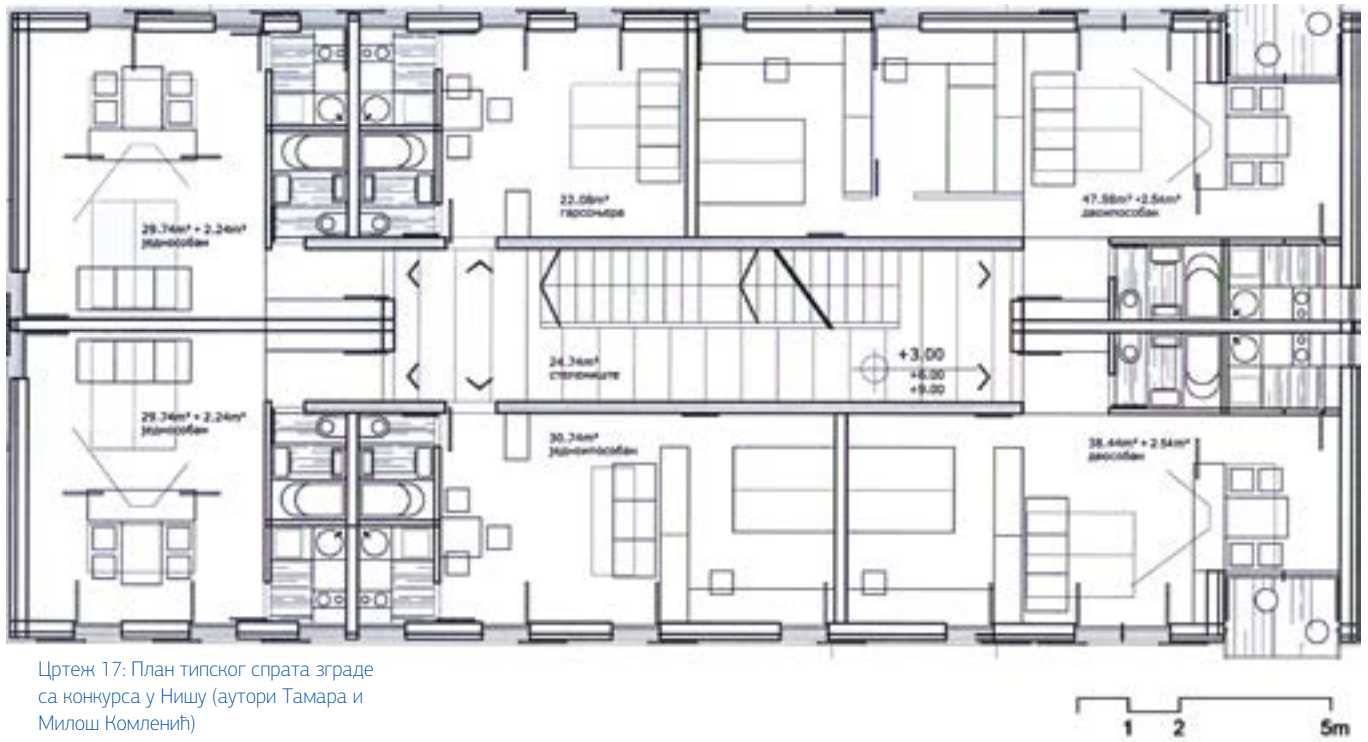
- поверавање послова управљања и одржавања одговарајућој служби, односно организацији (стамбеној агенцији и сл.),
- обезбеђивање средстава и редовно инвестиционо и текуће одржавање објекта и станова,
- организовање наплате закупа, праћење и контрола плаћања рачуна за комуналне услуге.

### Обезбеђивање подршке закупцима станова

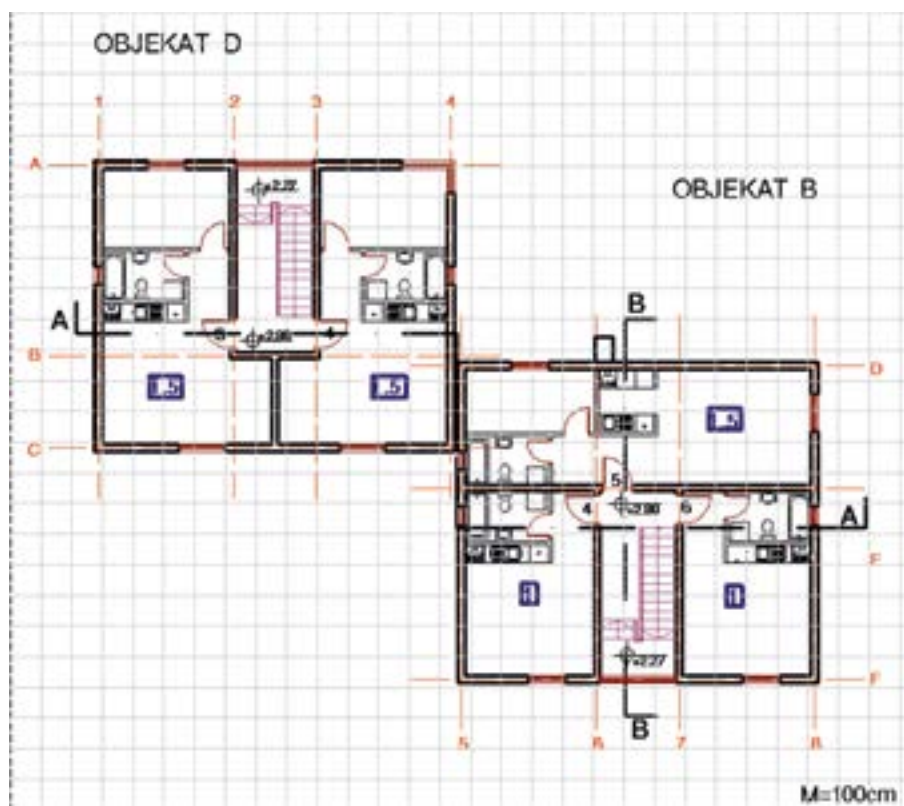
- сарадња са закупцима ради праћења њихових потреба у вези са условима становања,
- обезбеђивање средстава за стамбене додатке за најугроженија домаћинства.

*\*/ Код примене приказаних корака у конкретној ситуацији консултовати закон и локалне прописе како би се креирао поступак који најбоље одговара специфичностима локалне средине. У процес је могуће додати или отклонити неке активности или променити њихов редослед, а према локалној ситуацији.*

Социјално становање у субвенционисаном закупу	Прва година				Друга година				Надаље			
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Доношење одлуке скупштине ЈЛС	■											
Набавка средстава	■	■										
Одређивање и опремање локације за изградњу	■	■										
Прибављање грађевинске дозволе (израда пројекта)		■										
Изградња објекта и уређење парцеле			■	■	■	■						
Укњижба објекта и станова							■	■				
Одабир корисника						■	■	■	■	■	■	■
Управљање и одржавање објекта и станова								■	■	■	■	■
Обезбеђивање подршке закупцима станова								■	■	■	■	■



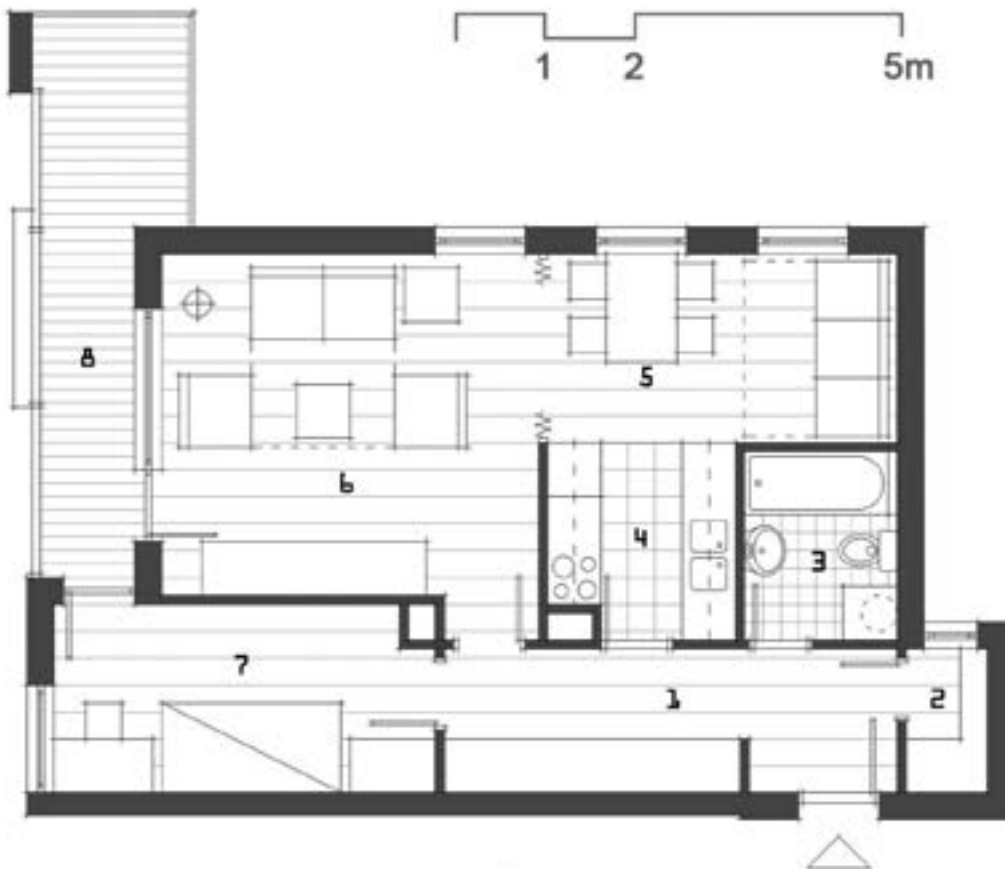
Цртеж 17: План типског спрата зграде са конкурса у Нишу (аутори Тамара и Милош Комленић)



Цртеж 18: План типског спрата зграде подигнуте у Чачку (аутори Василије Брајовић и Ивана Васојевић)



Цртеж 19: Основа приземља и типског спрата зграде П+2 са 11 станова у Ваљеву (аутори Зоран Абадић и Душан Милановић)



Цртеж 20: Основа стана зграде са конкурса у Чачку (аутор Бојан Стојановић)

**1** legenda

e	opis	površina	pod
1	predsobije	7.78	parket
2	ostava	3.40	parket
3	kupatilo	3.46	ker. pločice
4	kuhinja	4.25	ker. pločice
5	trpezarija	8.35	parket
6	dnevni boravak	15.48	parket
7	spavaća soba	8.60	parket
8	lođa	8.80 (5.28)	gr. keramika
	ukupno	88.32 (54.80)	





Цртеж 21: Основа стана са могућношћу поделе и спајања стана



Цртеж 22: Композиција зграда у низу за локацију Борча у Београду



Цртеж 23: Типови станова за зграде у низу за локацију Борча у Београду

## 2.3. Социјално становање у заштићеним условима

---

### Опис данашње праксе

СОЦИЈАЛНО СТАНОВАЊЕ У ЗАШТИЋЕНИМ УСЛОВИМА је део услуга социјалне заштите којима локалне самоуправе социјално угроженим домаћинствима обезбеђују становање у становима намењеним за овај облик заштите и пружају им одговарајуће облике помоћи у самосталном живљењу, кроз активности „домаћина објекта” и посебну подршку Центра за социјални рад. Станови су давани на коришћење лицима у стању социјалне потребе и без стана, као што су корисници новчане социјалне помоћи, самохрани родитељи са децом, особе са инвалидитетом, стара лица и сл. „Домаћин објекта” се бира међу станарима зграде и задужен је и плаћен да пружа помоћ и подршку осталим станарима који су из различитих разлога немоћни, да се стара о поштовању кућног реда, да одржава заједничке просторије и да брине о објекту и имовини. Корисници социјалног становања у заштићеним условима не плаћају закуп, а плаћање комуналија је различито решено од једне до друге општине.

### Рафинирање и унапређење модела

- ▶ У будућој изградњи потребно је водити рачуна о односу структуре и површине стана и величине и структуре корисничког домаћинства, да би се избегла пренасељеност. С тим у вези потребно је поштовани површинске нормативе дате у Уредби о становима за социјално становање.<sup>[60]</sup>
- ▶ Проширити ово право и на ромска домаћинства која су социјално угрожена, која немају решено стамбено питање и која живе у подстандардним насељима, попут вишегенерацијских домаћинстава која живе у пренасељеним условима, становника нелегално подигнутих „барака” у неформалним и нелегалним насељима и сл.
- ▶ Проширити ово право и омогућити приступ овој врсти становања и на Роме ИРЛ који живе у неформалним насељима, као и повратницима по основу Споразума о редамисији.
- ▶ Овај модел посебно је погодан за самохране мајке које су незапослене или користе неки други вид социјалне помоћи или имају ниска примања, јер да је могућност ослобађања или високог субвенционисања трошкова становања (комуналне услуге и сл), безбедан је и домаћинству пружа адекватан стамбени комфор (попут загревања стана).
- ▶ У ЈЛС у којима су основане стамбене агенције, потребно је да одржавање и управљање социјалном становима у заштићеним условима буде поверено овим организацијама. Уколико ЈЛС немају формиране стамбене агенције, управљање и одржавање треба делегирати другим релевантним јавним службама или предузећима која се баве одржавањем стамбеног и другог фонда у јавном власништву. Тиме се ствара могућност да се центри за социјални рад баве пружањем других видова подршке корисницима станова у складу са својим надлежностима.

60 Службени гласник РС, бр. 26/2013.



Слика 22: Изглед зграде у Великом Монром Лугу, Звездара са 20 станова

### Корисници модела

У досадашњој пракси, главни корисници станова биле су избеглице и ИРЛ, смештени у колективним центрима, као и социјално угрожено локално становништво. Станови су додељивани у односу 80% избеглицама и ИРЛ домаћинствима и 20% локалној популацији. Оваква структура корисника углавном је била одређена претходним захтевима и циљевима програма у оквиру којих је реализована изградња станова. У неким општинама критеријуми су проширени на ИРЛ која су изнајмљивала станове на тржишту, у приватном сектору. Према евиденцији Хаусинг центра у периоду од 2003. до јуна 2014. године у 43 општине је подигнуто 1.014 станова и у њих је усељено 2.643 корисника (избеглица, ИРЛ и локалне популације). Од овог броја 204 особе (односно 7,7%) били су Роми претежно из ИРЛ популације<sup>[61]</sup>. Генерално, Роми су веома ретко идентификовани као „локално социјално угрожено становништво”, као на пример у Шапцу, где су у становима овог типа смештене две ромске породице (а једна од њих је домаћинска породица). Поред тога, у Смедереву је од седам станова за локално становништво четири било додељено ромским породицама.<sup>[62]</sup>

Локалне самоуправе су у својим одлукама о правима и услугама социјалне заштите различито дефинисале кориснике овог вида подршке. Тако су у одлуци града Новог Сада<sup>[63]</sup> као корисници овог права наведени: стара лицима која су у стању да се сама старају о себи, самохрани родитељи са децом и друга социјално угрожена лица, смештена у објектима за колективно становање којима располаже град. Према одлу-

61 *Realizovani projekti socijalnog stanovanja u zaštićenim uslovima u Srbiji u periodu od 2003. do juna 2014.*, преузето са: [http://www.housingcenter.org.rs/download/realizovani\\_projekti\\_sszu\\_2003\\_2014.pdf](http://www.housingcenter.org.rs/download/realizovani_projekti_sszu_2003_2014.pdf).

62 Драгојловић-Јеремић, В. (2013). Социјално становање у заштићеним условима: искуство града Смедерева. Презентација на конференцији: „Становање Рома у Србији: од стратегије до реалности”, Београд, 13.11.2013.

63 *Одлука о социјалној заштити града Новог Сада.* (Службени лист града Новог Сада, бр. 38/2011)

Слика 23: Простор пред зградом П+2 са 20 станова у Лесковцу



ци Града Крагујевца<sup>[64]</sup> корисници социјалног становања у заштићеним условима могу бити појединци и породице у стању социјалне потребе и који немају решено питање становања, и то: корисници новчане социјалне помоћи, самохрани родитељи, стара лица, лица која су као малолетна била под посебном заштитом државе (старатељство, хранитељство и сл), особе са инвалидитетом, избегла и интерно расељена лица и друга лица по стручној процени Центра за социјални рад. У Крушевцу, корисници права на социјално становање у заштићеним условима истоветни су као у Крагујевцу.<sup>[65]</sup>

### Главни актери у реализацији модела<sup>[66]</sup>

Главни актери у реализацији овог модела су: ЈЛС и њихове службе, центар за социјални рад, „домаћинска породица” и корисници. До сада је главни актер на републичком нивоу био Комесаријат за избеглице и миграције, у сарадњи са Министарством рада и социјалне политике, док су на локалном нивоу биле задужене различите институције у различитим општинама (центар за социјални рад, стамбена агенција и сл). Изградња је реализована уз техничку помоћ домаћих или међународних невладиних организација (Хаузинг центар, Дански савет за избеглице и др). Центри за социјални рад су одговорни и за управљање имовином и рад са корисницима.

### Где модел може да буде спровођен

Од 20 општина укључених у пројекат **Овде смо заједно** овај модел је примењиван у Белој Паланци, Ваљеву, Крагујевцу, Панчеву, Врању, Прокупљу, Лесковцу, Бојнику, Крушевцу, Смедереву, Новом Саду и Звездари. Од наведених општина Роми су били

64 Одлука о социјалној заштити града Крагујевца (Службени лист Града Крагујевца, бр. 16/2011)

65 Одлука о правима и услугама о социјалној заштити града Крушевца (Службени лист града Крушевца, бр. 4/2003 и 11/2013)

66 Искрпно појашњење улога и обавеза главних актера дат је у публикацији: Вујошевић, М., Жарковић, Б. (2010). Социјално становање у заштићеним условима – Водич. Београд: Хаусинг Центар.

Слика 24: Смедерево је добило зграду П+2+Пк са 20 станова за



корисници само у Крагујевцу и Врању (по пет породица), у Смедереву (четири породице) и Звездари (три породице). Општина Књажевац развила је посебан облик социјалног становања у заштићеним условима где су сеоска домаћинства, односно сеоске окућнице и куће физички оквир ове услуге<sup>[67]</sup>. За примену овог стамбеног модела као једног од начина за решавање стамбених питања Рома на њиховој територији интересовање су исказале и Бела Паланка, Крушевац, Крагујевац, Смедерево, Ковин, Нови Сад, Оџаци, Палилула и Звездара.<sup>[68]</sup>

### Стратешки и правни основ за примену модела

Овај вид становања спроводи се у складу са међународним уговорима према одредбама Закона о социјалној заштити и релевантним одлукама локалних самоуправа које се ослањају на овај Закон<sup>[69]</sup>. Овај модел се ослања и на Националну стратегију за решавање питања избеглица и ИРЛ<sup>[70]</sup> и препознат је у Националној стратегији социјалног становања<sup>[71]</sup> као најповољније решење за социјално угрожена домаћинства без стана и приходи-

67 Правилник о избору корисника и начину и условима пружања услуге социјалног становања у заштићеним условима. (Службени гласник Општине Књажевац, бр. 18/2012.)

68 Ови искази су са радионице одржане у Аранђеловцу, мај 2014. године.

69 Национална стратегија за решавање питања избеглица и интерно расељених лица за период 2011. до 2014. године. <http://www.kirs.gov.rs/articles/navigate.php?type1=14&date=0&lang=SER> Београд: Влада Републике Србије (приступљено 16. јануара 2014).

70 Национална стратегија за решавање питања избеглица и интерно расељених лица за период 2011. до 2014. године. <http://www.kirs.gov.rs/articles/navigate.php?type1=14&date=0&lang=SER> Београд: Влада Републике Србије (приступљено 16. јануара 2014).

71 Службени гласник РС, бр. 13/2012.

Слика 25: Зграда у Врању  
Једа са 20 станова  
смештених на П+2+Пк



ма испод релативне границе сиромаштва, која не омогућавају ни плаћање субвенци-онисане закупнине. Треба имати у виду да различите општине и градови имају различит приступ овој материји у зависности од локалних могућности.

### Земљиште

Земљиште за овај модел обезбеђивале су локалне самоуправе, и то опредељујући локацију чији су оне биле власник/корисник.

### Извор и начин финансирања

У претходном периоду, средства за изградњу зграда и станова обезбеђивана су кроз међународне донаторске програме, последњих година највише из ИПА фондова. Локалне самоуправе обезбеђују локацију и инфраструктуру, дозволе за градњу и употребу, прикључке на инсталације, инвестиционо одржавање зграда и станова, као и плату за домаћинску породицу. Од средине 2013. године, расписивањем јавних позива за избор корисника за доделу 70 монтажних кућа и 125 пакета грађевинског материјала, почело је спровођење **РЕГИОНАЛНОГ ПРОГРАМА СТАМБЕНОГ ЗБРИЊАВАЊА** у Републици Србији.<sup>[72]</sup> **РЕГИОНАЛНОИ ПРОГРАМ СТАМБЕНОГ ЗБРИЊАВАЊА**, у коме је Европска унија главни донатор, спроводи се у циљу обезбеђивања трајних стамбених решења за најугроженије избеглице.<sup>[73]</sup> У вези с финансирањем, треба нагласити одавезу ЈЛС да обезбеди сред-

72 Предвиђено је да овај регионални програм траје до 2017. године и у оквиру њега кје планирана изградња нових станова за социјално становање у заштићеним условима (Регионални стамбени програм се спроводи у Републици Србији, Републици Хрватској, Федерацији Босне и Херцеговине и Црној Гори, преузето са: <http://www.kirs.gov.rs/articles/regionalniproces.php?lang=SER>, 19.09.2014.)

73 Regional Housing Programme, Projects Approved, Country Housing Projects, преузето са: <http://www.regionalhousingprogramme.org/31/projects-approved.html>, 19.09.2014.  
Regional Housing Programme, Donors, Contributions, преузето са: <http://www.regionalhousingprogramme.org/38/donors-contributions.html>, 19.09.2014.

ства (донаторска или из својих извора) за израду техничке документације и пројекта, опремање локације, као и за инвестиционо и текуће одржавање објеката.

### Очекивани квалитет изведених радова и станова

У досадашњој пракси, површина станова уобичајено се кретала у распону 20–50m<sup>2</sup>, а сви станови имају купатило, кухињу или чајну кухињу, дневну собу, једну до две спаваће собе, а понекад и балкон. Уколико у склопу зграде постоји и подрум тада је сваком стану додељена једна подрумска просторија. Станови имају солидан комфор и опремљени су инсталацијама за воду, канализацију и струју, а понекад и за грејање (централно или етажно). Приземне партије зграда су прилагођене потребама особа која се крећу у колицима. Пренасељеност станова, односно мање од 10m<sup>2</sup> по члану домаћинства, јављала се у случајевима када су корисници била вишечлана домаћинства (са пет или више чланова), што треба избегавати у свим наредним пројектима изградње.

### Очекивани трошкови становања

Корисници социјалног становања у заштићеним условима не плаћају закуп, док локалне самоуправе различито регулишу услове плаћања рачуна за струју и комуналије. Тако је у Нишу град обезбеђивао бесплатно грејање, а корисници су могли да остваре право на попуст на месечне рачуне за комуналне услуге (воду, одношење смећа, итд). Крагујевац је обезбеђивао субвенције за домаћинства за потрошњу струје до 300 kWh по домаћинству (што је било око 2.000 динара месечно), као и за потрошњу воде до 3m<sup>3</sup> по домаћинству (око 200 динара месечно). У Смедереву, град је плаћао делимично или у целости (у зависности од прихода домаћинства) комуналије и рачуне за струју, и обезбеђивао је бесплатан огрев свим домаћинствима. Општина Књажевац је плаћала целокупне трошкове становања корисницима чији су приходи једнаки или испод минимума социјалне заштите. Имајући у виду да је Уредба о енергетски заштићеном купцу централизовала питање ове врсте субвенција, као и веома високо постављене критеријуме у вези с месечном потрошњом енергије (електричне, топлотне или гас), локалне самоуправе треба путем стамбених додатака да помогну кориснике станова у заштићеним условима како би се избегла велика дуговања и евентуална искључења.

### Конструкција и материјали

Објекти становања у заштићеним условима су вишеспратне стамбене зграде, висине до четири спрата. Грађени су стандардним и квалитетним грађевинским материјалима у скелетном или масивном конструктивном систему. Зграде су стандардно термички изоловане. У почетним фазама примене овог модела примењивани су типизирани објекти, а касније је већа пажња била посвећена изгледу и обликовним карактеристикама зграде, али и даље без примене иновативних материјала или алтернативних извора енергије.



### Ко ће изводити радове

Радове је изводило грађевинско предузеће, које је путем тендера ангажовала локална самоуправа или партнерске организације, и то најчешће организације цивилног друштва.

### Цена модела

Производна цена се за станове, без цене прибављања и опремања земљишта, који су грађени у четири општине током 2007. године кретала се од 270 до 340€/m<sup>2</sup> бруто грађевинске површине<sup>74</sup>, при чему је постигнута цена изградње за нето стамбenu површину у Смедереву и Врању била 440€/m<sup>2</sup>, а у Лесковцу 540€/m<sup>2</sup>. Према евиденцији Хаузинг центра, у општинама у којима је ова организација учествовала у реализацији овог модела у периоду 2008–2014. године, просечна цена нето стамбене површине била је 480€/m<sup>2</sup> (ова цена укључује и степеништа, ходнике, подрум, приступни плато, стазе, клупе и сл).

### Време које је потребно за извођење радова

Уобичајено време потребно за извођење радова, за једну зграду са 20 станова, јесте од 12 до 18 месеци. То бухвата израду пројектене документације за зграду, изградњу објекта, и идентификацију и избор корисника станова. Ово подразумева да је јединица локалне самоуправе претходно определила и локацију за изградњу и да је урађена техничка документација у вези с њеним опремањем.

74 Мојовић, Ђ. (2010). *Евалуација пројекта ИПА 2007. који је реализовао UNHCR у сарадњи са Хаузинг центром*, <http://pur.rs/dokumenta.php>, 20.03.2014.

### Бокс 2.3: Социјално становање у заштићеним условима (ССЗУ)

Предуслови за примену овог модела су: земљиште у јавном власништву (државе или ЈЛС), лоцирано у близини комуналне инфраструктуре и друштвених садржаја и сервиса и обухваћено одговарајућим урбанистичким планом. Пожељно је да постоји формирана непрофитна стамбена организација. Потребни кораци за реализацију овог модела су:

#### Укључивање ССЗУ у локалну одлуку о правима и услугама социјалне заштите

- утврђивање могућих корисника услуге ССЗУ и услови под којим је се може остварити.

#### Набавка средстава за изградњу станова за ССЗУ

- конкурисање за средства за изградњу код ИПА и других фондова, донатора и сл,
- обезбеђивање средстава у локалном буџету (у целости или као учешће уколико је тражено условима конкурса).

#### Одређивање и инфраструктурно опремање локације за изградњу

- прибављање дозвола и израда урбанистичко-техничке документације,
- извођење радова на комуналном опремању локације.

#### Прибављање грађевинске дозволе

##### Изградња објекта и уређење парцеле

- спровођење тендера и одабир извођача радова,
- изградња објекта,
- прикључивање објекта на и комуналну инфраструктуру,
- извођење радова на уређењу парцеле и околног терена,
- технички преглед објекта и прибављање употребне дозволе.

##### Укњижба објекта и станова

- власник објекта и станова је ЈЛС.

#### Одабир корисника услуге ССЗУ

- доношење правилника са критеријумима и мерилима за утврђивање листе реда првенства корисника (одабир корисника) и формирање комисије за одабир корисника,
- спровођење јавног конкурса за одабир корисника и домаћинске породице,
- склапање уговора са корисницима и домаћинском породицом.

#### Управљање и одржавање објекта и станова

- поверавање послова управљања и одржавања одговарајућој служби или организацији (стамбеној агенцији и сл),
- обезбеђивање средстава за редовно инвестиционо и текуће одржавање објекта и станова (обезбеђује ЈЛС као власник),
- праћење и контрола плаћања рачуна за комуналне услуге.

#### Обезбеђивање средстава за организовање услуге ССЗУ

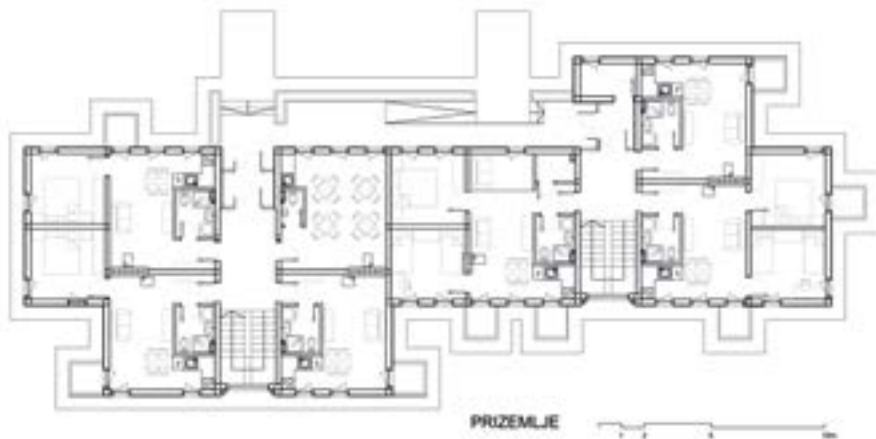
- ангажовање Центра за социјални рад у обезбеђивању адекватних услуга корисницима станова.

#### Обезбеђивање подршке корисницима услуге ССЗУ

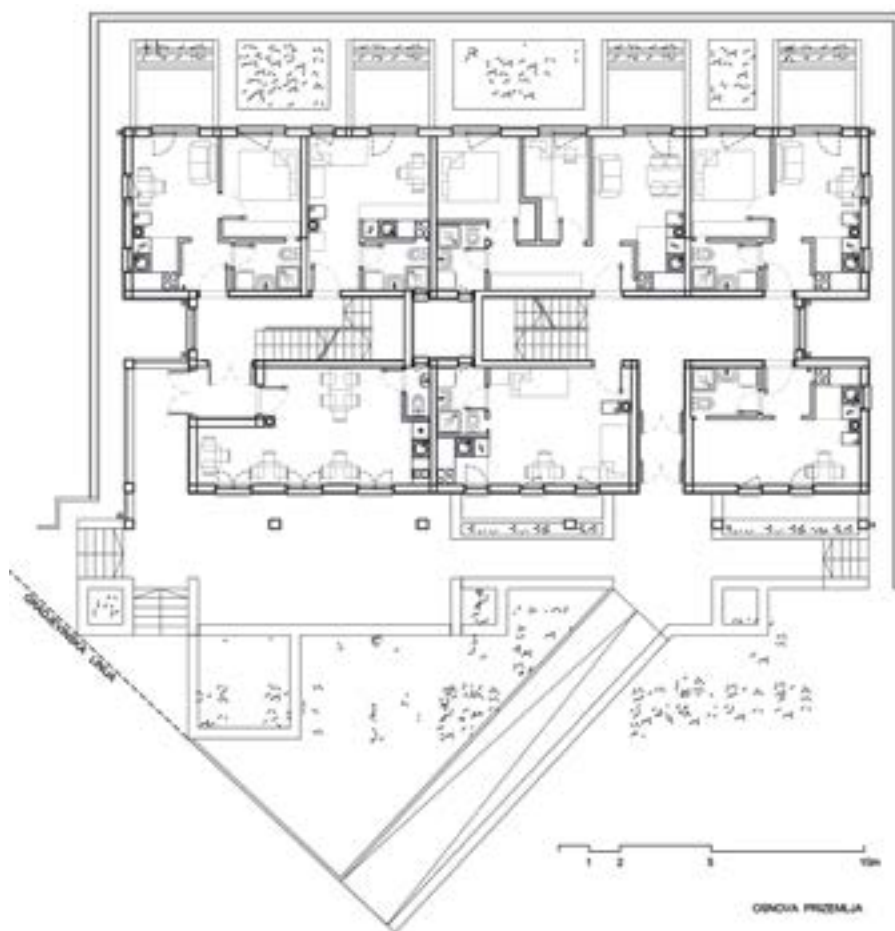
- сарадња са корисницима ради праћења њихових потреба и могућности да плаћају рачуне за комуналне услуге,
- обезбеђивање средстава за плаћање дела и целокупних рачуна за комуналне услуге за поједине кориснике,
- обезбеђивање средстава за плаћање домаћинске породице,
- укључивање других актера (ОДЦ, институција, удружења и сл.) ради пружања додатне подршке корисницима.

*\*/ Код примене приказаних корака у конкретној ситуацији консултovati закон и локалне прописе како би се креирао поступак који најбоље одговара специфичностима локалне средине. У процес је могуће додати или отклонити неке активности или променити њихов редослед, а према локалној ситуацији.*

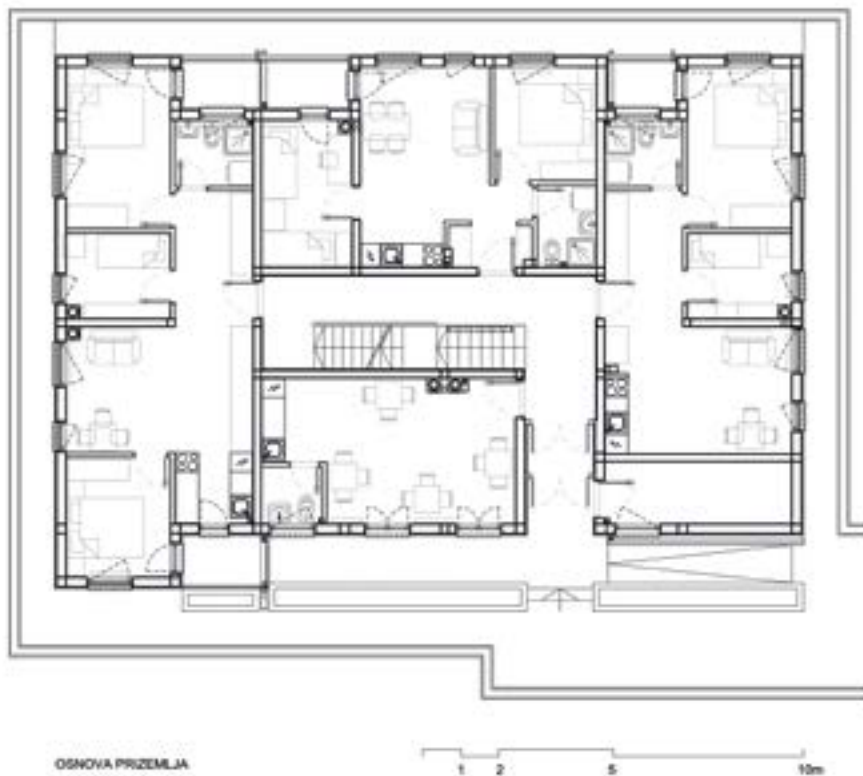
Социјално становање у заштићеним условима (ССЗУ)	Прва година				Друга година				Надаље			
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Укључивање ССЗУ у одлуку о соц. заштити	■											
Набавка средстава	■	■										
Одређивање и опремање локације за изградњу	■	■										
Прибављање грађевинске дозволе (израда пројекта)		■										
Изградња објекта и уређење парцеле			■	■	■	■						
Укњижба објекта и станова							■	■				
Одабир корисника						■	■	■				
Управљање и одржавање објекта и станова									■	■	■	■
Обезбеђивање средстава за организовање услуге									■	■	■	■
Обезбеђивање подршке корисницима									■	■	■	■



Цртеж 24: План зграде ССЗУ у Лесковцу  
– основа приземља



Цртеж 25: План зграде ССЗУ у Неготину  
– основа приземља



Цртеж 26: План зграде ССЗУ у Врању – основа приземља



Цртеж 27: План зграде ССЗУ у Врању – основа спрата

3.

Група модела  
„додела куће”

Ова група модела је намењена породицама и особама које се налазе у најтежим стамбеним ситуацијама и које нису у стању да саме обезбеде било какав скроман, али пристојан смештај. У решавању тог питања до сада су се углавном ангажовале јединице локалне самоуправе, Комесаријат за избеглице и миграције, донатори и извођачи радова, надлежна министарства, као и ромске породице у границама својих могућности. [Модел се базирају на томе да се угроженој ромској породици поклони парцела са кућом – новоизграђеном, монтажном или купљеном.](#) Сви модели су повезани са одговарајућим правним процедурама (око куповине или изградње и сл.) што корисницима пружа правну сигурност поседа. Модели који су идентификовани у постојећем стању, а које овде приказујемо са извесним унапређењима су [додела куће у власништво](#), затим [изградња нове куће уместо старе](#) и најзад, [додела куће на селу](#). Генерално говорећи корисници ових модела су сиромашни Роми и други, избеглице, ИРЛ, старачка домаћинства, самохрани родитељи, посебно самохране мајке, породице са инвалидима или тешко оболелима, вишечлане и вишегенерацијске породице и сл.

## 3.1. Додела нове куће у власништво

---

### Опис данашње праксе

Суштина овог модела била је да су донатори или општина, или комбиновано, додељивали ромским породицама, као и другим осетљивим групама, у изузетним ситуацијама нове куће у власништво јер су њихове старе из разних разлога биле уништене (због поплаве, земљотреса, пожара, одрона земље и сл). С обзиром да стара парцела, локација, из различитих неповољних разлога није могла да буде коришћена, куће су додељиване и на другом месту. Дешавало се да су то забачене локације које нису интегрисане у насељско ткиво, са slabим везама са појединим услугама (школа, радње, обданиште, итд). Комесаријат за избеглице и миграције има праксу да избеглицама и ИРП који имају плац, додељују монтажне куће у власништво.

### Рафинирање и унапређење модела

Модел који примењује Комесаријат за избеглице и миграције може да буде искоришћен за решавање стамбеног проблема сиромашних ромских породица које живе као подстанари или у нехигијенским насељима и сл, а које имају сопствени плац. Локална самоуправа треба да сагледа обим потреба и могућности за применом овог модела, јер је сигурно да постоје домаћинства која су власници плаца на коме је могућа изградња породичне куће, а која не могу сама да снесу трошкове изградње. Овој категорији ромских породица треба пружити неколико врста помоћи:

- ▶ Пружање правне помоћи да се земљиште које поседује породица укњижи. Најчешће је ово повезано са судским ванпарничним процесом у вези недовршеног поступка наслеђивања, поклона или куповине, а потом и са процедуром укњижења;
- ▶ Пружање правне помоћи око уговора са донатором о пријему кућа као поклона што за собом повлачи и друге трошкове које би донатор требало да покрије (плаћање пореза, плаћање прикључака на комуналије, регулисање надокнада за коришћење грађевинског земљишта итд.);
- ▶ ЈЛС у сарадњи са донатором, у зависности од случаја, треба да олакша ову процедуру јер се њоме не решава само проблем ромске породице, већ и саме ЈЛС. Посебно се то односи на решавање прикључака за инфраструктуру, јер Роми најчешће поседују земљу на неопремљеним периферним локацијама;
- ▶ Помоћ породицама у плаћању рачуна за комуналне услуге с обзиром да ће ти трошкови порастати када се породица усели у кућу која је прикључена на комуналну инфраструктуру.

### Корисници модела

Циљна група су најсиромашније ромске породице, избеглице и ИРП који су остали без крова над главом.



Слика 26: Две монтажне дрвене куће у Смедереву

### Главни актери у реализацији модела

Главни актери у реализацији овог модела су сиромашна ромска породица, донатор, ЈЛС, нека од ЈКП, могуће и стамбена агенција.

### Где модел може да буде коришћен

Модел изградње нових кућа коришћен је 2007. године у оквиру [ПРОГРАМА ПОДРШКЕ РОМИМА](#) који је спроводила Мисија ОЕБС-а у Србији. Тада је у Пироту обезбеђено 10 кућа и плацева за најсиромашније ромске породице<sup>[75]</sup>. У оквиру овог програма у селу Дреновац (Шабац) подигнута је и кућа за породицу која је због пожара остала без крова над главом. Исте године у Земуну је тадашње Министарство инфраструктуре обезбедило седам кућа за најсиромашније породице које су биле угрожене једном поглавом. Једна породица је у Бојнику 2009. добила нову кућу на свом плацу. Радило се о самохраној мајци са децом која је после расељавања београдског неформалног насеља „Газела” враћена у ову општину, а средства за изградњу куће обезбеђена су из републичког буџета преко Министарства рада и социјалне политике. У Смедереву су три ромске ИРЛ породице, добиле смештај у монтажним кућама, као део стамбеног програма који спроводи Комесаријат за избеглице и миграције. Интересовање за овај модел су показале следеће општине и градови: Лесковац, Крушевац, Смедерево, Нови Сад, Палилула и Звездара.<sup>[76]</sup>

### Стратешки и правни основ за примену модела

Средином 2000-их основ за овај модел био је [ЈЕДИНСТВЕНИ АКЦИОНИ ПЛАН ЗА УНАПРЕЂИВАЊЕ ПОЛОЖАЈА РОМА](#), који је 2005. године усвојила Влада Републике Србије. Од 2009. године,

75 Таут, Л. (2007). *Спровођење Акционих планова за Роме на локалном нивоу*. Београд: Мисија ОЕБС у Србији, Одељење за демократизацију – Програм подршке Ромима.

76 Према исказиматимовима на радионици одржаној у Аранђеловцу, 15-16. мај 2014. Радионици нису присуствовали тимови из Коцељева, Ваљева, Бојника и Књажевца због поплаве.





Слика 27: Изградња нове куће у Краљеву после земљотреса

основ се налази у СТРАТЕГИЈИ ЗА УНАПРЕЂЕЊЕ ПОЛОЖАЈА РОМА<sup>[77]</sup> и АКЦИОНОМ ПЛАНУ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ СТРАТЕГИЈЕ – ОБЛАСТ СТАНОВАЊЕ<sup>[78]</sup>. Када је реч о стамбеним решењима за избеглице и ИРЛ, правни и стратешки основ дат је у ЗАКОНУ О ИЗБЕГЛИЦАМА<sup>[79]</sup>, затим у НАЦИОНАЛНОЈ СТРАТЕГИЈА ЗА РЕШАВАЊЕ ПИТАЊА ИЗБЕГЛИЦА И ИНТЕРНО РАСЕЉЕНИХ ЛИЦА<sup>[80]</sup>, као и НАЦИОНАЛНОЈ СТРАТЕГИЈИ СОЦИЈАЛНОГ СТАНОВАЊА. На локалном нивоу то су локалне стратегије и акциони планови који се тичу стамбене проблематике Рома, избеглица и ИРЛ. За изградњу нових кућа или монтирање монтажних прибављају се одговарајуће грађевинске дозволе према ЗАКОНУ О ПЛАНИРАЊУ И ИЗГРАДЊИ.

### Земљиште

Изградња или постављање монтажних кућа обављано је на парцелама које су биле у власништву породице. Комесаријат за избеглице и миграције постављао је и услов да се парцела на којој је намеравана изградња монтажне куће налази у зони која је урбанистичким плановима предвиђена за индивидуалну изградњу. Ретко је изградња извођена на парцели на којој је и раније била кућа (Дреновац).

### Извор и начин финансирања

Средства за изградњу обезбеђивана су преко донатора, као и из републичког и локалних буџета. Комесаријат за избеглице и миграције од 2011. године финансира куповину монтажних кућа за избеглице и ИРЛ углавном из републичког буџета, а од септембра 2013. године започело је финансирање и преко РЕГИОНАЛНОГ ПРОГРАМА СТАМБЕНОГ ЗБРИЊАВАЊА.<sup>[81]</sup> Убудуће, када је реч о сиромашним ромским породицама, треба очекивати да ће средства за изградњу или монтажу куће бити обезбеђивана такође из донаторских извора.

77 Службени гласник РС, бр. 27/2009.

78 Акциони план за спровођење стратегије за унапређивање положаја Рома 2013–2014, преузето са <http://www.ljudskaprava.gov.rs/>, 15.11.2013.

79 Службени гласник РС, бр. 30/2010.

80 Национална стратегија за решавање питања избеглица и интерно расељених лица за период 2011. до 2014. године, преузето са <http://www.kirs.gov.rs/articles/navigate.php?type=14&lang=SER&date=0,18.11.2013>.

81 Комесаријат за избеглице и миграције РС, Регионални процес, преузето са: <http://www.kirs.gov.rs/articles/regionalniproces.php?lang=SER,19.09.2014>. Regional Housing Programme, преузето са: <http://www.regionalhousingprogramme.org/>, 22.03.2014.



Слика 28: Нова кућа у Дреновцу подигнута од рециклиране опеке

### Очекивани квалитет изведених радова

С обзиром да су куће професионално грађене или префабриковане (монтажне), очекује се њихов задовољавајући квалитет.

### Очекивани трошкови становања

Трошкови становања се повећавају добијањем нове куће на поклон, јер су те куће повезане на комуналну инфраструктуру чије услуге породица месечно мора да плаћа.

### Конструкција и материјали

Конструкција и материјали за монтажне куће су стандардизовани сендвич панели за зидове, као најважнији материјал. Темељи су бетонски и изводе се тако да на њих могу да се монтирају панелни зидови. Кровна конструкција је од дрвених решетки. Кровни покривач је код различитих произвођача различит и креће се од лима до медитеран црепа. Термичка заштита је уграђена у зидне панеле, а налази се и преко плафона и испод пода. За класичну изградњу коришћени су уобичајени грађевински материјали у масивној конструкцији, најчешће гитер блокови са одговарајућом фасадном изолацијом. Кровна конструкција може бити дрвена решетка са стандардним кровним покривачима.

### Ко ће изводити радове

Радове је до сада изводио по правилу регистровани извођач изабран преко тендера, са изузетком радова у Дреници где је била ангажована група волонтера. Убудуће треба рачунати да ће радове изводити регистровани лиценцирани извођач ангажован преко јавног тендера, било да је реч о класичној изградњи или монтажним ку-

Слика 29: Нове куће у Земуну за пострадале породице од поплаве



ћама. Могуће је да се његов рад комбинује и са учешћем других, рецимо неког јавног предузећа, као и породица која прима ову врсту помоћи уколико је за то способна, волонтери и сл.

### Цена модела

Изградња кућа у оквиру пројекта који је спроводила Мисија ОЕБС-а у Србији за 10 кућа у Пироту стајала је укупно 25.000€, односно 2.500€ по кући, док је у Дреновцу износ био преко 6.000€ по кући. Комесаријат је издвајао за избеглице и ИРПЈ просечно 15.000€ за набавку монтажних кућа површине од 35–50m<sup>2</sup>. Цена монтажних кућа према подацима које дају њихови произвођачи у Србији, у зависности од уграђених материјала и опреме, кретала се између 150–260€/m<sup>2</sup> за сиву фазу (без темеља), односно 340–410€/m<sup>2</sup> по систему „кључ у руке” и са урађеним темељима. Тако је цена монтажне кућа од 30 до 60m<sup>2</sup>, износила између 8.000–12.500€ за сиву фазу (без темеља), односно у распону 12.000–24.500€ за кућу „кључ у руке”. У новијим програмима доделе монтажних кућа који спроводи Комесаријат за избеглице, породице морају да плате трошкове прикључења на инфраструктуру, што износи и до 2.000€, а што за многе представља значајан проблем.

### Време потребно за извођење радова

Време потребно за обезбеђивање куће на овај начин најпре зависи од типа градње. Када су сређени сви претходни захтеви (земљиште, дозволе, финансијска средства и сл.) изградња класичне куће од гитер блокова може да траје неколико месеци, а монтажне куће до месец дана.



Слика 30. Завршено малтерисање нове куће после земљотреса у Краљеву

### Бокс 3.1: Додела нове куће у власништво

Кораци који су потребни да би ЈЛС пружила помоћ у виду нове куће за ромску породицу која је остала без куће због поплаве, земљотреса, клизишта, пожара и сл.

#### Доношење одлуке скупштине ЈЛС о изградњи куће/а за угрожене породице које су остале без њих

- са проценом потребних средстава,
- уз одредницу да је инвеститор ЈЛС, која послове на реализацији модела поверава одговарајућој организацију/агенцији (попут стамбене агенције, дирекција за изградњу и сл),
- са одлуком о издавању одређених буџетских средстава за ову намену.

#### Набавка финансијских средстава од стране ЈЛС

- конкурисање код ИПА и других фондова, донатора и сл.

#### Проналажење и опремање одговарајуће локације

- локација треба да буде безбедна, здрава и лако доступна,
- урбанистичким планом предвиђена за индивидуално становање,
- у власништву ЈЛС, или са могућношћу експропријације.

#### Прибављање грађевинске дозволе

- прибавља организација/агенција којој је ЈЛС поверила послове реализације модела.

#### Изградња куће/а или набавка и монтирање монтажне куће/а

- спровођење тендера и избор извођача радова и/или произвођача монтажних кућа,
- избор надзорног органа,
- склапање уговора између главних актера: организација/агенција, извођач радова/произвођач монтажних кућа, надзорни орган, по потреби и корисничка породица,

- изградња куће или постављање монтажне куће,
- прикључење куће/монтажне куће на комуналну инфраструктуру,
- технички преглед куће/монтажне куће и прибављање употребне дозволе.

#### Укњижба изграђеног или монтажног објекта на организацију/агенцију

- надаље је поступак попут онога који примењује Комесаријат за избеглице и миграције приликом доделе кућа избеглицама и ИЛР.

#### Склапање уговора између организације/агенције и угрожене породице

- уговор о закупу на одређено време са могућношћу откупа.

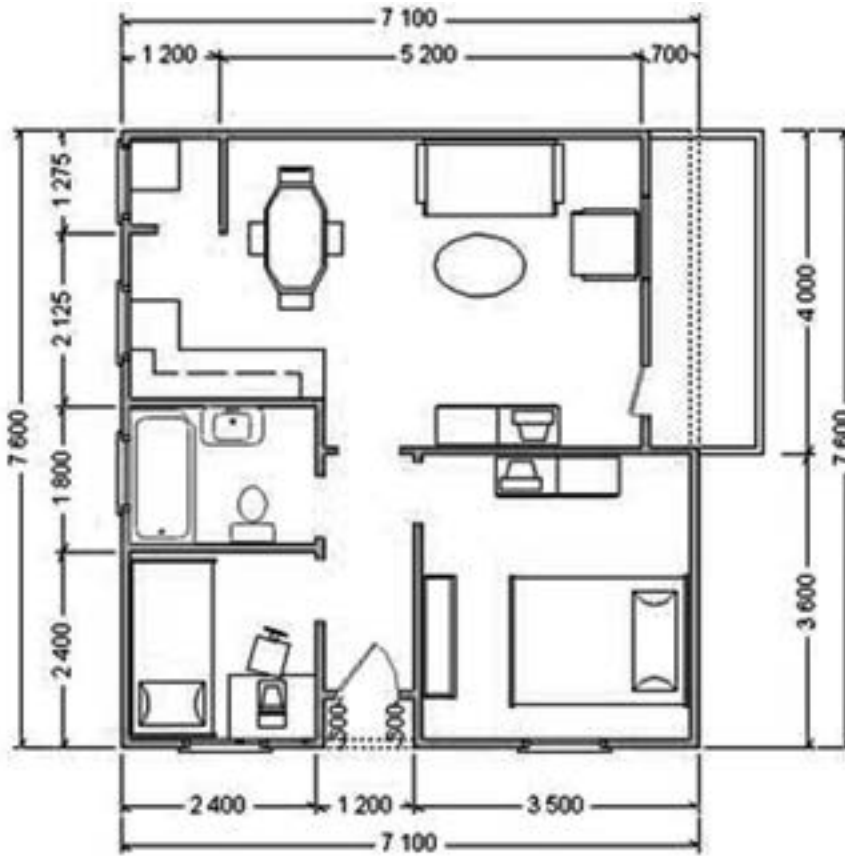
#### Откуп објекта од стране угрожене породице и укњижба на чланове породице

- откуп по субвенционисаној цени (у случају избеглица и ИЛР то је 50% од тржишне вредности).

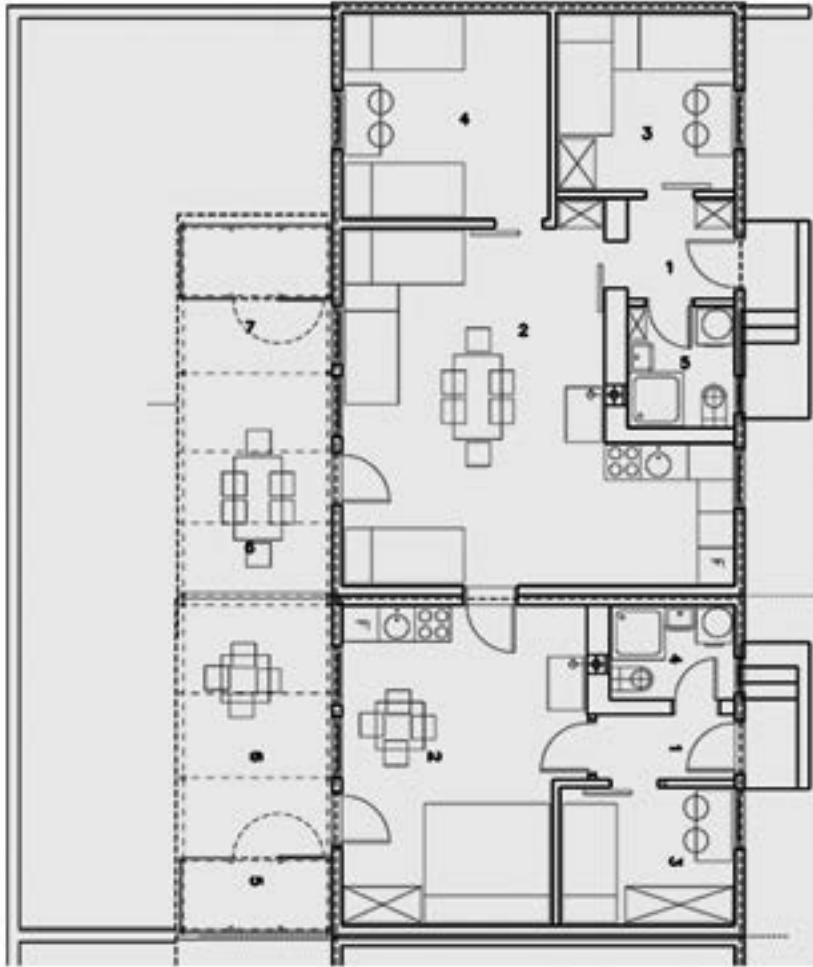
**Напомена:** за доделу куће у власништво избеглицама и ИРЛ постоји разрађена процедура, слична горњој, коју примењује Комесаријат за избеглице и миграције. Такође, за отклањање последица мајских и септембарских (2014) поплава и одроњавања земље постоји одговарајућа процедура доделе кућа која је прописана законом и чији је носилац Република, а не ЈЛС.

*\*/ Код примене приказаних корака у конкретној ситуацији консултовати закон и локалне прописе како би се креирао поступак који најбоље одговара специфичностима локалне средине. У процес је могуће додати или отклонити неке активности или променити њихов редослед, а према локалној ситуацији.*

Додела нове куће у власништво	Прва година				Друга година				Надаље			
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Доношење одлуке скупштине ЈЛС	■											
Набавка финансијских средстава од стране ЈЛС	■	■										
Проналажење и опремање одговарајуће локације		■										
Прибављање грађевинске дозволе			■									
Изградња кућа или постављање монтажне куће			■	■								
Укњижба објекта на организацију/агенцију				■								
Склапање уговора између организације/агенције и породице					■	■	■	■	■	■	■	■
Откуп објекта и укњижба на чланове породице						■	■	■	■	■	■	■



Цртеж 28: Монтажна кућа-површина основе око 60 m<sup>2</sup>



Цртеж 29: Монтажне куће поребане у низ



Цртеж 30: Монтажне куће-  
површина основа око 30 и 60 m<sup>2</sup>

## 3.2. Изградња нове куће уместо старе

---

### Опис данашње праксе

Суштина овог модела је да су неке општине, односно донатори, или пак у сарадњи, помагали Роме да новим кућама замене куће које су пропале и биле склоне паду. Нове куће су остале у власништву ромске породице. У неким случајевима овај посао, иако је био рађен са знањем и учешћем општине, вођен је без претходне легализације објекта или обезбеђења грађевинске дозволе. То је ван сумње убрзавало процес, али и доводило до половичног решења: овако обезбеђена кућа није правно сигурна. Део овако обезбеђених кућа може да буде предмет легализације.

### Рафинирање и унапређење модела

ЈЛС треба да сагледају обим потреба за заменом старих кућа новим, с обзиром да према теренским увидима постоји знатан број домаћинстава који живи у кућама које не могу да се поправе, већ само да се замене. Ромским породицама које би користиле овај модел треба пружити неколико врста помоћи:

- ▶ Пружање правне помоћи Ромима да легализују стару кућу, уколико није легална, да би могла да се изда грађевинска дозвола која садржи и основ за рушење старе куће. Легализација постојеће нелегалне куће је предуслов за даљи легалан поступак;
- ▶ Пружање инжењерске помоћи (геодетске, архитектонско-пројектантске, грађевинске, инсталатерске и сл.) на изради грађевинских пројеката и на надзору током градње;
- ▶ Пружање правне помоћи при склапању уговора са извођачем радова и евентуалног дефинисања радова које породица може сама да уради, уколико је способна да наступа као самоградитељ;
- ▶ Пружање материјално финансијске помоћи кроз давање грађевинских пакета или ваучера за набавку материјала, плаћање мајстора и сл, зависно од потребе.

### Корисници модела

Корисници овог модела су најсиромашније ромске породице, изложене претњи да могу да остану без крова над главом јер су им куће пропале.

### Главни актери у реализацији модела

ЈЛС, донатори, организације цивилног друштва, извођач радова, а делом и Роми, уколико су у могућности да као самоградитељи помогну.



Слика 31: Изглед пропале куће једног старачког домаћинства у Апатину

### Где модел може да буде коришћен

У групи од 20 општина које су укључене у пројекат [Овде смо заједно](#) само је Коцељева пријавила да је имала овај модел решавања питања стана за две угрожене ромске породице. Ван ових 20 општина, овај модел је био коришћен у општини Апатин.<sup>[82]</sup> Такође, девет старих кућа замењено је новим у оквиру ЕХО-РРЦ пројекта који је ова организација спроводила у Војводини. Међутим, иако је био релативно мали број кућа које су обезбеђене на овај начин, интересовање за овај модел постоји, па су тако Бујановац, Крушевац, Крагујевац, Ковин, Оџаци и Звездара исказали заинтересованост за примену модела замене старе куће новом.<sup>[83]</sup>

### Стратешки и правни основ за примену модела

Стратешка и акциона документа о становању Рома не говоре о овом начину решавања стана. Изградња нове куће изводи се према [Закону о планирању и изградњи](#).

### Земљиште

Изградња нове куће по правилу се ради на истом месту где је била и стара кућа, односно на истој парцели. Статус тог земљишта је пре почетка радова регулисан током процеса легализације.

82 Macura, Vladimir (2009.) *Roma settlements in Serbia – Current state of affairs and future goals*, part of EU-ROMA project/Action 3. Belgrade: Society for the Improvement of Local Roma Communities, [http://issuu.com/euroma/docs/3-macura\\_serbia\\_final\\_300\\_eu\\_roma\\_150709\\_2335](http://issuu.com/euroma/docs/3-macura_serbia_final_300_eu_roma_150709_2335), преузето 23.03.2014.

83 На основу исказа тимова на радионици одржаној у Аранђеловцу, 15–16. мај 2014.



Слика 32: Нова кућа која се гради уместо старе је сродна овој из Апатина



#### Извор и начин финансирања

Као и у до сада реализованим пројектима овог типа, финансирање замене старе куће новом вршило би се делом средствима ЈЛС а делом средствима донатора.

#### Очекивани квалитет изведених радова

С обзиром да би куће биле професионално грађене, квалитет кућа би био задовољавајући. Куће подизане у оквиру ЕХО-РРЦ пројекта имале су површину од 20 до 30m<sup>2</sup>, и састојале су се од једне собе, предсобља и купатила<sup>[84]</sup>.

#### Очекивани трошкови становања

Трошкови становања се повећавају добијањем нове куће, будући да је кућа повезана на комуналну инфраструктуру чије услуге породица месечно мора да плаћа.

#### Конструкција и материјали

За конструкцију би се користили уобичајени грађевински материјали односно бетонски темељи, стубови и серклажи, испуне од гитер блокова, блокова од поробетона (као што је био случају у Апатину) и слично.

#### Ко ће изводити радове

Радове би изводио професионални извођач или регистрована предузећа одабрана путем јавног тендера, а Роми би могли као самоградитељи да учествују у изградњи са мајсторима.

84 Јовановић, С. (2014). *Одржива обнова ромских насеља самоградњом*, презентација на Другој регионалној конференцији о становању, ОСЦЕ/ОДИХР, Тирана, 26-27.02.2014.



Слика 33: Око пропале куће у Апатину подигнут је темељ за нову кућу

### Цена модела

Цена куће би се кретала од 6.000 до 9.000€, односно око 120 до 180€/m<sup>2</sup>, што се може закључити на основу претходних искустава из неких општина. Тако на пример, висина средстава даваних у три ЕХО-РРЦ пројекта била је 3.600€ за једну кућу, што је обухватало само цену грађевинског материјала.

### Време потребно за извођење радова

Време потребно за изградњу куће јесте једна грађевинска сезона.

#### Бокс 3.2: Додела нове куће уместо старе

Предуслов за примену овог модела јесте постојање одговарајућег урбанистичког плана, као и парцела (са дотрајалом кућом) на коју породица има одговарајуће право (право својина или закупна на грађевинском земљишту). Потребни кораци за реализацију овог модела су:

##### Доношење одлуке скупштине ЈЛС о додели нове куће уместо старе изградњом на постојећој парцели

- са проценом потребних средстава и носиоцима активности,
- са одлуком о издвајању одређених буџетских средстава за ову намену.

##### Набавка финансијска средства од стране ЈЛС за учешће у изградњи нове куће

- конкурисање код ИПА и других фондова, донатора и сл,
- на основу резултата се одређује конкретан обим акције и помоћи у изградњи кућа.

##### Прибављање грађевинске дозволе

- прибављају корисничке породице (као носиоци права на непокретност) уз помоћ правне и техничке службе ЈЛС.

##### Избор извођача радова и надзорног органа

- избор путем јавне набавке или тендера врши ЈЛС.

##### Склапање уговора између главних актера: ЈЛС (као донатор), извођач радова, надзорни орган и корисничке породице

- дефинисање улоге сваког актера,
- дефинисање радова које ће извести извођач, а које корисничке породице,
- дефинисање финансијског учешћа Рома и финансијског учешћа ЈЛС.

##### Изградња куће

- радове изводи извођач уз контролу надзорног органа и евентуално ангажовање породице уколико је за то способна.

##### Технички преглед и прибављање употребне дозволе

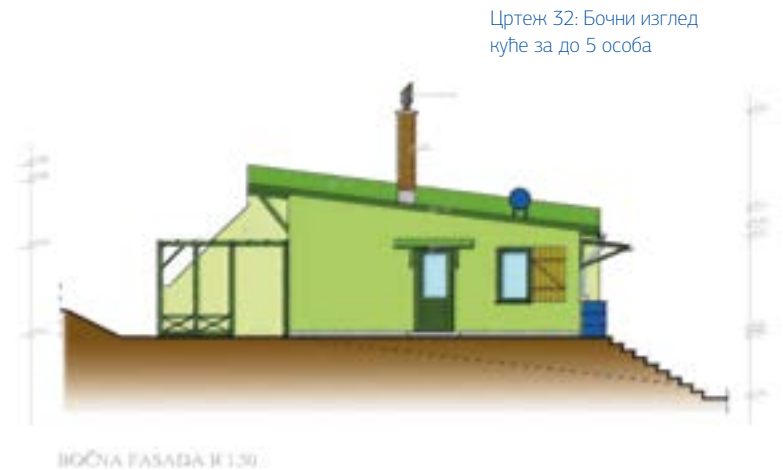
##### Укњижба новог објекта

*\*/ Код примене приказаних корака у конкретној ситуацији консултовати закон и локалне прописе како би се креирао поступак који најбоље одговара специфичностима локалне средине. У процес је могуће додати или отклонити неке активности или променити њихов редослед, а према локалној ситуацији.*

Додела нове куће уместо старе	Прва година				Друга година				Надаље			
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Доношење одлуке скупштине ЈЛС	■											
Набавка финансијских средстава од стране ЈЛС	■	■										
Прибављање грађевинске дозволе (израда пројекта)			■	■								
Избор извођача радова и надзорног органа			■	■								
Склапање уговора између главних актера			■	■								
Изградња куће			■	■	■							
Технички преглед и прибављање употребне дозволе					■							
Укњижавање новог објекта						■						



Цртеж 31: Основа куће за 3 до 5 особа

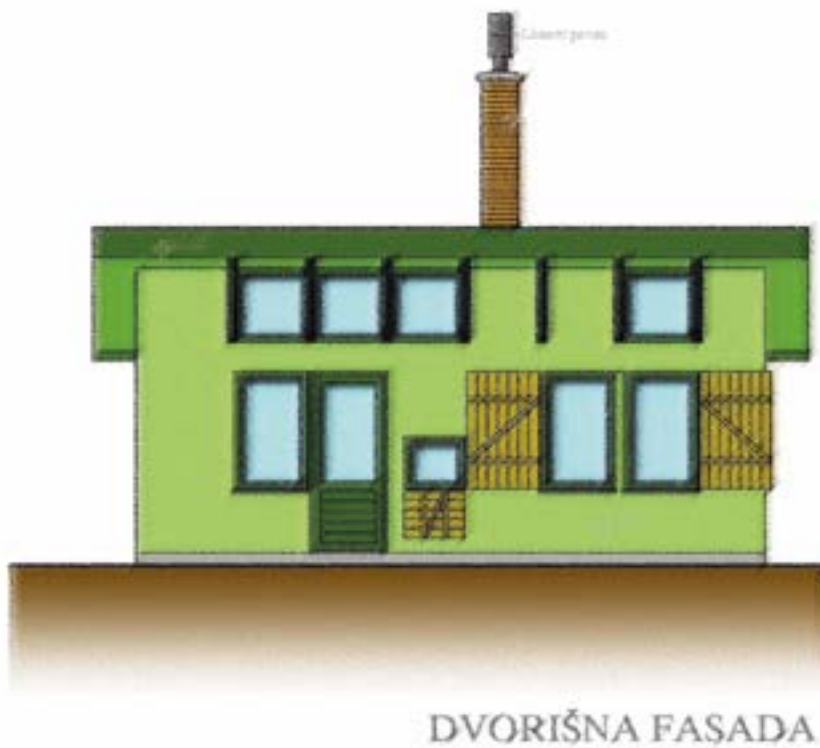


Цртеж 32: Бочни изглед куће за до 5 особа

Цртеж 33: Основа куће до 10 особа



Цртеж 34: Дворишна фасада куће за до 5 особа



### 3.3. Куповина куће на селу

---

#### Опис данашње праксе

Откуп сеоских кућа са окућницом од приватних лица и настањивање стамбено угрожених домаћинстава која постају нови власници непокретности је суштина овог модела. Модел је почео да се примењује крајем деведесетих од стране Комесаријат за избеглице и донаторских организација. Под појмом кућа на селу подразумевала се и кућа у приградској зони, популарно називана „викендица”, са двориштем довољним за обављање мањих пољопривредних активности. Проналажење и одабир пожељне локације, општине и насеља, као и саме куће вршила су заинтересована домаћинства, а куповина је вршена након утврђивања имовинско-правног и физичког стања објекта и парцеле. Осим стамбеног смештаја, ово решење породици је давало могућност бављења мањим пољопривредним активностима ради побољшања економске ситуације.

#### Рафинирање и унапређење модела

Овај модел је тек у новије време почео да се користи и за ромске породице. Будући да се власништво показало као важан мотив за опредељивање домаћинства, модел треба јасније промовисати међу онима који немају властити стан и чији чланови породице су спремни да се баве пољопривредним активностима. Овај модел би требао да обухвата следеће активности:

- ▶ Обезбеђивање помоћи мајстора за извођење радова на неопходним поправкама на кући, пре усељења породице. Искуства пројекта *Саградимо дом заједно*<sup>[85]</sup>, који у Београду, реализује УНОПС и финансира Европска унија, показују да би ангажовање одговарајућих мајстора за поједине радове допринело успешнијој и квалитетнијој реконструкцији објекта.
- ▶ Пружање олакшица од стране ЈЛС при плаћању одређених дажбина, покривање трошкова пореза за пренос апсолутних права.
- ▶ Понудити и обезбедити разноврснија решења за самозапошљавање, обзиром да су локације купљених кућа издвојене из града што сужава економске могућности породице.

#### Корисници модела

Корисници су у досадашњој пракси била домаћинства, избеглице и расељена лица, махом смештена у колективним центрима. Важан предуслов био је да су чланови домаћинства вољни и спремни за живот у сеоским условима. Породица одмах стиче власништво над кућом и парцелом уз обавезу да их не отуђи у периоду од пет до десет година од усељења, а овај рок је зависио од пропозиција које су постављене пројектом у оквиру кога је спровођен овај модел.

85 Саградимо дом заједно, *Купљене 23 сеоске куће*, преузето са: <http://www.sagradimodom.org/vest/153/Kupljene-23-seoske-kuce/>, 20.09.2014.



Слика 34: Једна од кућа купљених на селу из пројекта Саградимо дом заједно

### Главни актери у реализацији модела

До сада је главни актер на републичком нивоу био Комесаријат за избеглице и миграције. Подршку домаћинствима у процени квалитета и вредности куће, помоћ при реконструкцији и сл. пружале су међународне и домаће организације цивилног друштва (Интерсос, Визија, Дански савет за избеглице и др). У неким случајевима ЈЛС су биле укључене у програме интеграције или су давале олакшице у вези с плаћањем дажбина.

### Где модел може да буде коришћен

У Републици Србији од 2005. до 2010. године 1.150 породица, углавном избеглица и ИРЛ, на овај начин је решило своје стамбено питање, а сеоске куће су биле купљене у укупно 95 општина у Србији. У 20 општина укључених у пројекат [ОВДЕ СМО ЗАЈЕДНО](#) овај модел је био примењиван у Лесковцу, Крагујевцу, Ковину, Крушевцу, Књажевцу, Сомбору, Оџацима, Панчеву, Ваљеву и Врању<sup>86</sup>. Роми су ретко били обухваћени овим стамбеним моделом. У Бујановцу се изванредан број ромских породица (ИРЛ које су биле смештене у колективном центру „Техничка школа” и неформалном центру „Салваторе”) одлучио за овај вид смештаја и преселио у куће које су купљене преко Комесаријата за избеглице и миграције у неколико села у Војводини. Поред тога, Општина Кула је спровела један од ретких примера куповине кућа на селу за ромске породице како би се решили неки од њихових проблема. Из локалног и покрајинског буџета у периоду 2005–2011. за потребе пресељења становника који су живели у нехигијенском ромском насељу у селу Сивац, купљено је 10 кућа са окућ-

86 UNHCR, Intersos, Vizija. (2011). *Village Houses: A successful strategy to respond to housing needs for refugees and IDPs in Serbia. Final Evaluation Report*, <http://www.unhcr.rs/en/resources/relevant-documents/vh-final-evaluation-report.html>, 14.03.2014.

Слика 35: Кућа издужене форме у којој се просторије надовезују по својој функцији



ницама на различитим локацијама у истом селу. У будућности може се очекивати да се овај модел користи у општинама и градовима који су показали за њега интересовање: Бела Паланка, Житорађа, Крушевац, Крагујевац, Ковин, Нови Сад, Оџаци и Сомбор, Палилула и Звездара.<sup>[87]</sup>

### Стратешки и правни основ за примену модела

Овај модел се ослањао и на [НАЦИОНАЛНУ СТРАТЕГИЈУ ЗА РЕШАВАЊЕ ПИТАЊА ИЗБЕГЛИЦА И ИРЛ<sup>\[88\]</sup>](#), као и релевантне локалне акционе планове који су се тицали избеглица, ИРЛ и Рома. На републичком нивоу модел се налази у [СТРАТЕГИЈА ЗА УНАПРЕЂЕЊЕ ПОЛОЖАЈА РОМА<sup>\[89\]</sup>](#).

### Земљиште

Земљиште, као и објекат, јесте приватна својина. Један од услова за куповину јесте да величина парцеле буде довољна и адекватна за обављање мањих пољопривредних активности. Парцела на којој се налази кућа, као и објекат, пре куповине морају бити имовинско-правно регулисани, односно укњижени.

### Извор и начин финансирања

Средства за куповину сеоских кућа обезбеђивана су у прошлом периоду кроз међународне или домаће донаторске програме (Шведска агенција за међународни развој – SIDA, Швајцарска агенција за развој и сарадњу – SDC, UNHCR, Фондација Ана и Владе Дивац и др.) и мањим делом из републичког буџета као подршка локалним самоуправама да спроводе акционе планове за избеглице и ИРЛ. Од 2014. године, куповина сеоских кућа за избеглице и ИРЛ ће се спроводити у оквиру [РЕГИОНАЛНОГ ПРОГРАМА СТАМБЕНОГ ЗБРИЊАВАЊА<sup>\[90\]</sup>](#). У будућности је могуће да ЈЛС конкуришу и код других донатора (ИПА и сл) за средства за ове намене.

87 На основу исказа тимова са радионице одржане у Аранђеловцу, 15–16. мај 2014.

88 Национална стратегија за решавање питања избеглица и интерно расељених лица за период 2011. до 2014. године. <http://www.kirs.gov.rs/articles/navigate.php?type=14&date=0&lang=SER> Београд: Влада Републике Србије, 16.01.2014.

89 Службени гласник РС, бр. 27/09.

90 Regional Housing Programme, <http://www.regionalhousingprogramme.org/>, 22.03.2014.



Слика 36: Мала кућа на сеоском имању купљена од Фондације „Ана и Владе Дивац“

### Очекивани квалитет кућа и имања

Квалитет купљеног објекта морао је да буде такав да не захтевао крупне и скупе грађевинске интервенције, као и да пружа могућност коришћења објекта бар наредних пет година без већих улагања у инвестиционо одржавање или неке друге поправке. Због тога је важно да се пре куповине уради детаљан технички преглед објекта и установи њихов квалитет.

### Очекивани трошкови становања

Корисници ће плаћати уобичајене трошкове становања – за воду, струју, за гориво за грејање и др, као и сви житељи. Додатно оптерећење за домаћинство, одмах по куповини имовине, може да буде плаћање пореза на пренос апсолутних права, уколико донаторски програм или локална самоуправа за то не обезбеде средства.

### Конструкција и материјали

Очекује се да ће објекти који би се куповали имати различите конструкције и да су грађени од различитих материјала. Ипак, углавном ће то битикласично грађеним приземним објектима који су у извесној мери дотрајали услед некоришћења и неодржавања.

### Ко ће изводити радове

Процену потребних радова на реконструкцији куће треба да уради одговарајући инжењер. Радове на поправци и евентуалној мањој реконструкцији објекта могла би да изведе и сама породица уз ангажовање одговарајућих мајстора.



Слика 37: Многе сеоске куће које се додељују сиромашнима имају економске просторије



#### Како се кућа користи у току извођења радова на објекту

Породица би се уселила и потом би се изводили потребни радови на објекту.

#### Цена модела

Површине кућа, локација (општина) у којој се кућа купује, као и микролокација (постојање пута, инфраструктуре и сл) директно утичу на цену имања. Према претходним искуствима, донатори су у просеку давали од 6.000 до 7.000€ за једну кућу са окућницом. Породица је могла да дода до 50% вредности некретнине, 3.000 до 3.500€, тако да су куповане куће у укупној вредности између 9.000 и 10.500€. У скороје време, од 2012. године донатори дају и до 8.000€, што уз учешће породице од 50%, односно 4.000€, даје укупну вредност непокретности до 12.000€. Такође, донатор или Комесаријат, обезбеђују и грађевински и занатски материјал, у вредности од 800 до 1.100€ по породици, за поправку купљеног објекта. У укупну цену није урачуната вредност пореза на промет непокретности, што зависи од цене куће, а коју плаћа нови власник.

#### Време потребно за извођење радова

За проналажење и спровођење целе процедуре за куповину куће на селу потребно је између 6 и 8 месеци у повољним условима. Ово време садржи и евентуалне мање поправке.

### Бокс 3.3: Додела куће на селу

Обзиром да се у овом моделу ради о куповини постојећих сеоских кућа, главни предуслов је да су сви имовинско правни аспекти задовољени и да је сеоско имање (парцела и кућа) укњижено. Потребни кораци за реализацију овог модела су:

#### Доношење одлуке скупштине ЈЛС о куповини кућа на селу:

- са проценом потребних средстава, носиоцима активности, критеријумима за остваривање права и др,
- са одлуком о издвајању одређених буџетских средстава за ову намену.

#### Набавка средстава за реализацију модела

- конкурисање за средства код ИПА и других фондова или донатора, конкурише ЈЛС, ОЦД, удружење и сл,
- обезбеђивање средстава у локалном буџету, у целости или као учешће уколико је тражено условима конкурса,
- део средстава за куповину куће на селу могу да обезбеде и корисници, до 50% вредности непокретности.

#### Куповина сеоских кућа

- идентификовање кућа, провера имовинско-правног статуса непокретности, процена бонитета објекта,
- формирање комисије за одабир корисника и процену адекватности идентификованих сеоских кућа,
- склапање уговора између продавца (власник куће на селу) и корисника (чланови ромске породице),
- пренос права својине и укњижба непокретности на ромску породицу.

#### Поправка куће

- израда спецификације радова (предмер и предрачун) за поправку куће до нивоа адекватног за становање; израђује ЈЛС,
- прибављање потребних одобрења/дозвола за извођење радова,
- извођење радова на поправци куће; организује ЈЛС уз учешће ромске породице.

#### Усељење породице у кућу

- пожељно је да се за породице обезбеди основна опрема за кућу (судопера, шпорет, фрижидер и др).

#### Обезбеђивање подршке у економском оснаживању породице

- организовање обуке, набавка алата и опреме као подршке за доходне активности корисника и помоћ у пласирању производа на тржиште,
- обезбеђивање приступа члановима породице образовању, здравственим установама, социјалним услугама и др.

*\*/ Код примене приказаних корака у конкретној ситуацији консултовати закон и локалне прописе како би се креирао поступак који најбоље одговара специфичностима локалне средине. У процес је могуће додати или отклонити неке активности или променити њихов редослед, а према локалној ситуацији.*

Додела куће на селу	Прва година				Друга година				Надаље			
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Доношење одлуке скупштине ЈЛС	■											
Набавка средстава		■										
Куповина сеоских кућа		■										
Поправка куће		■	■									
Усељење породице у кућу			■	■	■	■	■	■				
Економско оснаживање породице			■	■	■	■	■	■				

4.

Група модела  
„нови приступи”

У овој групи модела, коју смо назвали [НОВИ ПРИСТУПИ](#), налазе се три решења која се код нас никако или ретко примењују, али су зато присутни у неким другим земљама у Европи и шире (на пример Словачка, Румунија, Словенија, Кина, Индија, Мексико итд). Ови модели су укратко приказани, како би се отворила нова тема за професионалне и друге дискусије. Такође, прикази су довољно исцрпни да би локалне самоуправе, који би хтели да их примењују, имале основу од које би могле да крену у даљу разраду. Претпоставка је да би примена ове групе модела обогатила понуду стамбених решења не само за Роме, већ и за друге угрожене групе становништва, али и остало становништво. Надаље су приказана два модела, и то: [ИЗРАДА ЋЕРПИЧА И ИЗГРАДЊА НОВЕ КУЋЕ](#) и модел [ПЛАЦА И КОМУНАЛИЈА – КУЋА КОРАК ПО КОРАК](#) јер имају извесну везу са досадашњим искуством у Србији.

## 4.1. Израда ћерпича и изградња нове куће

Ово је модел који се заснива на **САМОГРАДЊИ ЋЕРПИЧЕМ**, која може да буде традиционална народна (коришћена је на великом делову Балкана и почива на неписаним правилима) или унапређена савременим грађевинским знањима и законским прописима (као у Немачкој, Шпанији, Француској, Енглеској итд). **ЋЕРПИЧ** (назив из централне Србије) или **ВАЉАК** (Војводина) или **ТУЛА** (јужна Србија) је земљани блок који се у традиционалној народној архитектури широм наше земље користио за изградњу стамбених објеката, ређе помоћних или економских. Ћерпич се израђује од глине, песка, воде и додатка неког органског везива (сецкана слама, плева, свињска длака и сл). Данас уобичајено има димензије печене опеке, док је раније био димензије старе аустријске опека. Прави се тако што се млевена, измешана и припремљена земља ставља у калупе, ручне или машинске пресе, те се након просушивања вади из њих и суши на ваздуху и сунцу.

Ћерпич као материјал за куће у нас првенствено користе самоградитељи. Изградња подразумева темеље од камена или бетона, са довољно високом соклom иза које се на хидроизолацији наставља зид од ћерпича. Постоји већи број фасадних заштита завршене куће – од „филма” живог креча до конструкција типа класичног плафона које дозвољавају проветравање. Таванска и кровна конструкција су дрвене, класичне, са покривачем који је некада био слама, а данас је цреп. Обично се граде приземне куће, мада има и примера спратних, а и комбинације са бондручном конструкцијом. Самоградња ћерпичем има већи број законских претпрека: проблематична позајми-

Слика 38: Деталј надвратника на започетој кући од ћерпича





Слика 39: Група кућа од ћерлица у Хоргошу, општина Кањижа

шта глине, недостатак писаних рецептура, недостатак атеста, немогућност да самоградитељ зида без извиђача радова и сл. Овај начин изградње – као типично народни – је довољно проучен да би могао да буде стандардизован на савремени начин. У деловима света у којима постоји легална самоградња оваквим или сродним материјалом (адобе), као што је Јужна Америка, Африка, делови Азије, делови Европе итд, постоје грађевински стандарди, првенствено против земљотреса, развијени су теренски тестови за утврђивање квалитета спремљене земље и израђеног и осушеног блока, постоје прописани начини заштите од влаге и атмосферичности итд.

У пракси решавања стамбеног проблема Рома, колико је нама познато, овај материјал је на систематичан начин прва користила међународна организација СПОЛУ из Холандије која је средином 1990-их у Румунији обучавала самоградитеље и помагала у изградњи овим материјалом. Код нас, ван традиције, не постоји шира прак-



Слика 40: Изглед налупа за израду и готовог ћерлица

са грађења ћерпичем. На северу Војводине Роми традиционално граде овим начином, као и већинско становништво (Кањижа, Хоргош). Квалитет кућа је задовољавајући, оне су зими топле и лети хладне, имају добро заштићене зидове од влаге и воде, зидови у ентеријеру се такође раде од земљаног малтера, простране су, а некад имају санитарне просторије у самој кући (Кањижа, Адорјан). Већина кућа има стандардне електроинсталације. Израда ћерпича као и изградња трају у зависности од броја радника и организације посла. Један брачни пар је у стању да припреми потребну количину ћерпича за изградњу куће од око 60m<sup>2</sup>, за око 15 дана. Ако се ради машинском пресом, онда екипа од 4 радника може за 3 дана да припреми исту количину ћерпича. Изградња куће је подједнако брза (или спора) као и изградња куће од класичне печене опеке. Уштеде у грађењу су енормне, јер су сви материјали, изузев темеља и грађе за таван и кров земљани и израђује их сама породица.

Слика 41: Роми су започели градњу куће од ћерпича у Хоргошу општина Кањижа



Слика 42: Сушење ћерпича



## Бокс 4.1: Израда ћерпича ангажовањем породице и изградња нове куће

Предуслов за примену овог модела је стандардизација ћерпича као грађевинског материјала (рецептуре, поступак израде на терену, теренска провера квалитета и сл). Такође, предуслов је постојање одговарајућег урбанистичког документа, као и да породица има одговарајуће право на грађевинско земљиште (право својине или право закупа на грађевинском земљишту). Потребни кораци за реализацију овог модела су:

### Доношење одлуке скупштине ЈЛС о пружању помоћи Ромима у градњи кућа ћерпичем

- са проценом потребних средстава и носиоцима активности,
- са одлуком о издвајању одређених буџетских средстава за ову намену.

### Набавна финансијска средства од стране ЈЛС

- конкурисање код ИПА и других фондова, донатора и сл.
- на основу резултата се одређује конкретан обим акције и помоћи у изградњи кућа.

### Набавна финансијских средстава од стране корисничких породица

- Кредит, позајмица, поседовање средстава, комбиновано и др.

### Спровођење конкурса за избор корисника којима ће се пружити помоћ у изградњи кућа ћерпичем

- формирање комисије за одабир и израда правилника за утврђивање реда првенства корисника,
- спровођење конкурса и одабир корисника.

### Прибављање грађевинске дозволе (основни кораци дати у боксу 1)

- прибављају корисници (као носиоци права на непокретност) уз помоћ правне и техничке службе ЈЛС.

### Избор извођача радова и надзорног органа

- избор путем јавне набавке или тендера врши ЈЛС.

### Склапање уговора између главних актера: ЈЛС (као донатор), извођач радова, надзорни орган и корисничке породице

- дефинисање улоге сваког актера,
- дефинисање радова које ће извести извођач, а које корисници,
- дефинисање финансијског учешћа Рома и финансијског учешћа ЈЛС.

### Израда ћерпича од стране корисничке породице

- одређивање позајмишта глине,
- справљање мешавине за ћерпич, пресовање и сушење уз спровођење потребних тестова квалитета.

### Изградња куће

- заједничким радом извођача и породице уз контролу надзорног органа.

### Технички преглед објекта и прибављање употребне дозволе

### Укњижба новоизграђеног објекта на чланове ромске породице

### Уколико се кућа гради у више етапа тада је могуће да се грађевинска дозвола прибави на два основна начина:

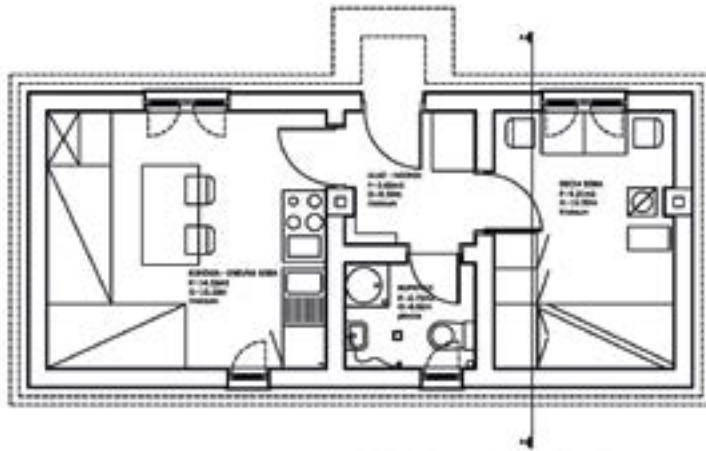
- грађевинска дозвола се одмах прибавља за целу кућу, а грађење се врши етапно, или

*\*/ Код примене приказаних корана у конкретној ситуацији консултовати закон и локалне прописе како би се креирао поступак који најбоље одговара специфичностима локалне средине. У процес је могуће додати или отклонити неке активности или променити њихов редослед, а према локалној ситуацији.*

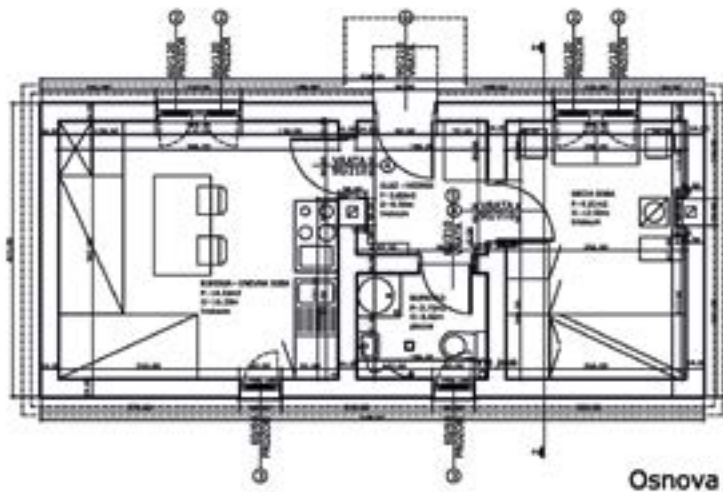
Израда ћерпича и изградња нове куће	Прва година				Друга година				Надаље			
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Доношење одлуке скупштине ЈЛС	■											
Набавна финансијских средстава од стране ЈЛС	■	■										
Набавна финансијских средстава од стране корисника			■	■	■	■						
Спровођење конкурса за избор корисника			■									
Прибављање грађевинске дозволе (израда пројекта)				■								
Избор извођача радова и надзорног органа					■	■						
Склапање уговора између главних актера					■	■						
Израда ћерпича од стране ромске породице					■	■						
Изградња куће					■	■	■					
Технички преглед и прибављање употребне дозволе							■					
Укњижба новоизграђеног објекта							■					



Цртеж 35: Основа куће од ЦЕБ блонова који су сродни ћерличу

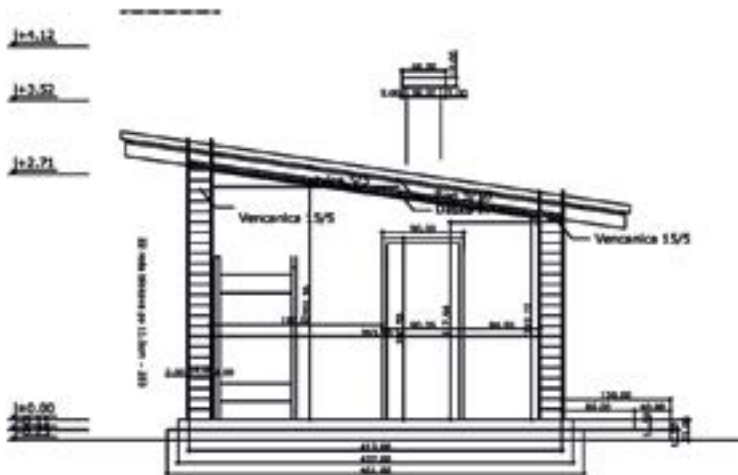


Arhitektonsko rešenje osnove



Osnova

Цртеж 36: Пресек куће од ЦЕБ блонова



Presek A-A



Цртеж 37: Изглед куће од ЦЕБ блонова



Цртеж 38: Могућност компоновања малих ЦЕБ кућа у насеље

## 4.2. Плац и комуналије – кућа корак по корак

---

### Одређење модела плац и комуналије

Модел ПЛАЦ И КОМУНАЛИЈЕ (енг. SITES AND SERVICES) је развила Светска банка почетком 70-их година при решавању стамбених проблема становника сламова у Индији, у сарадњи са Madras Metropolitan Development Authority (MMDA). Суштина модела ПЛАЦ И КОМУНАЛИЈЕ јесте да развојна агенција понуди сиромашним породицама које нису адекватно стамбено збринуте, али које имају извесна финансијска средства, да купе примарну основу за његову изградњу – ПЛАЦ ОПРЕМЉЕН ПРИКЉУЧЦИМА НА КОМУНАЛНУ ИНФРАСТРУКТУРУ.

Наиме, бројне студије спровођене још 50-их и 60-их година 20. века су показале да становници сламова и подстандардних насеља издвајају значајне количине новца за куповину нелегално испарцелисаних и комунално неопремљених плацева на ободима градова, често на локацијама непогодним за становање (изложеним поплавама, клизиштима, у близини индустријских постројења итд). Сиромашни затим на овим локацијама сами граде куће, корак по корак, у складу са финансијским могућностима. Будући нелегалне и грађене без учешћа инжењера и квалификованих зидара, ове куће су често небезбедне.

Мањак опремљеног грађевинског земљишта је идентификован као главни узрок настанка и раста подстандардних насеља. С тога је Светска банка развила модел „плац и комуналије”, да би људима који емигрирају у велике градове и, немајући други избор, купују неопремљене и нелегално испарцелисане плацеве, по истој цени понудила легалне, добро опремљене и лоциране локације за градњу.

Резултат је у први мах био да је у граду Мадрасу (данас Ченаи) било продато око 7.000 оваквих плацева на којима су сиромашни саградили своје куће у границама својих финансијских могућности и онако како су знали и умели. У наредних пет година, MMDA је креирала нових 20.000 плацева на којима су куће такође саграђене. На основу овог искустава, Светска банка је засновала део стратегије за решавање стамбених проблема сиромашних у многим деловима света.

### Градња куће корак по корак

Оно што се сматра квалитетом у оваквом моделу изградње јесте могућност да породица корак по корак улаже у изградњу куће и кроз рад и кроз финансијска средства, и то оним темпом који јој одговара и који сама бира. Начин изградње **КОРАК ПО КОРАК** (енг. INCREMENTAL ENLARGEMENT) има више схема, зависно од тога какву врсту парцеле и њене опреме је набавила породица. У вези са овим поставља се питање да ли је рационалније а) радити јединствен пројекат за финалну кућу и на основу њега добити грађевинску дозволу или је боље б) радити најпре пројекат за прву фазу и добити дозволу за њу, а затим када се стекну услови радити пројекат за доградњу и дозволу за њу и тако редом. Инкрементални приступ је могућ и за инфраструктуру, што породицама може да одговара јер обезбеђује поступност њиховог плаћања. Плац и струја би вероватно били почетни корак у инфраструктурном опремању.



Слика 43: Могући изглед  
плаца опремљеног  
темељом за усмерење  
даље градње

### Тржишна цена као предуслов успеха модела

Базна замисао овог модела, онако како се он спроводи у иностранству, јесте да агенција која спроводи пројекат наменски купи земљиште, из својих средстава, кредита или донације, да га плански припреми, да га испарцелише, да га опреми инфраструктуром и да га затим понуди [СИРОМАШНИМ КАТЕГОРИЈАМА](#) по [ТРЖИШНОЈ ЦЕНИ](#) земљишта и [РЕАЛНОЈ ЦЕНИ ИЗГРАДЊЕ КОМУНАЛИЈА](#). Овако конструисана цена, спречава да се земљиште и комуналије, који су намењени сиромашнима, препродају и гарантује да ће га породица користити за изградњу куће.

### Варијетети куповине плаца и комуналија

Током времена развијени су различити варијетети овог модела. Почетни је био да породица готовим новцем купује опремљени плац. Један од популарних начина, уместо тренутне новчане исплате је куповина плаца [НА ЛИЗИНГ](#), што многим породицама може да одговара. Наредна могућност је да породица узме [МИКРОКРЕДИТ](#) код неке микрокредитне организације. То су три модела који су се сретали у досадашњој пракси: куповина новцем, лизинг и микрокредит.

### Субвенционисана цена као варијанта за најсиромашније

У нашим условима, можда би било могуће да се при куповини, када су у питању врло сиромашне породице, крости [СУБВЕНЦИОНИСАНА ЦЕНА](#) али се мора пронаћи механизам који ће спречити препродају опремљеног плаца који је породица добила по нижој цени од тржишне захваљујући томе што је врло сиромашна. Можда је могуће поставити услов да се плац може користити само за становање и да [НЕ МОЖЕ ДА СЕ ОТУЂИ](#) одређени број година. Сличан услов, у вези с могућностима отуђења, у Србији постављају и неки донатори породицама које добијају куће на селу, па би могао да буде постављен и у овом случају.

Слика 44: СОЛЕКО  
инкременталне куће у низу  
планиране за Панчево и  
Нови Сад



### Потенцијални корисници модела

На ово питање одговара се преко уочавања социјалних слојева становништва који се налази у трипартирној подели на **БЕДНЕ**, **СИРОМАШНЕ** и **ОСКУДНЕ**. Први – бедни – су они који нису у стању да сопственим средствима обезбеде егзистенцију нити било какав социјални помак те им је неопходна друштвена помоћ. Овај слој становништва може да рачуна на модел плац и комуналије само под условом да су цене опремљеног земљишта субвенционирани и да се у даљој изградњи такође појављује одређена друштвена помоћ. Други – сиромашни – обухватају оне чији су приходи око линије сиромаштва, али су способни да се уз минималну помоћ подигну у економском и социјалном погледу. Када је реч о становању они га најчешће решавају куповином „дивљих” неопремљених плацева. Трећа група – оскудни – је имовински стабилна и вероватно не би могла да задовољи критеријуме за куповину опремљеног плаца за изградњу куће. Према томе, модел плац и комуналије је намењен сиромашном слоју становника који мора бити дефинисан, да би модел могао да функционише, кроз одређени сет критеријума.

### Домаћа заинтересованост за модел плац и комуналије

Оваква пракса у Србији не постоји јер не постоје приватни предузимачи (у свету познати као девелопери) који припремају локације у циљу њихове продаје домаћинствима за изградњу кућа, због чега се овде овај модел излаже као идеја. Не треба заборавити да је овај модел коришћен, поред других модела, у међуратном периоду у читавој Југославији за решавање стамбеног питања свих слојева становништва, укључујући и сиротињу.

Ромски координатор из Прокупља предложио је на радном састанку у Аранђеловцу током маја 2014. да се поред модела који се уобичајено користе у Србији, у будућу праксу уведе и модел **ПЛАЦ И КОМУНАЛИЈЕ**. Породице би, према овом предлогу, куповале комунално опремљено земљиште, а затим би конкурисале за поједине форме подржане самоградње, за грађевински материјал и сл. Овај предлог су подржали тимови из Врања, Житорађе, Крагујевца, Оџака и Палилуле.



Слика 45: Темељ из Алексинца одговара изгледу комунално опремљеног плаца

На наредном радном састанку, одржаном у Аранђеловцу 17. и 18. септембра 2014, модел плац и комуналије је заједнички испитиван са становишта предности и недостатака за примену у нашој домаћој пракси. На крају састанка, од 53 присутна представника јединица локалне самоуправе, 41 учесник је прихватио став да овај модел треба даље развијати са циљем да се уведе у домаћу праксу. Њих 12 је било скептично, а разлог томе, као је дефинисао један од учесника, јесте нејасан правни оквир за спровођење овог модела. Ниједан учесник није био против.

### Примена у домаћим условима

У домаћим условима примена модела [ПЛАЦ И КОМУНАЛИЈЕ](#) значила би да локалне самоуправе преко својих [ЈАВНИХ КОМУНАЛНИХ ПРЕДУЗЕЋА](#), односно [АГЕНЦИЈА КОЈЕ БИ СПРОВОДИЛЕ ПРОЈЕКАТ](#) понуди сиромашним ромским породицама примарни услов за решавање стана – опремљени плац. Основна замисао јесте да агенција која спроводи пројекат, поштујући сва законска правила, [ПРОИЗВЕДЕ ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ](#) за сиромашне ромске породице. То би могло да подразумева следеће:

- ▶ Агенција (стамбена агенција, дирекција или приватни предузимач), која спроводи пројекат, набавља земљиште да би га привела намени,
- ▶ Израђује се урбанистички план, уколико не постоји,
- ▶ Врши се парцелација земљишта,
- ▶ Упоредо, или касније, парцеле се опремају инфраструктуром,
- ▶ Могуће је да се уз овако опремљене парцеле понуде и други елементи како би се олакшала даља изградња кућа (техничка документација, грађевинска дозвола, евентуално нека изграђена структура као почетак градње и сл).

### Стратешки и правни основ за примену модела

Вредност овог модела јесте у чињеници да ромска породица купује планом дефинисан плац у зони индивидуалне стамбене изградње. Ромске породице то и данас чине, али махом купују земљиште које нема одговарајући плански статус нити је снабдевано инфраструктуром. Понуда плацева који су плански дефинисани и опремљени инфраструктуром обезбеђује сигурност поседа, што је један од основних елемената у остваривању људских права у области становања. Куповином оваквог плаца ромска породица се у погледу права изједначава са другим породицама у граду.

### Главни актери у реализацији модела

Према домаћем законодавству најприкладније организације које би могле да спроводе овакве врсте модела су [ГРАДСКЕ СТАМБЕНЕ АГЕНЦИЈЕ](#) и [ДИРЕКЦИЈЕ ЗА ИЗГРАДЊУ ГРАДА](#). Градске стамбене агенције до сада нису радиле овакве пројекте и једини девелопер, за сада само јавни, су дирекције. Као што је познато, дирекције се искључиво баве опремањем јавног земљишта, а не опремањем и парцелисањем приватних плацева ради продаје. Поред оних који опремају и продају земљиште, главни актери су и заинтересоване породице које купују опремљен плац и које би затим наставиле градњу сопствене куће.

### Ко ће изводити радове

У најранијем периоду извођења модела [ПЛАЦ И КОМУНАЛИЈЕ](#), који су спровођени у Африци, Азији и јужној Америци, на опремљеном плацу грађена је кућа на бази самоградње. Резултат тога је био да су куће биле подједнако лоше као и у неопремањем „дивљим” насељима, једино што су биле легалне и прикључене на инфраструктуру. Главни проблеми са овим грађевинама у старијим пројектима били су њихова конструктивна (не)сигурност и лоши инсталациони радови, као последица недостатка одговарајућег знања самоградитеља, што је понекад доводило и до поништавања почетних предности увођења комуналне инфраструктуре. Каснији пројекти били су праћени обуком самоградитеља, пружањем помоћи у специфичним инсталатерским радовима, а у неким случајевима и обезбеђеним грађевинским пројектом по коме ће се кућа градити, односно развијати.

У нашим условима ове грешке могу да буду избегнуте обезбеђењем одговарајуће разних видова помоћи, као што је описано у деловима [СМЕРНИЦА](#) у којима се обрађује тема самоградње.

### Превазилажење подстандардне градње

Анализа резултата самоградње у ранијим применама [ПЛАЦ И КОМУНАЛИЈЕ](#) показала је да самоградитељи могу да граде неке од секундарних структура, али не и виталне које чине срж сваке куће – структуре које обезбеђују стабилност објекта и које су повезане са функционисањем инсталација. Закључци из оваквих анализа су упућивали да модел [ПЛАЦ И КОМУНАЛИЈЕ](#) треба да буде допуњен основном структуром објекта – често је ова структура [ПОЧЕТНО ЈЕЗГРО \(STARTER CORE UNIT\)](#), али може да буде и део неке базне конструкције – које самоградитељи нису у стању да изграде. Дакле, агенција која спроводи пројекат може да нуди сиромашним ромским и другим породицама ([ПОТРЖИШНИМ ЦЕНАМА](#) или [НА ЛИЗИНГ](#) или преко [КРЕДИТА](#) или [НА ПОКЛОН](#)) три компоненте: [ПЛАЦ](#), везу са [КОМУНАЛИЈАМА](#) и [ПОЧЕТНО ЈЕЗГРО](#). Оваква понуда олакшава самоградитељима касније радове.

## Почетно језгро и базна конструкција

У пракси која се спроводи у Азији, Африци и Средњој и Јужној Америци појављују се следеће врсте почетног језгра и базних конструкција:

- ▶ **ТЕМЕЉ** у виду трака или **ТЕМЕЉНА ПЛОЧА** могу да буду базне конструкције које се постављају на глацу. Овакав вид је обавезно праћен одговарајућим планом за наставак градње куће.
- ▶ **ПОЉСКИ НУЖНИК (LATRINE)** опремљен септичком јамом или другачије решеним одлагалиштем, јавља се у неким од пројеката као почетно језгро. Његову исправност гарантује агенција која спроводи пројекат, док је изградња куће препуштена породици.
- ▶ **ИНСТАЛАЦИОНИ ЗИД (UTILITY WALL)** је зид у коме се налазе повезане и испретплетане све кућне инсталације – водовод, канализација, електро водови, могуће и димњачки канали итд. Неки од пројеката су овај зид допуњавали кухињом, или купатилом са WC, или са обе ове просторије. Породица око овако формираног језгра касније сама може да дограђује одговарајуће просторије.
- ▶ **КРОВ И СТУБОВИ (ROOF FRAME)** такође могу да буду и базна конструкција и језгро, при чему се полази од претпоставке да су ове структуре осетљиве за градњу и да их не треба препустити породици. Породица касније подиже зидове између стубова и унутрашње ентеријерске структуре.
- ▶ **ШКОЉКА (SHELL HOUSE)** је варијетет у коме се нуди темељ, стубови, кров и два зида. Остале структуре и елементе куће треба да изгради породица. Овај варијетет је врло близу изградње куће у сивој фази.
- ▶ **КУЋА-ЈЕЗГРО (CORE HOUSE)** се састоји од једне комплетне собе са санитарним чвором. Ово би у конвенционалној изградњи одговарало гарсоњери. На ову почетну кућу-језгро породица дограђује остале просторије.

Код нас је крајем 1990-их Сорос фонд Југославија подржао израду студије коју је радило Друштво за унапређивање ромских насеља (ДУРН). У овој студији је било разрађено око 160 концептуалних дизајна развојних кућа које су полазиле од **КУЋЕ-ЈЕЗГРО** састављеног од улаза, купатила и собе у којој је био и кухињски блок. Осмишљене су две серије пројеката: једна је испитивала развој по хоризонтали, а друга по вертикали до спратности П+1. У обе серије, развојне фазе су биле усклађене са бројем чланова домаћинства. Конструкција кућа је била дрвена, а између купатила и кухињског блока налазио се „**ВРУЋИ ЗИД**“ (што је еквивалентно **UTILITY WALL**) који је био дизајниран тако да упија топлоту и да је касније испушта.

## Шта би могло да се понуди у домаћим условима

У нашим условима било би пожељно да се развије неколико различитих варијетета понуде, као што су:

- ▶ Понуда **САМО ПАРЦЕЛЕ** (на основу урбанистичког плана што важи и за све остале варијетете) на којој је дозвољена градња, али без икаквих комуналија;
- ▶ Понуда **ПЛАЦА СА ОСНОВНИМ КОМУНАЛИЈАМА**, најмање са струјом. Вода може да буде обезбеђена из бунара, а санитарије повезане са септичком јамом;
- ▶ Понуда **ПЛАЦА СА КОМУНАЛИЈАМА И СА ТЕХНИЧКОМ ДОКУМЕНТАЦИЈОМ** за изградњу куће;
- ▶ Понуда **ПЛАЦА СА КОМУНАЛИЈАМА, ТЕХНИЧКОМ ДОКУМЕНТАЦИЈОМ И ИЗГРАЂЕНИМ ЈЕЗГРОМ И/ИЛИ НОСЕЋОМ КОНСТРУКЦИЈЕ** куће.



Варијетет **ЈЕЗГРО И/ИЛИ НОСЕЋА КОНСТРУКЦИЈА** нуди комплетан модел **ПЛАЦ И КОМУНАЛИЈЕ** и у многоме може да санира тешку стамбену ситуацију Рома, али и других угрожених група. Та опција повезује рад и средства агенције која спроводи пројекат и породице, заснива се на контролисаној и подржаној самоградњи. Имало би смисла да се овај модел уведе у праксу Србије као равноправан другим моделима.

### Ризици модела плац и комуналије

На радном састанку у Аранђеловцу у септембру 2014. године представници 20 општина укључених у пројекат Овде смо заједно расправљали су о могућим позитивним и негативним странама оваког модела. Као ризична, виђена су следећа места:

- ▶ Нејасан правни оквир за примену модела, обзиром да су дирекције у градовима првенствено окренуте ка производњи грађевинског земљишта за јавне намене или велике инвеститоре;
- ▶ Не постојање искуства у примени модела, обзиром да се градске стамбене агенције и дирекције нису бавиле тим питањем;
- ▶ Потенцијална опасност да се формирају нова врло периферна насеља која би била одсечена од извора прихода и радних места, као и од основних услуга које уобичајено прате становање;
- ▶ Потенцијална опасност да на парцелама које су намењене становању не буде није дозвољено бављење активностима за стицање дохотка;
- ▶ Ситуација да продајне цене опремљених парцела не буду реално процењене и да сиромашне ромске породице не буду заинтересоване за њих;
- ▶ Сложене и бирократизоване процедуре избора породица које имају право према одређеним критеријумима да конкуришу за овај модел;
- ▶ Проблем, који се у иностраним случајевима истиче, спора и отежана надокнаде трошкова јер корисничке породице у релативно кратким роковима треба да поднесу трошкове за парцелу, пресељење, изградњу и сл.

## Бокс 4.2: Плац и комуналије – градња куће „корак по корак”

Основни предуслов је да постоји расположиво земљиште (у јавној својини или које се може откупити по прихватљивој цени) које може да се искористи за овај модел кроз препарцелацију и комунално опремање и касније прода заинтересованим сиромашним ромским породицама. Предуслов је да постоји одговарајући урбанистички план. Потребни кораци за реализацију овог модела су:

### Доношење одлуке скупштине ЈЛС о спровођењу модела плац и комуналије, са:

- одредбом о могућношћу продаје парцела одређеним социјално угроженим категоријама које не могу да реше стамбено питање по тржишним условима,
- одлуком о издвајању одређених буџетских средстава за ову намену,
- именовањем агенције, односно организације која ће бити носилац активности (попут стамбене агенције, дирекције за изградњу и сл.).

### Набавка средстава за реализацију модела плац и комуналије- корак по корак

- конкурисање за средства код ИПА и других фондова или донатора, конкурише ЈЛС,
- обезбеђивање средстава у локалном буџету, у целости или као учешће уколико је тражено условима конкурса,
- највећи део средстава за изградњу куће обезбеђује корисничка породица.

### Опремање и парцелисање земљишта

- локална самоуправа преноси право коришћења земљишта на агенцију,
- агенција израђује урбанистичко-техничку документацију, парцелише земљиште и опрема га.

### Прибављање грађевинске дозволе и градња иницијалног језгра

- агенција прибавља дозволу и/или гради иницијална језгра на парцели (темељи, конструкција и сл.) за неколико типова објеката.

### Продаја плацева и језгра

- агенција спроводи конкурс за продају комунално опремљених плацева са,
- корисници купују опремљен плац, са грађевинском дозволом и/или језгром куће и настављају градњу у складу са пројектом документацијом и према сопственим финансијским могућностима.

### Изградња куће по моделу подржане самоградње

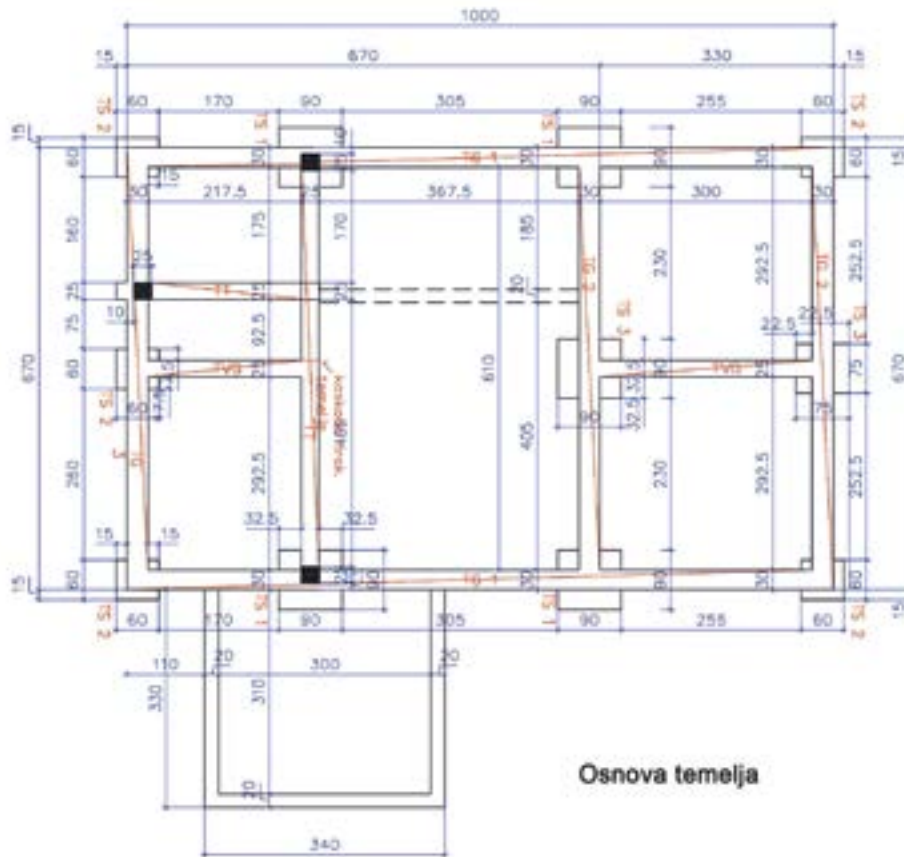
- Могуће је да се изградња изврши у једној грађевинској етапи,
- Могуће је да се изградња изврши у неколико грађевинских етапа (инкрементални приступ).

*\*/ Код примене приказаних корака у конкретној ситуацији консултанти закон и локалне прописе како би се креирао поступак који најбоље одговара специфичностима локалне средине. У процес је могуће додати или отклонити неке активности или променити њихов редослед, а према локалној ситуацији.*

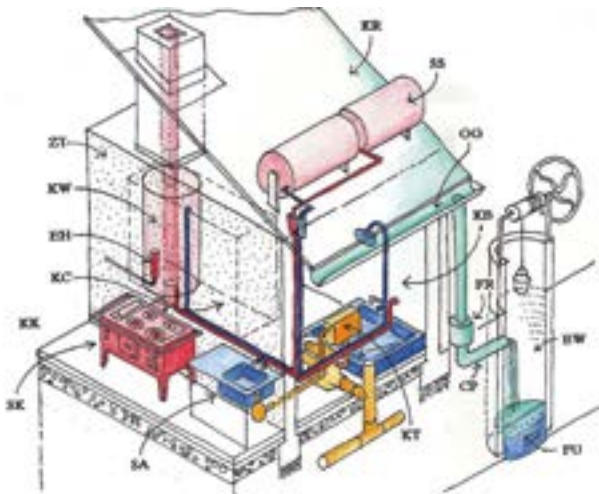
Плац и комуналије – кућа корак по корак	Прва година				Друга година				Надаље			
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Доношење одлуке скупштине ЈЛС	■											
Набавка средстава	■	■										
Опремање и парцелисање земљишта		■	■									
Прибављање грађевинске дозволе и градња језгра куће			■									
Продаја плацева					■	■	■	■	■	■	■	■
Изградња кућа подржаном самоградњом					■	■	■	■	■	■	■	■



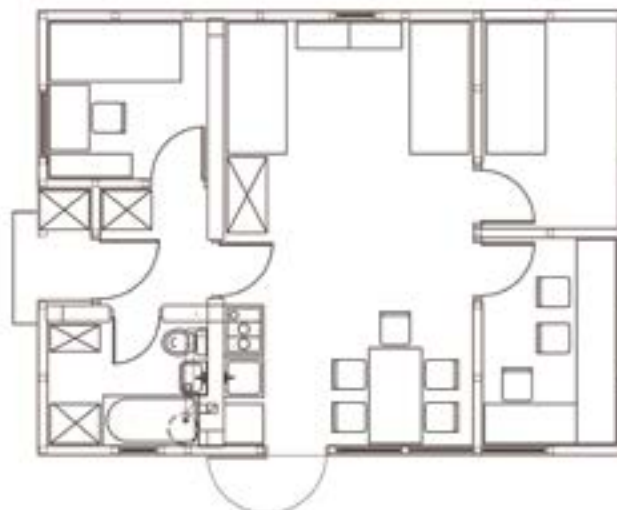
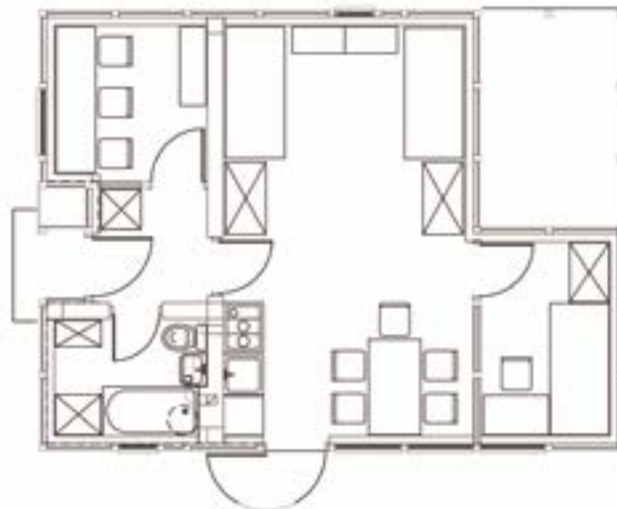
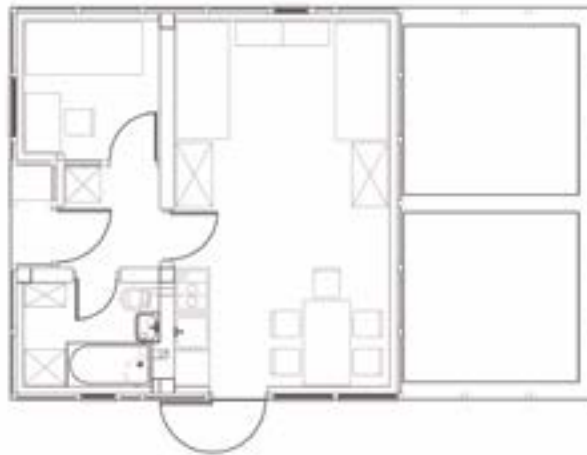
Цртеж 39: Парцеле са комуналијама и темељима за Мраморску у Нишу



Цртеж 40: Пројекат темеља који може бити један од видова базне конструкције



Цртеж 41: Језгро куће састављено од кухиње и купатила



Цртеж 42: Пројекат инкременталне куће која се развија оно језгра кухиња-купатила

1 2 5m



Цртеж 43: Развојне куће типа СОЛЕКО која се развија око светларника кухиње и купатила



## Литература

---

Акциони план за спровођење стратегије за унапређивање положаја Рома 2013–2014. Београд: Влада Републике Србије, <http://www.ljudskaprava.gov.rs/>, преузето 15.03.2014.

Београд за Роме: Пресељење становника неформалних насеља у Београду. <http://www.beograd.rs>, преузето 16.03.2014.

Вујошевић, Марија и Жарковић, Бранислава. (2009). *Социјално становање у заштићеним условима: истраживање о оствареним резултатима пројекта 2003–2009*. Београд: Хаузинг центар и Министарство рада и социјалне политике Србије.

Вујошевић, М и Жарковић, Б.(2010). *Социјално становање у заштићеним условима – Водич*. Београд: Хаусинг Центар.

Вуксановић-Мацура, Злата и Мацура, Владимир. (2014). *Постојећи модели за побољшање становања Рома: социјална и приступачна стамбена решења за Роме и осетљиво становништво у Србији*. Београд: Мисија ОЕБС у Србији.

Вуксановић-Мацура, Злата и Мацура, Владимир. (2006). *Становање и насеља Рома у Југоисточној Европи: приказ стања и напретка у Србији*. Warsaw: OSCE/ODIHR (I издање). II издање Београд: ИАУС и Друштво за унапређивање ромских насеља, 2007.

Вуксановић-Мацура, Злата и Мојовић, Ђорђе. (2008). Алтернативни стамбени пројекти. У Л. Рамирез и др. (ур.) *SIRB Book – The Settlement and Integration of Refugees Programme in Serbia* (стр. 61–75). Београд: УН-Хабитат Београд.

Vuksanović-Macura, Zlata. (2012). The mapping and enumeration of informal Roma settlement in Serbia”, *Environment and Urbanization*, Volume 24, Number 2, 685–705.

Wyss, Daniel i Bu, Robert. (2013). *Guide and Toolbox: Good practices to support implementation of the National Strategy for Improving the position of Roma in Serbia – Action Plan for Housing Conditions (2012–2014)*. Екуменска хуманитарна организација – Ромски ресурсни центар, Нови Сад.

Дивјак, Лазар. (ур.) (2010). *Водич кроз легализацију ромских насеља*. Београд: Мисија ОЕБС у Србији.

Драгојловић-Јеремић, Весна. (2013). *Социјално становање у заштићеним условима: искуство града Смедерева*. Презентација на конференцији: „Становање Рома у Србији: од стратегије до реалности”, Београд, 13.11.2013.

European Commission. (2011). *Communication from the commission to the European Parliament, the council, the European economic and social Committee and the Committee of the regions – An EU Framework for National Roma Integration Strategies up to 2020*, COM(2011) 173 final, Brussels: 5.4.2011.

Eurostat. (2012). *European Union Statistics on income and Living Conditions: Working paper with the description of the Income and living conditions dataset*.

Закон о планирању и изградњи, „Службени гласник РС”, бр. 72/2009, 81/2009 – исправка, 64/2010 – одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 – одлука УС, 50/2013 – одлука УС и 98/2013 – одлука УС.

Закон о потврђивању Оквирног уговора о зајму између Банке за развој Савета Европе и Републике Србије Ф/П 1.720, „Службени гласник РС”, бр. 8/11.

Закон о становању „Службени гласник РС”, бр. 50/92, 76/92, 84/92, 33/93, 53/93, 67/93, 46/94, 47/94, 48/94, 44/95, 49/95, 16/97, 46/98, 26/01, 101/05.

Закон о избеглицама, „Службени гласник РС”, бр. 18/92, „Службени лист СРЈ”, бр. 42/2002 – одлука СУС и „Службени гласник РС”, бр. 30/2010.

Закон о социјалној заштити, „Службени гласник РС”, бр. 24/2011.

Закон о социјалном становању, „Службени гласник РС”, бр. 72/2009.

Јовановић, Слађана. (2014). *Одржива обнова ромских насеља самоградњом*, презентација на Другој регионалној конференцији о становању, ОЕБС/ОДИХР, ВРРИ project, Тирана, 26–27.02.2014.

Комесаријат за избеглице и миграције (2014). Јавни позиви – стамбене потребе избеглица: <http://www.kirs.gov.rs/articles/javpozizb.php?type1=53&lang=SER&date=0>, преузето 19.09.2014.

Macura, Vladimir. (2009). *Roma settlements in Serbia – Current state of affairs and future goals*, part of EU-ROMA project/Action 3. Belgrade: Society for the Improvement of Local Roma Communities, [http://issuu.com/euroma/docs/3-macura\\_serbia\\_final\\_300\\_eu\\_roma\\_150709\\_2335](http://issuu.com/euroma/docs/3-macura_serbia_final_300_eu_roma_150709_2335), преузето 23.03.2014.

Мојовић, Ђорђе. (2010). *Евалуација пројекта ИПА 2007. који је реализовао УНХЦР у сарадњи са Хаусинг центром*, <http://pur.rs/dokumenta.php>, преузето 20.03.2014.

Национална стратегија социјалног становања, „Службени гласник РС”, бр. 13/2012.

Национална стратегија за решавање питања избеглица и интерно расељених лица за период 2011. до 2014. године. Београд: Влада Републике Србије <http://www.kirs.gov.rs/articles/navigate.php?type1=14&date=0&lang=SER>, 18.03.2014.

Одлука о оснивању Републичке агенције за становање „Службени гласник РС”, бр. 56/2011.

Одлука о условима и начину располагања становима изграђеним према пројекту изградње 1.100 станова у Београду, „Службени гласник града Београда”, бр. 20/03, 9/04, 11/05, 4/07, 29/07, 6/10, 16/10, 37/10, 17/12 и 8/13.

Одлука о утврђивању категорија корисника који плаћају субвенционисану цену комуналних услуга, „Службени гласник Града Београда”, бр. 31/13.

Одлука о социјалној заштити града Новог Сада, „Службени лист града Новог Сада”, бр. 38/2011.



- Одлука о социјалној заштити града Крагујевца. „Службени лист Града Крагујевца”, бр. 16/2011.
- Одлука о правима и услугама о социјалној заштити града Крушевца. „Службени лист града Крушевца”, бр. 4/2003 и 11/2013.
- Organization for Security and Co-operation in Europe (OSCE). (2003). *Action Plan on Improving the Situation of Roma and Sinti within the OSCE Area*.
- Правилник о избору корисника и начину и условима пружања услуге социјалног становања у заштићеним условима. „Службени гласник Општине Књажевац”, бр. 18/2012.
- Правилник о енергетској ефикасности зграда. „Службени гласник РС”, број 61/2011.
- Правилник о условима, садржини и начину издавања сертификата о енергетским својствима зграда „Службени гласник РС”, број 69/2012.
- Praxis. (2013). *Допринос социјалној инклузији и борби против дискриминације маргинализоване популације у Србији*, Београд, <http://www.praxis.org.rs/index.php/sr/>, преузето 20.03.2014.
- Ramirez, Ligia, Mojović, Đorđe, Galasi, Barbara, Čolić, Ratka, Vuksanović-Macura, Zlata (ed.). (2008). *SIRB Book: The Settlement and Integration of Refugees Programme in Serbia 2005–2008*. Belgrade: UN-Habitat Belgrade.
- Regional Housing Programme*, <http://www.regionalhousingprogramme.org/>, преузето 22.03.2014.
- Република Србија. (2011). *Први национални извештај о социјалном укључивању и смањењу сиромаштва у Републици Србији*. Београд: Влада Републике Србије
- Републичка агенција за становање, <http://www.rha.gov.rs/>, преузето 22.03.2014.
- Социјални станови се у Београду сукцесивно граде последњих десет година, <http://www.beograd.rs/cms/view.php?id=1560766>, преузето 22.03.2014.
- Стратегија за унапређење положаја Рома, „Службени гласник РС”, бр. 27/09.
- Стратегија реинтеграције повратника по основу Споразума о реадмисији, „Службени гласник РС”, бр. 15/09.
- Таут, Лаура. (2007). *Спровођење Акционих планова за Роме на Локалном нивоу*. Београд: Мисија ОЕБС у Србији, Одељење за демократизацију – Програм подршке Ромима.
- UN-Habitat. (1996). *The Habitat Agenda Goals and Principles, Commitments and the Global Plan of Action*, [http://www.unhabitat.org/declarations/habitat\\_agenda.htm](http://www.unhabitat.org/declarations/habitat_agenda.htm)
- UNHCR, Intersos, Vizija. (2011). *Village Houses: A successful strategy to respond to housing needs for refugees and IDPs in Serbia, Final Evaluation Report*, <http://www.unhcr.rs/en/resources/relevant-documents/vh-final-evaluation-report.html>, преузето 14.03.2014.

United Nations Special Rapporteur on the Right to Adequate Housing. (2007). *Basic principles and guidelines on development based evictions and displacement*, <http://www.ohchr.org/EN/Issues/Housing/toolkit/Pages/RighttoAdequateHousingToolkitIssues.aspx>, преузето 21.03.2014.

Уредба о стандардима и нормативима за планирање, пројектовање, грађење и условима за коришћење и одржавање станова за социјално становање, „Службени гласник РС”, бр. 26/13.

Уредба о енергетски заштићеном купцу, односно угроженом купцу топлотне енергије, „Службени гласник РС”, број 90/13.

Хаусинг центар, *Социјално становање у заштићеним условима* <http://www.housingcenter.org.rs/index.php/socijalno-stanovanje-u-zasticenim-uslovima>, преузето 18.03.2014.

Хаусинг центар, *Realizovani projekti socijalnog stanovanja u zaštićenim uslovima u Srbiji u periodu od 2003. do juna 2014*, преузето са: [http://www.housingcenter.org.rs/download/realizovani\\_projekti\\_sszu\\_2003\\_2014.pdf](http://www.housingcenter.org.rs/download/realizovani_projekti_sszu_2003_2014.pdf)

*Criteria for evaluation of social housing locations: Livelihood Enhancement for the Most Vulnerable Roma Families in Belgrade*, May 2013, [http://www.sagradimodom.org/dokumenti/sr/26\\_610332\\_kriterijumi-za-evaluaciju-lokacija.pdf](http://www.sagradimodom.org/dokumenti/sr/26_610332_kriterijumi-za-evaluaciju-lokacija.pdf), преузето 13.08.2014.

Committee on Economic, Social and Cultural Rights. (1997). *General Comment n°7: The right to adequate housing (Art.11.1): forced evictions*, 05/20/1997, [http://www.unhchr.ch/tbs/doc.nsf/\(Symbol\)/959f71e476284596802564c3005d8d50?Opendocument](http://www.unhchr.ch/tbs/doc.nsf/(Symbol)/959f71e476284596802564c3005d8d50?Opendocument), преузето 21.03.2014.

## Порекло илустрација

---

Град Смедерево	Слика 26
ДУРН	Слике 12, 14, 15, 16, 17, 18, 27, 30, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 45 Цртежи 5, 31, 32, 33, 34, 40, 42
ЕХО-РРЦ	Слике 5, 7, 9 Цртежи 6, 11
Димитар Икономов	Цртеж 16
Владимир Мацура	Цртежи 1, 2, 4, 7, 8, 12, 14, 29, 35, 36, 37, 38, 39, 41
Владимир Мацура, Живојин Митровић, Милорад Ђурић	Слика 20 Цртежи 3, 22, 23
Министарство за капиталне инвестиције Србије	Слика 29
Мисија ОЕБС у Србији	Слике 11, 28
Општина Апатин	Слике 1, 2, 3, 31, 32, 33
Општина Прокупље	Цртеж 9
Урбанистички завод Београда (аутор Зорица Савичић)	Цртеж 15
УНОПС - <i>Саградимо дом заједно</i>	Слика 34
УН-Хабитат СИРП	Слике 4, 6, 8, 10, 13, 19, 21 Цртежи 10, 13, 17, 18, 19, 20, 21
Миодраг Ференчак	Слика 44 Цртеж 43
Фондација Ана и Владе Дивац	Слике 35, 36, 37
Хаусинг центар	Слике 22, 23, 24, 25 Цртежи 24, 25, 26, 27
<a href="http://www.domtera.com">http://www.domtera.com</a>	Цртеж 30
<a href="http://www.kucamont.com">http://www.kucamont.com</a>	Цртеж 28

