

1. Прихвата се Извјештај о реализацији Програма заједничке комуналне потрошње на подручју града Требиња за 2021. годину и Програма о измјени и допуни Програма заједничке комуналне потрошње на подручју града Требиња за 2021. годину.
2. Овај закључак ступа на снагу осмог дана од дана објављивања у „Службеном гласнику Града Требиња“.

Број: 09-013-161/22**ПРЕДСЈЕДНИК****Датум: 31.05.2022. године****Драгослав Бањак, с.р.**

На основу члана 72. Статута Града Требиња („Службени гласник Града Требиња“, број 2/13, 5/14, 6/15, 3/16 и 6/17) и члана 150. Пословника о раду Скупштине Града Требиња („Службени гласник Града Требиња“, број 3/13, 8/17 и 9/18), Скупштина Града Требиња, на наставку Дванаесте сједнице одржане дана 31. 05. 2022. године, донијела је

ЗАКЉУЧАК

1. Прихвата се Извјештај о реализацији Програма одржавања локалних и некатегорисаних путева и градских улица града Требиња за 2021. годину и Програма о измјени и допуни Програма одржавања локалних и некатегорисаних путева и градских улица града Требиња за 2021. годину.
2. Овај закључак ступа на снагу осмог дана од дана објављивања у „Службеном гласнику Града Требиња“.

Број: 09-013-162/22**ПРЕДСЈЕДНИК****Датум: 31.05.2022. године****Драгослав Бањак, с.р.**

На основу чл. 36. став 2. тачка 9. и 72. Статута Града Требиња („Службени гласник Града Требиња“, број 2/13, 5/14, 6/15, 3/16 и 6/17) и члана 150. Пословника о раду Скупштине Града Требиња („Службени гласник Града Требиња“, број 3/13, 8/17 и 9/18), Скупштина Града Требиња, на наставку Дванаесте сједнице одржане дана 31. 05. 2022. године, донијела је

ЗАКЉУЧАК

1. Прихвата се Стратегија развоја социјалног становања Града Требиња за период 2022–2032. године.
2. Овај закључак ступа на снагу осмог дана од дана објављивања у „Службеном гласнику Града Требиња“.

Број: 09-013-163/22**ПРЕДСЈЕДНИК****Датум: 31.05.2022. године****Драгослав Бањак, с.р.**

На основу чл. 36. став 2. тачка 9. и 72. Статута Града Требиња („Службени гласник Града Требиња“, број 2/13, 5/14, 6/15, 3/16 и 6/17) и члана 150. Пословника о раду Скупштине Града Требиња („Службени гласник Града Требиња“, број 3/13, 8/17 и 9/18), Скупштина Града Требиња, на наставку Дванаесте сједнице одржане дана 31. 05. 2022. године, донијела је

ЗАКЉУЧАК

1. Прихвата се Акциони план Стратегије развоја социјалног становања у граду Требињу за 2022. годину.
2. Овај закључак ступа на снагу осмог дана од дана објављивања у „Службеном гласнику Града Требиња“.

Број: 09-013-164/22**ПРЕДСЈЕДНИК****Датум: 31.05.2022. године****Драгослав Бањак, с.р.**

На основу члана 72. Статута Града Требиња („Службени гласник Града Требиња“, број 2/13, 5/14, 6/15, 3/16 и 6/17), члана 150. Пословника о раду Скупштине Града Требиња („Службени гласник Града Требиња“, број 3/13, 8/17 и 9/18), Скупштина Града Требиња на наставку Дванаесте сједнице одржане дана 31. 05. 2022. године, донијела је

ЗАКЉУЧАК

1. Даје се сагласност градоначелнику Града Требиња Мирку Ђурићу да може закључити Споразум са „ЈП Путеви Републике Српске“ за наставак изградње Западне обилазнице у Требињу.
2. Овлашћује се градоначелник да, у име Града Требиња, закључи Споразум са „ЈП Путеви РС“, којим ће се у потпуности дефинисати међусобна права и обавезе између Града Требиња и „ЈП Путеви Републике Српске“, у складу са позитивним законским прописима.
3. Овај закључак ступа на снагу осмог дана од дана објављивања у „Службеном гласнику Града Требиња“.

Број: 09-013-169/22**ПРЕДСЈЕДНИК****Датум: 31.05.2022. године****Драгослав Бањак, с.р.**

На основу члана 72. Статута Града Требиња („Службени гласник Града Требиња“, број 2/13, 5/14, 6/15, 3/16 и 6/17), члана 150. Пословника о раду Скупштине Града Требиња („Службени гласник Града Требиња“, број 3/13, 8/17 и 9/18), Скупштина Града Требиња на наставку Дванаесте сједнице одржане дана 31. 05. 2022. године, донијела је

ЗАКЉУЧАК

1. Даје се сагласност градоначелнику Града Требиња Мирку Ђурићу да може закључити Споразум са „ЈП Путеви Републике Српске“ за изградњу саобраћајнице, обилазнице Алексина Међа–Петрина–Подгљивље у Требињу.
2. Овлашћује се градоначелник, да у име Града Требиња, закључи Споразум са „ЈП Путеви Републике Српске“, којим ће се у потпуности дефинисати међусобна права и обавезе између Града Требиња и „ЈП Путеви Републике Српске“, у складу са позитивним законским прописима.
3. Овај закључак ступа на снагу осмог дана од дана објављивања у „Службеном гласнику Града Требиња“.

Број: 09-013-170/22**ПРЕДСЈЕДНИК****Датум: 31.05.2022. године****Драгослав Бањак, с.р.**

ГРАД ТРЕБИЊЕ

СТРАТЕГИЈА РАЗВОЈА СОЦИЈАЛНОГ СТАНОВАЊА ГРАДА ТРЕБИЊА ЗА ПЕРИОД 2022-2032. ГОДИНЕ

Требиње, 2022. године

САДРЖАЈ

1. УВОД	4
2. УВОД У СОЦИЈАЛНО СТАНОВАЊЕ	5
2.1. Појам и сврха социјалног становања	5
2.2. Учесници процеса израде стратегије	8
2.3. Методологија процеса	8
3. ПРАВНИ ОСНОВ И РАЗЛОЗИ ЗА ДОНОШЕЊЕ ЛОКАЛНЕ СТРАТЕГИЈЕ	9
4. ДРУШТВЕНО-ЕКОНОМСКА АНАЛИЗА СТАЊА	15
4.1. Геостратешки положај	15
4.2. Природне одлике	15
4.3. Рудне и минералне сировине	15
4.4. Становништво	16
4.5. Природни прираштај	17
4.6. Старосна структура становништва	17
4.7. Тржиште рада	17
4.8. Пензионисана лица	20
4.9. Економска ситуација	20
4.10. Сталан и динамичан развој туризма	20
4.11. Распоживи развојни ресурси	21
4.12. Простор и инфраструктура	21
4.13. Здравствена и социјална заштита	22
4.14. Социјална заштита	23
4.15. Закон о социјалном становању	23
5. СТРАТЕГИЈА РАЗВОЈА СОЦИЈАЛНОГ СТАНОВАЊА У РЕПУБЛИЦИ СРПСКОЈ (2020-2030. ГОДИНЕ) 27	
5.1. Корисници, односно приоритетне циљне групе и услови за остваривање права на социјално становање	27
5.2. Самоодрживост модела социјалног становања	29
5.3. Израда стратешког документа	30
5.4. Ситуациона анализа	30
6. СТАМБЕНИ ФОНД ГРАДА ТРЕБИЊА	33
7. SWOT АНАЛИЗА	34
8. ВИЗИЈА	36
8.1. Принципи у спровођењу Стратегије	37

9.	СТРАТЕШКИ ОПЕРАТИВНИ ЦИЉЕВИ	39
10.	МОНИТОРИНГ И ЕВАЛУАЦИЈА	42
10.1.	Инструменти за мониторинг и евалуацију	42
10.2.	Евалуација	42
11.	ФИНАНСИРАЊЕ.....	44

1. УВОД

Становање је једна од основних егзистенцијалних потреба људи, која на различите начине, директно и индиректно утиче на све нивое егзистенције, од нивоa појединаца до различитих области државног нивоa. Стан има и изразиту економску природу као непокретно добро велике вриједности и трајности, које у фази изградње подстиче производњу и запошљавање, а у фази кориштења доприноси повећању производности рада стварањем бољих услова живота и осјећаја животног задовољства и среће код људи.

Скупштина Републике Српске је донијела Закон о социјалном становању Републике Српске¹ и усвојила Стратегију развоја социјалног становања РС ради обезбјеђивања услова за одрживи развој социјалног становања у Републици Српској. Зато је потребно нагласити да је превасходно циљ израде овог документа свеобухватна анализа постојећих ресурса и потреба како би се направили специфични модели развоја и добиле смјернице за развој социјалног становања.

Водећи се одредбама ових докумената и чињеницом да постоји евидентан раскорак између потреба и могућности одређеног броја грађана који не могу самостално ријешити стамбено питање. Ради се о расељеном и избјеглом становништву из других крајева БиХ И Републике Хрватске, које у пријератним мјестима пребивалишта нема властите имовине , као и домицилно становништво које се налати у стању социјалне потребе.

Град Требиње је започео процес одрживог развоја социјалног становања на локалном нивоу.

Скупштина града Требиња је донијела Одлуку о фонду стамбених јединица социјалног становања, Одлуку о висини закупнине и Одлуку о поступку субвенционисања закупнине².

Градоначелник је донио Правилник о поступку додјеле стамбених јединица социјалног становања и Правилник о начину управљања и одржавања стамбених јединица социјалног становања³ да би потом именовао Радну групу за израду Стратегије социјалог становања града Требиња.

У тренутку израде овог документа град има изграђен и усељен стамбени објект са укупно 48 стамбених јединица у градском насељу у Требињу.

Наведене стамбене јединице користиће се по моделу социјалног становања.

Из напријед наведеног може се закључити да је град Требиње посветио пуну пажњу развоју овог вида становања.

¹ "Службени гласник Републике Српске", број 54/19

² Све три одлуке су објављене у "Службени гласник града Требиња", број 10/19

³ Оба документа су објављена у "Службеном гласнику града Требиња" број 7/21

2. УВОД У СОЦИЈАЛНО СТАНОВАЊЕ

Проблематика становања у садашњим условима развоја Босне и Херцеговине, а самим тим и Града Требиња, у основи представља једно од егзистенцијалних питања њених грађана

Након масовне приватизације стамбеног фонда током прве половине 2000. године, рјешавање стамбених потреба је препуштено тржишту, а најпожељнији облик становања је становање у властитом стану. Истовремено, за већину стамбено угроженог становништва куповина стана на тржишту је недоступна. Сагледавајући стање у којем се подстичу банкарска задужења и рјешавање власничке станоградње, многи грађани увиђају да и са просјечним примањима неће бити у могућности да купе стан, него ће живот провести као подстанари.

Данас преовладава мишљење да је неопходно уређење области становања као важне друштвене и привредне области. То се наметнуло као нужност да би се становање под најам регулисало и омогућило пристојно и сигурно становање домаћинствима са најнижим примањима. Становање представља развојно питање, јер би поновним покретањем циклуса станоградње дошло до активирања потенцијала великог броја привредних грана које непосредно учествују у развоју.

У БиХ је становање пребачено у ентитетске, односно кантоналне надлежности, тако да је ова област у суштини препуштена сама себи. Међународне организације већ неколико година покушавају да развију различите моделе који требају подстаћи локалне управе, кантоне, ентитете, али и државу да уреди област развоја стамбеног фонда.

Сврха Стратегије:

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

2.1. Појам и сврха социјалног становања

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

Регулативе различитих земаља различито дефинишу појам социјалног становања. Оно што је већини заједничко јесте да је социјално становање организовано обезбјеђивање становања одређеног стандарда породичним домаћинствима која из различитих, а прије свега економских и социјалних разлога нису у могућности да себи прибаве стамбени простор на тржишту. У Европи је прихваћен енглески термин „social

housing“који најшире означава бригу и државну подршку становању. Овај вид становања обезбјеђује се уз подршку државе у складу с правним оквиром који уређује ову област и програмима за њену реализацију. Социјално становање је данас неодвојиво повезано са укупном социјалном политиком, посебно политиком социјалне инклузије и кохезије, али и са политиком регионалног и локалног развоја, развојним плановима и политикама локалних заједница. Такође, непрофитно - социјално становање представља неодвојиви дио стамбених политика, везује се са циљевима и политикама запошљавања као и са одрживим развојем у цјелини.

Потребно је нагласити да социјално становање и социјална стамбена политика нису синоними, пошто социјално становање представља један од инструмената за спровођење стамбене политике.⁴

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

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

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

Стамбена изградња на овим просторима финансирана је од бивше Југославије као државе и државних предузећа. Уз повољне кредите добијене од банака и предузећа грађани су могли почети и индивидуалну породичну изградњу. У току рата, деведесетих година, уништен је огроман број стамбених јединица, касније знатно обновљен од државних институција и међународних организација, али и даље значајан број стамбених јединица није услован и оспособљен за становање. Претходни период социјализма у којем се држава на систематски начин бавила рјешавањем стамбених питања запослених, као и послеријатна приватизација државних станова гдје је стамбени фонд приватизован, довели су до тога да се сада велики број грађана нађе у неповољном положају. За већину грађана недостижно је рјешавање стамбеног питања без помоћи државе.

Послијератна Босна и Херцеговина, као и Република Српска, налази се у процесу транзиције, коју карактеришу екстремно тешка економска ситуација, сиромаштво и

⁴Упутство о социјалном становању- незваничан превод документа, Њујорк и Женева, 2006.

масовна незапосленост, који су створили велики број социјално угрожених лица и рањивих категорија, а који се услед политичке ситуације може сврстати на око 80% од укупног броја становништва. Велики је број пензионера, незапослених лица или лица која су запослена али немају редовна примања или су она недовољна за основне животне потребе. Ратне деструкције створиле су и додатне рањиве категорије, као што су избјеглице, расељена лица, цивилне жртве рата, ратни војни инвалиди демобилисани борци и сл.

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

Држава, путем својих правних институционалних механизма, одређује правила дјеловања у погледу додјеле социјалних станова и одређивања цијене станарине и других трошкова. На овај начин држава директно утиче на подизање стандарда становања, смањење социјалне сегрегације и повећање квалитета живота социјално угрожених популација. Адекватан стамбени простор је важан сегмент политике социјалног укључења и економског јачања локалне заједнице, а све већу важност добија и у погледу здравствених и еколошких аспеката живота. Посебно рањиве популације становништва добијају прилику за боље интегрисање у својим срединама. Нити једно друштво не смије занемарити овако позитивне ефекте које добро организован систем социјалног становања може дати у том смислу, неопходно је укључивање и активно учешће свих актера у друштву, почев од државних институција до јединица локалне самоуправе, као и приватног сектора који у партнерству са јавним може допринијети развоју ове области.

2.2. Учесници процеса израде стратегије

У изради Стратегије је учествовао Тим именован рјешењем Градоначелника Требиња број: 11-111-71/20, у саставу:

Жељка Ружић
Јелица Ласица
Наташа Врећа
Вера Брајић
Томо Вујиновић

Задатак именованог Тима био је да на основу законских и подзаконских аката који регулишу област социјалног становања, изради Стратегију развоја социјалног становања на подручју града Требиња.

Током израде Стратегије кориштени су доступни подаци Завода за статистику Републике Српске, Подаци Републичког Секретаријата за расељена лица и миграције Републике Српске, подаци из Стратегије развоја социјалног становања у Републици (2020-2030.године), Стратегије развоја Града Требиње као и достављени подаци чланова радног Тима.

2.3. Методологија процеса

Цјелокупан процес израде Стратегије у којем су коришћени принципи интерактивног мултидисциплинарног приступа спровођен је у пет уско повезаних фаза, које су представљене на сљедећој слици:

Слика 1.



Прва фаза – дијагностификовање је припремна фаза која се састоји од активности прикупљања података, разговора и укључености битних учесника, транспарентности, анализе, рада у групама и сл.

У другој фази се бавило изработом SWOT анализе, која представља синтезу налаза о интерним и екстерним факторима који утичу на развој становања града Требиња.

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

У четвртој фази дефинисани су оперативни стратешки циљеви и Акциони план, који представљају разраду визије социјалног становања. На основу стратешких циљева дефинисани су приоритетни циљеви, који се односе на специфичности социјалног становања, као и сви расположиви ресурси који могу допринијети развојном процесу социјалног становања.

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

3. ПРАВНИ ОСНОВ И РАЗЛОЗИ ЗА ДОНОШЕЊЕ ЛОКАЛНЕ СТРАТЕГИЈЕ

Члан 25. Опште декларације о људским правима и слободама из 1948. године дефинише становање као једно од основних људских права. Право на достојно становање је једно од основних људских права⁵.

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

У Републици Српској Закон о социјалном становању Републике Српске („Службени гласник Републике Српске“, број 54/19) представља новину у правном систему у области рјешавања стамбених питања свих категорија становништва које имају потребу за оваквим видом збрињавања.

Доношењем Закона о социјалном становању Републике Српске и подзаконских прописа који су донесени на основу закона, створене су претпоставке да велики број грађана у Републици Српској ријеша своје стамбено питање уз подршку јавног сектора, по моделу социјалног становања.

Поред Закона о социјалном становању Републике Српске, Стратегије развоја социјалног становања Републике, Закона о локалној самоуправи у дијелу који се односи на усвајање спроведбених докумената просторног уређења, спровођења прописа из области уређења простора и грађења, Закону о социјалној заштити као и Закону о одржавању зграда, правни основ такође чине и подзаконски акти којима се регулише систем

⁵ Општа декларација о људским правима, 1948, члан 25.

социјалног становања на подручју града, а које је у складу са Законом о социјалном становању усвојило локално представничко тијело, односно Градоначелник и Скупштина града.

- Закон о социјалном становању

Правни основ за доношење стратегије садржан је у члану 6. Закона о социјалном становању Републике Српске („Службени гласник Републике Српске“, број 54/19) који је ступио на снагу у мјесецу јулу 2019.године. У наведеном члану између осталог прописано је да јединице локалне самоуправе имају обавезу да донесу Стратегију социјалног становања на свом подручју уважавајући при том како Стратегију социјалног становања РС, тако и социјалне, економске и финансијске прилике на свом подручју.

Сврха доношења документа је омогућавање одрживог развоја модела стамбеног збрињавања и утврђивање мјера за проширење броја потенцијалних корисника вида стамбеног збрињавања рањивих категорија становништва на подручју града.

Поред наведених докумената правни основ такође чине и подзаконски акти којима се регулише систем социјалног становања на подручју града.

- Закон о социјалној заштити

Овај закон Републике Српске представља новину у правном систему.

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

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

- Закон о фонду становања⁶

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

- Закон о локалној самоуправи⁷

Локалне заједнице у Републици Српској надлежне су за усвајање програма развоја општине, усвајања урбанистичких планова, издавање урбанистичких сагласности и одобрења за грађење, обезбјеђивање услова и обезбјеђивање начина изградње у области стамбено-комуналних дјелатности за прописивање правила одржавања реда у стамбеним зградама, увођење накнаде за етажне власнике, одређивање висине закупнине за кориштење и одржавање станова којима управља и сл.

- Закон о уређењу простора и грађењу⁸

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

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

⁸ „Службени гласник Републике Српске“, број 101/11

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

- Закон о одржавању зграда

Одржавање зграде обухвата извођење радова редовног и инвестиционог одржавања станова, заштиту стамбених јединица од незаконитог и недозвољеног коришћења, те предузимање других мјера у циљу домаћинског управљања фондом стамбених јединица социјалног становања. Управљање представља низ континуираних административних, финансијских и техничких послова као што су: одржавање зграде као цјелине и заједничких дијелова зграде одлучивање о осигурању и кориштењу финансијских средстава, осигурање коришћења зграде и другим питањима од значаја за управљање зградом као:

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

Корисник стана дужан је организовати и сносити трошкове текућег одржавања стана

и то:

- редовне прегледе и сервисирање инсталација водовода и канализације од прикључка на заједничку вертикалу зграде до прикључка на санитарни уређај у стану (сифон судопере, умиваоник и сл.),
- очепљење и чишћење канализационе мреже која припада самом стану и одношење изливних остатака,
- поправке или замјену дијелова електронских инсталација у стану (прекидача, сијалица и др.),

- дезинсекција и дезинфекција стана,
- кречење просторија у стану,
- поправка окова, брава, катанаца и др. уређаја за затварање просторија у стану,
- чишћење снијега и леда са прозора, балкона, лођа и тераса свог стана,
- одржавање хигијене стана,

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

За коришћење стамбене јединице, а на основу уговора о закупу плаћа се закупнина, која се користи у сврху одрживог управљања и одржавања стамбених јединица социјалног становања. Скупштина јединице локалне самоуправе доноси Одлуку о висини закупнине уз предходну сагласност Републичког секретаријата за расељена лица и миграције.

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

Закупнина представља главни фактор стабилности модела социјалног становања.

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

Табела 1. Упоредни преглед основних карактеристика управљања

Р/Б	Управљање стамбеном зградом у етажној својини	Управљање стамбеном зградом социјалног становања
1.	Стамбене зграде у државној својини су приватизоване ⁷ , док су станови постали етажна својина појединаца (својина над посебним дијелом непокретности). Заједнички дијелови зграде су у својини етажних власника.	Корисник стана (закупац) у објекту социјалног становања није његов власник. Стан и заједнички дијелови зграде користе се по основу закључног уговора о закупу са власником објекта.
2.	Послове управљања и одржавања зграде односно њених заједничких дијелова-примјеном одговарајућих закона из области управљања и одржавања зграде ⁷ . Посебан дио зграде одржава и финансира етажни власник, а заједничке дијелове етажни власници солидарно.	Управљање и одржавање заједничких дијелова зграде регулише власник зграде (без директног укључивања корисника стана), самостално или уз могућност преноса овлашћења на професионалног управника или на други начин.
3.	Етажни власници издвајају обавезну мјесечну накнаду на посебан рачун	Корисници станова (закупци) плаћају закупнину, чијим дијелом се

	професионалног управника, односно заједнице етажних власника, предузетника и слично и имају заједничку резерву коју плански користе за управљање и одржавање.	процентуално покривају трошкови управљања зградом, инвестиционо и текуће одржавање заједничких дијелова зграде, односно инвестиционо одржавање стамбене јединице.
4.	Финансирање из заједничке резерве обухвата текуће и инвестиционо одржавање заједничких дијелова зграде. Из наведеног фонда се не могу финансирати радови текућег и инвестиционог одржавања стана етажној својини. Средства се могу користити за инвестиције на заједничким инсталацијама (водовода и канализације, централног гријања и слично) које се налазе у стану етажног власника.	Дио закупнине може се плански користити за финансирање инвестиционог одржавања у стану закупца. Посљедично закупнина је виша од износа накнаде коју плаћају етажни власници и не користи се за радове текућег одржавања стана. Ситније интервенције у стану обавља корисник стана о свом трошку, у складу са законским прописима.
5.	Етажни власници своја права и интересе, по правилу, рјешавају путем својих органа и тијела, као што су: скуп етажних власника, заједница и скупштина етажних власника, представник етажних власника, одбор станара, савјет зграде, управни одбор и друго.	Корисници станова своја права и интересе у вези са зградом и коришћењем стана регулишу путем уговора о закупу. Изузетно, своје дјеловање могу организовати путем скупа станара, савјета и слично.
6.	Етажни власници дужни су да учествују у управљању непокретношћу по општим правилима о управљању сувласничком ствари, те да одреде лице које ће обављати послове заједничког управника, као и да управљају зградом у смислу да одлучују о коришћењу и одржавању заједничких дијелова зграде и о другим питањима од значаја за коришћење и одржавање зграде.	Корисници станова немају обавезу, нити директну могућност да одлучују о најзначајнијим питањима која се тичу зграде. О њима одлучује власник, уз могућност интеракције са корисницима стамбених јединица.
7.	Заједнички управник, односно заједница етажне својине представља и заступа етажне власнике о питањима из домена управљања и одржавања зграде. Заједница се оснива за једну или више зграда или дио зграде.	Корисници стамбених јединица своје интересе остварују у оквиру права и обавеза дефинисаних уговором и кућним редом.
8.	Међусобна права и обавезе етажни власници, у складу са законским	Корисници станова своја права и обавезе регулишу путем уговора о

	прописима, регулишу међувласничким уговором, односно уговором о оснивању заједнице етажних власника. Услов за пуноважност уговора јесте претходно прибављена сагласност етажних власника на текст уговора, чији сувласнички дијелови чине више од половине укупне површине непокретности 51% етажних власника.	закупу, који је у складу са законским прописима социјалног становања, а стан користе с пажњом доброг домаћина.
--	---	---

4. ДРУШТВЕНО-ЕКОНОМСКА АНАЛИЗА СТАЊА

4.1. Геостратешки положај

Требиње је најјужнији град Републике Српске и Босне и Херцеговине. Најпознатији Требињац, Јован Дучић, означава га медитеранским градом. Налази се у долини ријеке Требишњице, на тремеђи БиХ и Хрватске, у подножју планине Леотар. Надморска висина урбаног дијела града је око 275 м.

Данашња територија Града Требиња заузима простор од 904 км², док је прије 1992 године град заузимао површину од 1.176 км². Дејтонским мировним споразумом 23% територије је издвојено из састава града Требиња и формирана је нова општина Равно, која је у саставу Федерације БиХ.

Према Просторном плану Републике Српске до 2025. године, Град Требиње је примарни регионални центар енергетско – агро - туристичке регије Требиње - Фоча (око 104.000 становника)

Требиње се налази на значајној раскрсници путева, на линији која је још у средњем вијеку имала изузетан значај, јер је по везвала Дубровник (Рагузу) као највеће јадранско трговачко средиште, са унутрашњошћу Балкана.

Просторни план Републике Српске од 2025. године предвиђа изградњу аеродрома Требиње у близини мјеста Талежа у циљу јачања приступачности требињске регије.

4.2. Природне одлике

Географски положај и рељеф града Требиње условио је посебне климатске карактеристике погодне за пољопривредну производњу, али и за живот људи. На ширем подручју града карактеристична су два основна типа климе: медитеранска и брдско-планинска. Одликују га веома дуга, топла и сушна лjeta и благе, кратке и кишовите зиме. У граду Требињу у просјеку има више од 260 дана сунчаних дана у години.

Захваљујући климатским условима и обиљу падавина, простор Града Требиња спада у водом најбогатија подручја на Балкану и Европи.

Вода као основно природно богатство овог простора, користи се вишенамјенски: за снабдијевање становништва водом, за енергетска постројења и производњу електричне енергије, за индустријске и услужне дјелатности и за квалитетно наводњавање плодног земљишта крашких поља долине Требишњице.

Сливно подручје Требишњице пружа могућност изградње 7 хидроелектрана. Попово поље је крашко поље динарског правца пружања укупне дужине 43 км и површине 185 км², чија надморска висина не прелази 250 м.

4.3. Рудне и минералне сировине

Златне резерве квалитетног грађевинског камена постоје на 15 локалитета дуж читаве долине Требишњице. Данас се експлоатација врши на локалитетима Зубачког платоа са процјењеном површином налазишта од 700 ha.

Међународни аеродром Дубровник од Требиња је удаљен 40 км.

Кроз Требиње протиче једна од највећих понорница на свијету.

4.4. Становништво

Према подацима из пописа становништва, из 2013.године на подручју града Требиња живи 28.239 становника, од чега 51% жена и 4 % мушкараца. У урбаном дијелу града живи 81% становника.

Просјечна густина насељености од 31 становник по квадратном километру чине град Требиње од рјеђе насељених градова у БиХ.

Територију града чини 118 насеља груписаних у 18 мјесних заједница: МЗ Горње Полице, МЗ Доње Полице, МЗ Ложиона, МЗ Тини, МЗ Центар, МЗ Засад, МЗ Хрупјела, МЗ Горица, МЗ Ластва, МЗ Петрово поље, МЗ Придворци, МЗ Зубци, МЗ Величани, МЗ Побрђе, МЗ Љубомир, МЗ Моско, МЗ Шума, МЗ Површ, МЗ Пољице Попово.

У насељеном мјесту Требиње, које обухвата осам урбаних мјесних заједница (Ложиона, Тини, Горње полице, Доње Полице, Центар, Горица и дио МЗ Засад-дио је рурални) живи 22.987 или 81% становника, док у осталим насељима живи само 5.252 становника. Више од 100 становника живи у десет осталих насељених мјеста, највећи број 632 у насељу Придворци. У свим осталим насељима живи мање од 100 становника. Мање од 10 становника живи у чак 40 насељених мјеста. Прије задњег рата главна миграциона кретања на подручју града Требиња су била из руралних подручја ка граду. Према попису становништва у Требињу је 1991.године од укупно 30.996 становника, од чега 69% Срби, 18% Муслимани, 4% Хрвати, 5% Југословена и 4% осталих.

Етничка структура становништва у 2013. години је следећа: 94% Срба, 3% Бошњака, 1% Хрвата и 2% осталих.

Од данашњег становништва Требиња које је доселило у град 30% је доселило прије 1991. године, 30% током ратних сукоба (у периоду 1991 – 1995), и 35% након 1995. године (за 5% досељеника непознато вријеме доласка). У послератном периоду (1996-2000 година) интензивније је насељавање становништва из општина у Федерацији БиХ и од тада се број досељеника смањује. Подаци о унутрашњим миграционим кретањима показују већи број становника који досељава у Требиње у односу на број становника који напушта град.

Подаци о вриједности изграђених стамбених зграда у Требињу показују интензивирање стамбене изградње последњих година. /много више него предходних година/.

Новоизграђене станове купују и особе које нису становници Требиња који станове углавном користе у љетним мјесецима. Студирање на високошколским установама и пословне прилике изван Требиња свакако имају утицај на миграције становника, које је тешко обухватити званичним подацима.

4.5. Природни прираштај

Подаци о природном кретању становништва показују континуирано негативан природни прираштај чак од 2002. године, који је резултат разлике између мањег броја рођених и релативно великог броја умрлих. Не постоје озбиљне анализе овог проблема али свакако да велика стопа незапослености и несигурност радног мјеста одлаже стварање породице и утиче на одлуку о рађању дјеце. Подаци о брачном статусу показују да се готово 24% старијих особа никад није оженило/удало од чега више мушкараца него жена. Подаци о женама које су рађале према броју дјеце, показују више од половине жена су са двоје дјеце, затим слиједе жене са једним дјететом а најмање жена са троје и више дјеце. Међутим, број жена са троје и више дјеце је највећи код жена које имају преко 60 година. Може се закључити да се све мањи број жена одлучује на рађање више од двоје дјеце.

Као вид подршке вишечланим породицама али и као дио пронаталитетне политике, дјеца из вишечланих породица су ослобођена плаћања услуга вртића, у 2015/2016 години за 36 дјеце. Град обезбјеђује новчану помоћ за новорођену дјецу.

4.6. Старосна структура становништва

Просјечна старост становништва Требиња је нешто изнад просјека за Републику Српску углавном захваљујући већој просјечној старости жена у Требињу. Просјечна старост становништва Требиња је 42,2 године /мушкарци 40,46, и жене 43,85/, док просјечна старост становништва У Републици Српској износи 41,72 године/мушкарци 40,33 и жене 43,05/. Према просјечном броју година становништва, Требиње спада на 39 мјесто од укупно 62 општине у Републици Српској.

Млади из Требиња одлазе у потрази за одговарајућим школовањем и пословном каријером, поједина насеља су готово остала без становништва. Дио младих који остаје одлаже формирање породица и битно ограничава одлуке о рађању дјеце. У томе има удјела и раст цијена станова (око 1000 евра по м²), тако да млади немају скоро никакву шансу да ријеше елементарно, стамбено питање. Сви узроци интензивног демографског старења Требиња и пражњења Источне Херцеговине још нису озбиљно истражени али свакако имају утицаја на социјалну и привредну димензију града.

4.7. Тржиште рада

Према попису из 2013. године, 85% становништва града Требиња чини радно способно становништво. Радну снагу становништва чини 42,6 % становништва што је више од учешћа радне снаге у становништву РС (40,1%). Радна снага становништва се састоји од 34% незапослених (од чега 51% жена) и 66% запослених (од чега 45% жена).

Подаци о образовној структури становништва говоре да је становништво Требиња образованије од просјека у Републици Српској. Високо и више образовање има 20% становника старијих од 15 година у Требињу, док високо и више образовање у РС има 11 % становништва. Веома мали проценат становника је без образовања (1% у Требињу, 6% у Републици Српској), од чега 84% жена старије животне доби (преко 70 година). Средњу

школу (укључујући и специјализацију након завршене средње школе) има 58% становника старијих од 15 година (у РС 51%).

Тренд кретања запослености на подручју града показује повећање броја формално запослених лица, као и тренд образовне структуре запослених радника. Повећава се проценат запослених са високом и средњом стручном спремом, док се смањује проценат запослених квалификованих радника. Расте број запослених у предузетничким радњама.

Понуда активне радне снаге на евиденцији Филијале Требиње 08/2021.год.	Биро Требиње
1-НК	194
(жена):	107
2- ПК-НСС	14
(жена):	8
3-КВ	655
(жена):	282
4-ССС	789
(жена):	455
5-ВКВ	12
(жена):	3
6-1 ВШС	70
(жена):	47
6-2 ВШС сп	1
(жена):	0
7-1 ВСС	87
(жена):	59
7-2 ВСС	419
(жена):	293
7-3 ВСС	31
(жена):	25
7-4 ВСС	3
(жена):	1
7-5 ВСС	2
(жена):	1
8-доктори наука	1
(жена):	
УКУПНО	2278
жене	1281

Старосна структура активне радне снаге на евиденцији Филијале Требиње 08/2021.год.	
Старост (године)	Број незапослених лица
Од 15-18 година	0
Од 18-20 година	31
Од 20-24 године	150
Од 24-27 године	201
Од 27-30 године	187
Од 30-35 године	346
Од 35-40 године	258
Од 40-45 године	242
Од 45 -50 године	256
Од 50-55 године	236
Од 55-60 године	248
Од 60-65 године	123
Лица у 65-тој години	0
УКУПНО	2278

4.8. Пензионисана лица

Укупан број пензионера на подручју града на дан 31.08.2021. године 7.709 корисника, од којих су најбројнији корисници старосне пензије 4393 затим слиједе корисници породичне пензије са 1868 и 1448 корисника инвалидске пензије. Уколико посматрамо податке из периода израде стратегије града, видљиво је да је број пензионера прије 15 година (2006. године 6683 пензионера) био мањи за чак 1105 пензионера у односу на 2016. годину (7788 пензионера).

Повећање броја корисника старосних пензија је такође евидентно у цијелој Републици Српској.

Нема поузданих процјена о томе колико радника стварно ради, а воде се на Бироу као незапослени. Стратешки изазов и даље остаје стварање динамичног локалног тржишта рада, са организованим сталним обукама и преквалификацијама и интензивном сарадњом између послодаваца, Завода за запошљавање, образовних институција, локалне управе и њених установа, те невладиног сектора, како би се осигурало актуелно и перспективно прилагођавање понуде и потражње радне снаге.

4.9. Економска ситуација

Требињска привреда се током дугог низа година ослањала на два главна сектора, енергетику (производњу електричне енергије) и прерађивачку индустрију (металопрераду и текстилну).

Последњих година појавиле су се нове гране привреде, воћарство и виноградарство са развојем винарија, као и прехранбена индустрија, док је текстилна индустрија престала са радом.

Поред предузећа "SWISSLION д.о.о" (производња кондиторских и осталих производа), које је започело са радом 2009. године и које запошљава највећи дио радника у прехранбеној индустрији, значајно је напоменути да на подручју Требиња послује 5 предузећа из области производње вина и 5 предузећа из области производње етеричних уља. На подручју града послује најмање 20 мањих винарија. Примјетна је динамичност у погледу повећања броја предузећа. Просјечна мјесечна нето плата за град Требиње износила је у 2016. години 891 КМ, што је у односу на просјечну нето плату у РС (836 КМ) више за 6,6%. Просјек мјесечних нето плата у Требињу углавном подижу високе просјечне плате и велики број запослених у сектору производње електричне енергије.

Просјечна мјесечна нето плата за град Требиње у 2020. години износила је 1015 КМ, а у 2021. години 1018 КМ.

4.10. Сталан и динамичан развој туризма

Требиње посједује изузетан туристички потенцијал. Град нуди обиље културних и туристичких садржаја.

Смјештено у залеђу јужног Јадрана 30 км од Дубровника омогућује интензиван развој транзитног и излетничког туризма. Задњих година побољшано је стање у погледу туристичке инфраструктуре.

Изграђен је низ великих објеката, тако да Требиње има 16 хотела, 2 мотела, 6 преноћишта, 2 хостела, 1 камп, 84 приватна смјештаја, 2 сеоска газдинства и планинарски и извиђачки дом. Значајну улогу у привлачењу туриста имају винарије, са 7 дегустационих сала за пријем туриста, те требињски ресторани са надалеко чувеном гастрономском понудом.

Битну улогу има и Туристичка организација Требиња основана 2005. године. Расте број ноћења страних туриста. Град сунца отвара нове могућности стварања ланца вриједности од великог значаја за Требиње.

4.11. Расположиви развојни ресурси

Земљиште на територији Града је квалитетно и погодно за пољопривреду. Узгајају се различите културе, поврће, воће, житарице, крмно биље. Ободом крашких поља и ријечних долина распрострањена су минерално - карбонатска земљишта на којима се узгаја винова лоза. Захваљујући повољној клими омогућен је узгој посебних медитеранских култура (дуван, рано поврће и воће, неке врсте јужног воћа).

Пољопривреда је важна у развоју Требиња, град је основао Аграрни фонд који ствара повољније окружење за развој пољопривреде. Површине под љековитим биљем су у знатном порасту. На територији града постоји 7 дестилерија које производе око 300 литара етеричних уља. На територији града постоји око 500 пчелара и велики број пчелињих друштава. Годишње се произведе око 220-300 t меда.

4.12. Простор и инфраструктура

Путна мрежа на територији града је добро развијена, највише је локалних путева од чега је преко 65% асфалтирано. Од градских улица асфалтирано је преко 95%. За Требиње су важни магистрални путеви (којма се долази на градску територију), међу којима постоје поједине дионице као што су Фоча – Тјентиште и ентитетска граница – Љубиње којима је неопходна што бржа реконструкција.

У последњих година извршено је више интервенција на водоводној мрежи, чији је већински власник Град Требиње, док је управљање повјерено ЈП "Водовод" а.д. Требиње. Квалитет воде је задовољавајући.

Јавна расвјета на подручју Града може се подијелити у 3 групе:

Уже градско језгро, стамбена насеља са индивидуалним стамбеним јединицама и сеоска подручја. Степен покривености јавном расвјетом је добар, поред живиних користе се и сијалице натријума високог притиска и ЛЕД сијалице.

Покривеност и снабдијевање електричном енергијом су на задовољавајућем нивоу. Стање телекомуникација је задовољавајуће.

У области предшколског образовања установе располажу довољним капацитетима за смјештај дјеце предшколског узраста. Што се тиче основног и средњошколског образовања може се уочити смањење броја ученика, а разлози се могу тражити у наталитету и миграцијама младих који напуштају подручје града. У Требињу је доступно и високо образовање, три високошколске установе, двије са 30-годишњом традицијом.

4.13. Здравствена и социјална заштита

Јавна здравствена установа „Дом здравља Требиње“ је установа примарног нивоа здравствене заштите, која пружа свеобухватну и квалитетну здравствену заштиту и здравствене услуге грађанима на примарном нивоу здравствене заштите, коришћењем постојећих ресурса, опреме, простора и кадра, те континуираним унапређењем квалитета рада, са потпуном бригом о здрављу становништва. Својим капацитетом Јавна здравствена установа Дом здравља Требиње највећи је дом здравља у Источној Херцеговини који, осим лијечења радом на превенцији доприноси здравственом просвједивању својих корисника, са циљем стварања навике да брину о свом здрављу, уз поштовање законских и других норми из области здравства и у пуној мјери уважавајући достојанство и права оних који траже услуге Дома здравља Требиње.

Послови из регистроване дјелатности Јавне здравствене установе „Дом здравља Требиње“ обављају се у оквирима основних организационих јединица установе и то Службе за медицинске послове и Службе за немедицинске послове.

На подручју града постоји и дом за старија лица који пружа услуге смјештаја, исхране, и здравствене његе корисника.

Услуге из области здравствене заштите у граду Требињу обезбеђују се путем:

1. ЈЗУ Општа болница Требиње,
2. ЈЗУ Дом здравља Требиње:
 - 8 амбуланти породичне медицине
 - 1 амбуланта у служби хитне помоћи
 - 1 амбуланта у епидемиолошкој служби
 - 1 амбуланта у служби за ментално здравље
 - 1 амбуланта за у центру за базичну рехабилитацију
 - 1 амбуланта у педијатријској служби
 - 1 амбуланта у гинеколошкој служби
 - 3 стоматолошке амбуланте

На подручју града дјелују следеће приватне здравствене установе:

- 10 стоматолошких амбуланти,
- 2 амбуланте за ултразвучну дијагностику
- 1 педијатријска амбуланта
- 2 офтамолошке амбуланте

Може се рећи да је на подручју Требиња развијена комплетна мрежа за пружање здравствених услуга.

4.14. Социјална заштита

Социјална заштита је један од битних показатеља којим се може сагледати социо-економска ситуација становништва. Корисници социјалне заштите су појединци, чланови породице и породице у цјелини који остварују права и услуге у складу са Законом о социјалној заштити.

Према подацима Центра за социјални рад услуге социјалне заштите у 2020. години распоређене су на следећи начин:

1. Укупан број корисника основних права из Закона о социјалној заштити је 1218 корисника и то:
 - новчана помоћ 30 корисника – пунољетна лица,
 - додатак за помоћ и његу другог лица - 644 корисника,
 - смјештај у установу социјалне заштите - 16 корисника,
 - смјештај у хранитељске породице - 10 корисника,
 - помоћ и њега у кући - 50 корисника.
2. Укупан број лица једнократна новчана помоћ 227 корисника
 - пунољетних - 115,
 - малољетних - 9 ,
 - савјетовање - 36 корисника,
 - лична инвалиднина - 154 корисника.

Од 16 лица смјештених у установу социјалне заштите, 14 је пунољетних лица и 2 малољетна.

3. Број жртава насиља у породици евидентираних код Центра за социјални рад је лица:
 - Пунољетна лица - 13,
 - Малољетних - 5.
4. Лица преко 65 година старости смјештена у хранитељске породице – укупно 3
Укупан број дјеце без родитељског старања -23 лица (10 дјечака и 13 дјевојчица)
5. Лична инвалиднина :
 - пунољетна лица - 111 (66 мушкарац и 65 жена),
 - малољетна лица - 50 лица (31 дјечак и 19 дјевојчица).

4.15. Закон о социјалном становању

Иницијативу за доношење Закона о социјалном становању покренуло је Министарство за избјеглице и расељена лица Републике Српске, 22. марта 2017. године, организовањем конференције о теми Социјално становање – изазови у имплементацији и успостављању одрживог система. Иницијатива је путем Информације о активностима

Министарства за избјеглице и расељена лица Републике Српске⁹ на реализацији пројеката у области социјалног становања упућена Влади Републике Српске, која је иницијативу прихватила и рјешењем од 19. октобра 2017. године именовала Радну групу за израду Нацрта закона о социјалном становању Републике Српске.

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

Јединице локалне самоуправе које су укључене у пројекте Затварање колективних центара и алтернативног смјештаја пружањем јавних стамбених рјешења (ЦЕБ 2) и Регионални стамбени програм (РСП), као и пројекте социјалног становања других међународних организација су због непостојања законског оквира успоставиле локални правни оквир за социјално становање да би обезбиједиле одрживост овог система становања на локалном нивоу. Јединице локалне самоуправе (40 општина/градова у Републици Српској, ради се о јединицама локалне самоуправе које имају стамбене јединице изграђене или су у фази изградње) а све су ЈЛС након усвајања Закона имале обавезу да ускладе локални правни оквир са постојећим Законом о социјалном становању Републике Српске. Ове јединице локалне самоуправе су усвојиле подзаконске акте¹⁰.

Прије израде Закона, Ревидирана стратегија за спровођење Анекса 7 Дејтонског мировног споразума је први документ у Босни и Херцеговини који садржи одредбе које се тичу питања социјалног становања у процесу стамбеног збрињавања расељених лица. Поглавље 3 тачка 1.6. и 1.7. у дијелу који се односи на стамбено збрињавање лица у неповољној социјалној ситуацији држава исказује потребу социјалног становања за оне категорије становништва за које се трајна рјешења не могу осигурати обновом њихових пријератних домова, те препоручује да се развију нови модели стамбеног збрињавања и стратегија социјалног становања са посебним фокусом на социјално угрожене категорије становништва. У Ревидираној стратегији се такође препоручује и нижим нивоима власти да расељеним лицима, која не могу да се врате у пријератне стамбене објекте, омогући рјешавање њиховог стамбеног питања путем социјалног становања.

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

⁹Законом о Републичкој управи („Службени гласник Републике Српске“, број 115/18) некадашње Министарство за избјеглице и расељена лица Републике Српске престаје да радом, а послове преузима Републички секретаријат за расељена лица и миграције.

¹⁰Закон о социјалном становању Републике Српске („Службени гласник Републике Српске“, број 54/19), члан 25 ст. 3. и 4.

Одлука о фонду стамбених јединица социјалног становања („Сл. гласник Града Требиња“, бр:10/19)

Одлуку о висини закупнине („Сл. гласник Града Требиња“, бр:10/19)

Одлуку о поступку субвенционисања закупнине („Сл. гласник Града Требиња“, бр:10/19)

Правилник о поступку додјеле стамбених јединица („Сл. гласник Града Требиња“, бр:7 /21)

Правилник о начину управљања и одржавања стамбених јединица социјалног становања („Сл. гласник Града Требиња“, бр:7 /21) .

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

Јединице локалне самоуправе које су имале изграђене станове дошле су у проблем одржавања објеката из разлога што нису прикупљали закупнину у континуитету или су прикупљали закупнину, али нису отворили посебан рачун за ове намјене, тако да се новац трошио у друге намјене или нису никако прикупљали закупнину, као и многи други проблеми са којима су се сусрели. Републички секретаријат за расељена лица и миграције био је носилац активности за израду Закона о социјалном становању Републике Српске.

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

Закон, као и подзаконски акти који служе за спровођење закона, те доношење стратегија ће употпунити и допринијети развоју овог модела. Законом је прописано доношење подзаконских аката у јединицама локалне самоуправе шест мјесеци од дана ступања на снагу овог закона, уз претходну сагласност Републичког секретаријата за расељена лица и миграције.

Закон је ступио на снагу 4. јула 2019. године, те је свим јединицама локалне самоуправе које имају изграђене или у фази изградње објекте за социјално становање (26 јединица локалне самоуправе)¹¹ дата претходна сагласност на приједлоге подзаконских аката.

Суштина овог закона огледа се у следећем:

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

Дефиниција из Закона о социјалном становању којом се утврђује општи обухват потенцијалних корисника социјалног становања, ослања се на резултате обимног истраживања заједничких одлика социјалног становања у европским земљама, представљених у Упутствима о социјалном становању¹².

Социјално становање у смислу Закона о социјалном становању је становање одређеног стандарда, које се, уз подршку јавног сектора, обезбјеђује физичким лицима која из различитих, а првенствено економских, социјалних и здравствених разлога, нису у могућности да самостално ријеше стамбено питање на тржишту¹³.

¹¹ стање закључено са 1. Јулом 2020.

¹² Женева, 2006.

¹³ Закон о социјалном становању Републике Српске („Службени гласник Републике Српске“, број 54/19), члан 2. став 1.

У складу са овим законом, носиоци реализације социјалног становања су Влада Републике Српске, Републички секретаријат за расељена лица и миграције и јединицелокалне самоуправе¹⁴.

Стамбене јединице изграђене за социјално становање су власништво јединице локалне самоуправе на чијем подручју су изграђене. Стамбене јединице социјалног становања не могу се отуђивати и стављати под хипотеку¹⁵.

Стамбене јединице социјалног становања могу се обезбјеђивати на постојећим урбаним¹⁶ подручјима, и то: изградњом нових стамбених или стамбено-пословних објеката, преуређењем постојећих објеката који немају оправданост досадашњег кориштења, адаптацијом постојећих слабо опремљених стамбених јединица или простора, повећањем броја стамбених јединица доградњом или надоградњом постојећих објеката и на други начин за који јединица локалне самоуправе сматра да могу служити у сврху социјалног становања¹⁷.

Стамбене инвестиције су на ниском нивоу, а услови за финансирање становања у Републици Српској нису најповољнији. Једна од кључних препрека за развој социјалног становања јесте велики диспаритет између цијена стамбених јединица на тржишту и прихода породичних домаћинстава.

Средства за изградњу стамбене јединице социјалног становања обезбјеђују се из: буџета Републике, буџета јединица локалне самоуправе, средстава по пројектима домаћих или међународних институција, донаторских средстава, кредитних средстава, средстава јавно-приватног партнерства у складу са одредбама прописа којима је регулисано јавно-приватно партнерство у Републици, грантова и других извора у складу са законом.¹⁸

Један од главних проблема развоја социјалног становања је непостојање стабилних и одрживих извора стамбеног финансирања. Директне стамбене инвестиције из јавног сектора су мале, што за развој социјалног становања представља непремостив проблем, а у актуелној ситуацији не постоји интерес актера из приватног сектора за укључивањем у непрофитни стамбени сектор.

¹⁴Закон о социјалном становању Републике Српске („Службени гласник Републике Српске“, број 54/19), члан 7. став 1.

¹⁵Закон о социјалном становању Републике Српске („Службени гласник Републике Српске“, број 54/19), члан 20.

¹⁶Осим одговарајућег смјештаја потребно је осигурати одговарајући приступ школи, вртићу, здравственој установи, јавном превозу, продавницама и слично.

¹⁷Закон о социјалном становању Републике Српске („Службени гласник Републике Српске“, број 54/19), члан 21.

¹⁸Закон о социјалном становању Републике Српске („Службени гласник Републике Српске“, број 54/19), члан 22.

5. СТРАТЕГИЈА РАЗВОЈА СОЦИЈАЛНОГ СТАНОВАЊА У РЕПУБЛИЦИ СРПСКОЈ (2020-2030. ГОДИНЕ)

У процес израде Стратегије била је укључена Радна група, именована на 50. сједници Владе Републике Српске број: 04/1-012-2-3334/19, 12. децембра 2019. године, коју је предводио Републички секретаријат за расељена лица и миграције са предсједником и члановима Радне групе, те чланови Радне групе из Министарства здравља и социјалне заштите, Министарства рада и борачко-инвалидске заштите, Министарства управе и локалне самоуправе и Министарства породице, омладине и спорта.

Током процеса израде Стратегије активно се сарађивало са представницима невладиних организација, и то: OSCE-а (Organization for Security and Co-operation in Europe), CRS-а (Catholic Relief Services) и UNHCR-а (United Nations High Commissioner for Refugees), те спољним сарадницима и представницима јединица локалних самоуправа, који су дали свој допринос приликом израде Стратегије.

Влада Републике Српске на 82. сједници, одржаној 30.07.2020. године у Бањој Луци, усвојила је Приједлог стратегије развоја социјалног становања у Републици Српској за период 2020-2030 године.

Стратегија развоја социјалног становања Републике Српске у складу са чланом 6. став 1. Закона о социјалном становању Републике Српске¹⁹ доноси се ради обезбјеђивања услова за одрживи развој социјалног становања у Републици Српској.

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

Општи стратешки циљ Стратегије је да се обезбиједи доступно социјално становање на територији Републике Српске, те омогући приступ, по нижим цијенама, одговарајућег становања физичким лицима која због различитих разлога не могу самостално ријешити стамбено питање, у складу са законским прописима којима су регулисана питања социјалног становања.

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

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

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

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

Право на додјелу стамбене јединице на кориштење имају физичка лица која испуњавају опште услове: да су држављани Републике Српске и Босне и Херцеговине или страни држављани који имају дозволу за привремени или стални боравак у Републици, да имају пријављено пребивалиште или боравиште у јединици локалне самоуправе у којој остварују право на стамбену јединицу, најмање три године непрекидно у тренутку расписивања јавног конкурса, да немају у посједу или власништву непокретност на територији Босне и Херцеговине, или је она безусловна за живот у смислу непостојања електроинсталација, водоводних и санитарних инсталација и пријетња је по здравље или стамбена јединица није одговарајуће површине с обзиром на број чланова породичног домаћинства, да мјесечни приходи по члану домаћинства не прелазе износ од 35% просјечне нето плате остварене у Републици Српској у претходној години.²¹

Законом²² је утврђена доња граница просторног комфора по члану породичног домаћинства да би стамбена јединица била одговарајуће површине. Општи услови су обавезујући и представљају најзначајнија мјерила приликом утврђивања права коришћења стамбених јединица социјалног становања, јер су у питању физичка лица која немају стамбену јединицу, или је она неодговарајућа (лица без крова над главом, што се сматра примарним бескућништвом, затим лица која су смјештена у алтернативни смјештај и немају гдје да оду након распуштања алтернативног смјештаја, до људи који живе у несигурном смјештају без одговарајуће правне сигурности и оних који по националним прописима живе у неодговарајућем смјештају, као што су на примјер куће на клизишту, безусловни станови, пренасељени станови и слично). У ова мјерила поред стамбене необезбијеђености спада и материјално стање и остварени приходи, тако да висина прихода усмјерава на степен неопходне подршке које треба обезбиједити домаћинству приликом рјешавања стамбеног питања, нарочито из разлога што се материјално стање знатно разликује од домаћинства до домаћинства.

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

Предложеним законским рјешењима стамбено збрињавање је усмјерено на сва физичка лица која испуњавају опште услове за остваривање овог права, а првенствено на младе и младе брачне парове до 35 година, лица са дефицитарним занимањима, рањиве категорије као што су расељена лица и избјеглице, демобилисане борце, ратне војне инвалиде од пете до десете категорије, повратнике по споразуму о реадмисији, жртве

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

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

ратне тортуре, самохране родитеље, породице са троје и више дјеце, младе без родитељског старања, кориснике права која им припадају на основу закона којим се прописује социјална заштита, као што су материјално необезбијеђена и за рад неспособна лица, лица са инвалидитетом, старија лица без породичног старања, жртве насиља у породици и друга лица у складу са законом.²³

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

С обзиром на високе цијене куповине и закупа стамбених јединица, у односу на ниске приходе становништва и ниску куповну моћ, тренутно је широк обухват потенцијалних корисника у Републици Српској који имају потребу и који би на овај начин ријешили своје стамбено питање усељењем у стамбену јединицу социјалног становања.

5.2. Самоодрживост модела социјалног становања

Основни постулати одрживог система социјалног становања су дефинисање својине над стамбеним јединицама, начин коришћења и утврђивања категорија корисника и услов за коришћење расположивих стамбених јединица, те управљања и одржавања фонда стамбених јединица социјалног становања у Републици Српској. Закупнина представља главни фактор стабилности овог модела.

У складу са законским прописима власници стамбених јединица социјалног становања у Републици Српској су јединице локалне самоуправе Републике Српске на чијем подручју су изграђене стамбене јединице, које се не могу отуђивати и стављати под хипотеку.

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

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

Управљање и одржавање²⁵ представља јавни интерес за јединице локалне самоуправе Републике Српске, нарочито инвестиционо одржавање стамбених објеката

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

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

²⁵Детаљно су регулисани Правилником о начину управљања и одржавања стамбених јединица социјалног становања („Сл. Гласник града Требиња број:7/21),

чијим се извођењем спречава или отклања опасност по живот и здравље људи, односно обезбјеђује се сигурност корисника стамбених јединица у згради и околини, као и радови хитних интервенција којима се непосредно отклања опасност по живот и здравље људи и који се изводе без одгађања.

За кориштење стамбене јединице плаћа се закупнина која служи у сврху управљања и одржавања стамбених јединица. Закупнина се редовно и обавезно плаћа, а уколико корисник стамбене јединице није у могућности да измири обавезу плаћања, омогућена му је субвенција закупнине од власника, уколико испуњава услове прописане законским прописима.²⁶

Закупнина је новчани износ који купац/корисник стамбене јединице плаћа закуподавцу/власнику на основу уговора о закупу стамбене јединице.

Одлуком о висини закупнине²⁷ утврђена је цијена закупнине од 1 КМ. Уговором о закупу стамбене јединице, који се доноси у писаној форми, уређују се међусобни односи уговорних страна у складу са Законом о социјалном становању Републике Српске и законским прописима којима се уређују облигациони односи

5.3. Израда стратешког документа

Сама израда стратешког документа захтијевала је знатно вријеме, добру координацију и флексибилност свих учесника. Расправе у овој фази често су захтијевале и додатне информације или поновно вредновање закључака донесених у току анализе стања. У овој фази је дефинисана **визија** развоја непрофитног-социјалног становања Града Требиња која представља крајњи циљ, односно каква се будућност Требиња очекује на пољу развоја стамбеног фонда. Потом су дефинисани **стратешки циљеви** који су проистекли из анализе и визије развоја, а представљају прву разраду визије развоја.

На основу стратешких циљева су дефинисани **приоритетни циљеви**, који су специфични, реалистични и мјерљиви, узимајући у обзир расположиве ресурсе и временски оквир. Сљедећа фаза била је дефинисање **мјера и пројеката** који представљају средњорочни пут ка остваривању специфичних/приоритетних циљева у оквиру одређеног временског раздобља.

Мјере, односно пројекти, су инструменти за коришћење ресурса, како би се остварио специфични циљ. Они су мост између стратешког и оперативног дијела Стратегије. Мјере, односно пројекти, садржавају назнаке о томе ко би могли бити носиоци њиховог провођења, који су износи и извори финансирања, какав је временски оквир те које су главне активности и очекивани резултати. Након свега треба бити дефинисан **план спровођења Стратегије**, с финансијским планом.

5.4. Ситуациона анализа

Правни оквир унутар којег се уређују питања социјалног становања подразумијева међународне документе инструменте за заштиту људских права те домаћи правни оквир. БиХ је потписивањем низа међународних докумената о људским правима преузела обавезу да свима на својој територији, без дискриминације по било којем основу, осигура

²⁶ Одлука о поступку субвенционисања закупнине Сл. Гласник града Требиња број:10/19),

²⁷ Одлука о висини закупнине („ Сл. Гласник града Требиња број:10/19).

социјалну помоћ и заштиту. Преузимање ове обавезене значи да је држава у обавези да изгради стан за сваку породицу, али је у обавези да предузме одговарајуће кораке до максимума расположивих ресурса како би постигла пуну реализацију права која се признају потписаним документима, нарочито кроз усвајање одговарајућег правног оквира.

Надлежност за питања стамбене политике у БиХ, као и за области у вези с овим политикама као што су социјална заштита и уређење простора, лежи на ентитетима и нижим нивоима власти, што за резултат има широк домаћи правни оквир и више институционалних механизма, односно тијела и процедура путем којег се овај правни оквир спроводи.

Кантони имају искључиву надлежност за област стамбене политике, њеног програмирања, спровођења и праћења, као и доношења прописа о уређивању и изградњи стамбених објеката, што им даје могућност да уреде и питање социјалног становања путем одговарајућег правног оквира. Користећи ову уставну надлежност, Босанско-подрињски кантон Горажде је у јулу 2013. године усвојио Закон о непрофитном социјалном становању. Ово је први закон у БиХ којим се уређују услови за развој непрофитно-социјалног становања, начин обезбјеђивања и коришћења средстава, начин додјеле и коришћења социјалних стамбених јединица, као и друга питања од значаја за непрофитно-социјално становање. Исти закон је у поступку усвајања и у Зеничко-добојском кантону, а реално је очекивати да се овакве иницијативе покрену и у другим кантонима. Може се рећи да је ФБиХ на добром путу да, путем кантоналних закона, уреди област социјалног становања јединствен и системски начин.

Локалне заједнице у ФБиХ имају властите надлежности установљене уставом и законом које се односе се на утврђивање спровођење стамбене политике, и доношење програма стамбене и друге изградње те утврђивање политике управљања и располагања имовином.

У Републици Српској, правни оквир је, с обзиром на уставно уређење, једноставнији и подразумијева Устав Републике Српске, Закон о социјалној заштити, Закон о локалној самоуправи, Закон о уређењу простора и грађењу, Закон о Фонду становања и Закон о одржавању зграда.

Влада РС креира стамбене политике и политике социјалне заштите. Надлежност за политике социјалне заштите има Министарство здравља и социјалне заштите, док је Министарство за просторно уређење, грађевинарство и екологију надлежно за стамбену изградњу и њено финансирање, а један од циљева овог министарства је рјешавање стамбених проблема социјално угрожених категорија путем социјалног становања.

3 „Службене новине ФБиХ“, број 49/06

4 „Службени гласник РС“, број 37/12

5 „Службени гласник РС“, бр. 101/04, 42/05, 118/05

Као и у ФБиХ, Министарство за избјеглице и расељена лица има надлежност о питањима стамбеног збрињавања расељених лица. Поред овога, 2000. године основан је Фонд становања који се бави прикупљањем и дистрибуцијом финансијских средстава за стамбене потребе грађана, превасходно путем давања кредита за законом утврђене приоритетне групе становништва.

Локалне заједнице у РС надлежне су за усвајање програма развоја општине, усвајање урбанистичких планова, издавање урбанистичке сагласности и одобрења за

грађење, обезбјеђивање услова и одређивање начина изградње, у области стамбено-комуналних дјелатности за прописивање правила одржавања реда у стамбеним зградама, увођење накнаде за етажне власнике, одређивање висине закупнине за коришћење и одржавање станова којима управља, а у области социјалне заштите за праћење социјалних потреба грађана и утврђивање проширених права међу којима су становање уз подршку, заштићено становање и стамбено збрињавање сиромашних породица.

Чињеница да се права из области социјалне заштите у оба ентитета остварују на општинском нивоу и спроводе кроз центре за социјални рад говори у прилог значаја њихове надлежности код постизања социјалних циљева као једног од важнијих аспеката социјалног становања. Наиме, ангажман центара за социјални рад подразумијева и припрему социјалне анамнезе неопходне код одабира корисника социјалног стамбеног збрињавања и вођење евиденције корисника и њиховог статуса, што представља значајан извор информација за реалније планирање будућих пројеката социјалног становања и избор потенцијалних корисника.

Стратегија Републике Српске је и први документ на државном нивоу који садржи одредбе које се дотичу питања социјалног становања. У дијелу који се односи на стамбено збрињавање особа у неповољној социјалној ситуацији држава исказује потребу социјалног становања за оне категорије становништва за које се трајна рјешења не могу осигурати обновом њихових пријератних домова, те препоручује да се разраде нове стратегије приступа становању у БиХ са посебним фокусом на социјално угрожене категорије становништва.

У Стратегији се такође препоручује нижим нивоима власти да расељеним лицима која се не могу вратити у пријератне домове ријеше стамбено питање кроз програме или пројекте социјалног стамбеног збрињавања. Да би се почело са реализацијом Ревидиране стратегије неопходно је усвојити нова законска рјешења и донијети низ подзаконских provedбених аката.

Поред актера из јавног сектора, невладине организације значајно доприносе остваривању

социјалних права грађана кроз своје програме подршке социјално угроженим групама становништва. Активности невладиних организација на заговарању усвајања или измјене закона из области социјалних права грађана могу резултирати доношењем повољнијих законских рјешења за угрожене социјалне групе и утицати на повећање одговорности надлежних институција.

6. СТАМБЕНИ ФОНД ГРАДА ТРЕБИЊА

Фонд стамбених јединица социјалног становања на основу Одлуке о фонду стамбених јединица социјалног становања (Службени гласник Града Требиња, број:10/19) чини укупно 48 стамбених јединица. Станови су изграђени у једној вишестамбеној згради у оквиру Регионалног стамбеног програма, а средства за изградњу и опремање ових стамбених јединица су обезбијеђена из кредита Развојне банке Савјета Европе и властитог учешћа града Требиња кроз имплементацију пројекта „Затварање колективних центара и алтернативниг смјештаја пружањем јавних стамбених рјешења (ЦЕБ 2 пројекат)“.

Поред наведеног броја стамбених јединица у изградњи је и мањи број стамбених јединица које ће бити укључене у процес стамбеног збриљавања по моделу социјалног становања, које су у власништву града (15). У наредном периоду потребно је утврдити укупан број стамбених јединица и других објеката који би се уз одређене адаптације и мања финансијска улагања могао укључити у фонд социјалног становања.

Циљ непрофитног социјалног становања је да се кроз повољан закуп дође до трајног рјешења. Непрофитно становање је обезбјеђивање пристојних услова становања грађанима који то не могу да остваре по тржишним условима и без помоћи државе. Предходни период рјешавања стамбених питања запослених, те повлачење државе из области рјешавања стамбене проблематике, довели су грађане у неповољан положај. Велики број њих је код родитеља или су подстанари. Према подацима Центра за социјални рад велики је број социјално-угрожених породица које нису стамбено збринуте на подручју града Требиња.



7. SWOT АНАЛИЗА

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

СИНТЕЗА ОЦЕНА СТАЊА КРОЗ SWOT АНАЛИЗУ	
СНАГЕ	СЛАБОСТИ
-Усвојен Закон о социјалном становању Републике Српске, те подзаконски акти – Одлуке и Правилници који омогућавају потпуну примјену Закона, -Фонд стамбених јединица социјалног становања изграђен кроз донације који је у јавној својини, -Донесена Одлука о фонду стамбених јединица социјалног становања, -Одлука о висини закупнине за станове из фонда социјалног становања на подручју Града Требиња и Одлука о поступку субвенционисања закупнине за стамбене јединице социјалног становања Града Требиња, -Усвојен Правилник о поступку додјеле стамбених јединица социјалног становања, -Примјена Закона о социјалном становању треба омогућити Влади и јединицама локалне самоуправе рјешавање стамбених проблема грађана који на тржишту не могу ријешити стамбено питање, са посебним фокусом на угрожене категорије становништва, -Богатство природних ресурса, попут обрадивог земљишта и слично.	-Неповољна демографска кретања посебно у пограничним општинама, -Изражене разлике у величини, степену развијености и капацитету јединица локалне самоуправе, -Недовољан фонд стамбених јединица социјалног становања у већим градовима, -Непостојање систематизованих радних мјеста у јединицама локалне самоуправе који ће се бавити питањима социјалног становања; -Недостатак сталног и одрживог извора финансирања програма социјалног становања (нпр.фондови обртних средстава) -Недостатак локалних иницијатива и превелика оћекивања од виших нивоа власти -Општа економска ситуација и актуелне регионалне прилике -Недостатак финансијских средстава -Претјерана,материјално-стамбена зависност младих од родитеља -Висока стопа незапослености

-Положај града Требиња и традиција у привреди, култури и туризму, -Развијен институционални оквир, -Солидно развијен невладин сектор, -Пружање услуга и партнерска сарадња, -Социјална заштита уређена кроз законску регулативу, Стратегије и Правилнике.	-Могуће злоупотребе социјалног становања услед недовољно развијеног система контроле свих актера, као и корисника социјалног становања
ШАНСЕ	ПРИЈЕТЊЕ
-Доношење стратешких развојних докумената на нивоу Града Требиња и њихова примјена, те унапријеђење статистике у области становања, -Едукација шире јавности о значају социјалног становања и користи за цјелокупну заједницу од овог вида стамбеног збрињавања, -Развијање перспективних области пољопривреда, туризам и др. Креирање предуслова за долазак нових инвеститора, -Оживљавање привредног развоја, -Јачање сарадње са дијаспором, -Расположиво инфраструктурно опремљено земљиште у граду Требињу за изградњу социјалних станова (неизграђено или изграђено које је намјењено за програме урбане обнове), -Изграђени објекти које је могуће адаптирати за потребе социјалног становања,	-Општа економска криза и актуелне регионалне прилике, -Недовољан политички интерес за развој социјалног становања -Даљи пад животног стандарда, незапосленост, -Одлазак најперспективнијих кадрова, -Недостатак радних мјеста, -Недовољно стимулативни пословни амбијент, -Неријешени имовинско-правни односи, -Недостатак финансија у буџету Републике Српске и буџету града Требиња -Пораст социјалних потреба, које неће бити могуће задовољити у кратком року. -Претјерана материјално-стамбена зависност младих од родитеља -Недостатак финансијских средстава

-Увећање фонда стамбених јединица социјалног становања (нове стамбене јединице, адаптација старих, доградња постојећих), -велико интересовање грађана за унапређење стамбеног сектора у правцу стварања бољих услова за рјешавање њихових основних стамбених потреба, -Измјене и допуне законске регулативе у вези са социјалним становањем	-Економска криза и политичка нестабилност у земљи и окружењу -Раст стопе инфлације -Нагле промјене на стамбеном тржишту
--	--

8. ВИЗИЈА

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

Општи циљ стамбене политике социјалног становања је да се за цјелокупно становништво у Граду Требињу код ког постоји потреба за овим видом становања обезбиједе стамбене јединице одговарајуће величине, пристојног квалитета, и уз разумну цијену. Да би се овај општи циљ учинио одређенијим неопходно је размотрити следећа кључна питања: 1) приступ становању домаћинстава са ниским приходима и одабир најугроженијих категорија становништва, 2) финансијска доступност, 3) посебне потребе (лица са инвалидитетом, старијих лица и др.), 4) правна сигурност, 5) борба против друштвене искључивости.

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

8.1. Принципи у спровођењу Стратегије

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

Владавина права, што подразумејева да се републички органи и органи јединица локалне самоуправе придржавају Устава, закона и других прописа;

Приступачност, која се односи на трошковну доступност стамбених јединица и исказује се односом трошкова становања и висине прихода;

Добра циљаност и праведност код избора корисника, што подразумејева пружање прилике да се ријеше стамбена питања у складу са задатим условима прописаним законским прописима а посебно водећи рачуна о најугроженијим категоријама:

Ефикасност и самосталност, што подразумејева спровођење надлежности које су додијељене граду Требињу на најбољи начин, у интересу свих грађана града, као и слободу одлучивања које се тичу јединица локалне самоуправе уз уважавање надлежности других институција и организација виших нивоа власти;

Ефикасно коришћење ресурса и заштита животне средине, што подразумејева поштовање главних принципа заштите унапређења животне средине, а водећи рачуна о рационалном коришћењу необновљених ресурса, нарочито се односи на „енергетску ефикасност“;

Јавност и транспарентност, што подразумејева доступност свих информација које би оснажиле интеракцију између грађана града Требиња и управе, а смањиле разне манипулације и злоупотребе кроз једноставне и ефикасне методе контроле, као и олакшале грађанима да на једноставан и разумљив начин дођу лакше до остваривања права за додјелу стамбене јединице социјалног становања, на кориштење;

Финансијска одрживост, којом се подразумејева да се са што мање средстава постигну што бољи ефекти, наравно у обзир треба узети реалне изворе финансирања стамбених јединица социјалног становања за плаћање свих неопходних трошкова, као и поврат уложених средстава до нивоа који не угрожава егзистенцију корисника који користе овај вид становања;

Економска одрживост, која подразумејева да социјално становање не смије да смањује економску ефикасност у области станоградње, тј. да квари слободно функционисање стамбеног тржишта, јер социјално становање неће довести до повећања трошкова градње, односно до повећања цијене на тржишту станова и до смањења приватне станоградње;

Фискална одрживост, која подразумијева поставку социјалног становања тако да буде у складу са реалним могућностима финансирања од стране Републике Српске и јединица локалне самоуправе;

Системски приступ планирању и управљању развоја социјалног становања, што подразумијева развој заснован на утврђеним приоритетима и изради стратешких развојних докумената града Требиња.

9. СТРАТЕШКИ ОПЕРАТИВНИ ЦИЉЕВИ

На основу социо - економске и SWOT анализе постављен је основ за дефинисање стратешких циљева развоја социјалног становања у граду Требињу.

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

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

ЦИЉ.1. Унапријеђена постојећа институционална и законодавна основа социјалног становања у граду Требињу.

Мјера 1.1

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

-Град Требиње усвојио је следеће Одлуке из области социјалног становања:

-Одлука о висини закупнине

-Одлука о поступку субвенционисања закупнине

-Правилник о начину управљања и одржавања стамбених јединица социјалног становања

-Правилник о поступку додјеле стамбених јединица социјалног становања

Мјера 1.2

Даљи развој стратешких докумената у области социјалног становања

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

Мјера 1.3

Развој законског оквира у свим областима која су од значаја за политику социјалног становања (Образложење: обзиром да је у области социјалног становања основни принцип

да издвојна буџетска средства треба утрошити ефикасно, помажући онима којима је стамбена подршка најпотребнија,) па је потребно израдити социјалну карту.

ЦИЉ 2. Повећан фонд стамбених јединица социјалног становања

Мјера 2.1

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

(Образложење: на локалном нивоу не постоје фондови расположивих средстава којим би се финансирала изградња објеката социјалног становања. У првом моменту се, као извор финансирања, виде повољни кредити међународних финансијских институција, као што су Развојна банка Савјета Европе и Европска инвестициона банка.

Мјера 2.2

Изналажење алтернативних стамбених рјешења

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

Мјера 2.3

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

(Образложење: изградња објеката социјалног становања до сада се ослањала на постојеће објекте који су били усмјерени на смјештај избјеглих и расељених лица и збрињавање најрањивијих категорија и моделима изградње финансираних највећим дијелом од кредитора и донатора уз кориштење намјенских стандарда. Стамбене јединице морају бити одговарајуће, да минимални понуђени стандарди морају бити довољно високи, а потребно је да покрију велики дио становништва са израженом потребом, те да представљају оптимални стандард и квалитет станова у хигијенском погледу и у погледу енергетске ефикасности и безбједности животне средине и сл. у складу са ЕУ директивама).

Мјера 2.4

Израдити план промоције јавно-приватног партнерства.

Дефинисање локалних ресурса у циљу јачања јавно-приватног партнерства за социјално становање. (организовати радионице са представницима града Требиња).

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

Мјера 3.1.

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

(Образложење: Град Требиње има ажурирану базу података и усаглашене евиденције са централним регистром када је у питању број стамбених јединица, уговора о закупу и начину одржавања стамбених објеката које се користе у сврху социјалног становања, те ће у 2022.години наставити да ажурно води евиденцију).

Мјере 3.2

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

Град Требиње је усвојио низ аката у складу са законским прописима којима је детаљније регулисана област социјалног становања, као и обучио кадрове који се баве питањима управљања и одржавања стамбеним јединицама, те свим другим питањима везаним за област социјалног становања.

ЦИЉ 4.

Обезбијеђена социјална сигурност и побољшани животни услови породичним домаћинствима кроз доступност стамбених јединица социјалног становања.

Мјера 4.1.

Обезбјеђење социјалне сигурности и побољшање животних услова кроз доступност стамбених јединица социјалног становања на коришћење.

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

Мјера 4.2

Повећање доступности субвенционисања за трошкове становања

(Образложење: право на субвенционисање за она лица без примања или са ниским примањима, као и висина закупнине која је регулисана законским прописима.

(Образложење: град Требиње је за потребе оних домаћинстава којима је ова висина закупнине превисока увео субвенције којом ће се плаћати 100% или дио закупнине коју би требао платити купац, што је регулисано Одлуком о поступку субвенционисања закупнине за станове из фонда социјалног становања на подручју града Требиња (Службени гласник града Требиња, број 10/19), те Правилником о поступку додјеле стамбених јединица социјалног становања („Службени гласник града Требиња број 7/21).

Одређена средства су планирана у 2022.години и за плаћање трошкова комуналних трошкова најугроженијих категорија која нису у стању плаћати воду, струју и комуналне услуге.

10.МОНИТОРИНГ И ЕВАЛУАЦИЈА

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

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

10.1Инструменти за мониторинг и евалуацију

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

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

У том смислу потребно се усредсредити на реализацију Акционог плана , тако да ће се примјена Стратегије вршити на основу Акционог плана, који град Требиње доноси једном годишње у складу са чланом 6. став 6. Закона о социјалном становању.

10.2Евалуација

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

спровођења, који једном годишње извјештава Републички секретаријат о спроведеним активностима у овој области.

Приликом израде и доношења локалне стратегије социјалног становања у Граду Требињу на пословима социјалног становања баве се лица у оквиру својих реферата.

Постоји могућност организовања посебног тима који би био задужен за:

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

11. ФИНАНСИРАЊЕ

За финансирање активности из Стратегије развоја социјалног становања у Републици Српској неопходно је нагласити потребу укључивања свих расположивих извора финансирања, у зависности од врсте активности која се спроводи. Постоји са једне стране, дио активности које не захтијевају значајна финансијска средства, док су са друге стране планиране активности за које ће бити потребно обезбиједити значајна финансијска средства.

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

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

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

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

План финансирања Стратегије из средстава буџета Републике Српске биће прилагођен двогодишњем циклусу буџетског планирања, који подразумева детаљно планирање за прву годину и пројекцију за наредну годину, са сталним понављањем овог принципа. Средства потребна за спровођење годишњих акционих планова у вези са појединачним стратешким циљевима ће се прилагодити средствима планираним у буџетима за ту намјену.

R.br.	ОПИС	Извори финансирања	Процјена 2022.	Процјена 2023	
1.	Субвенционисање закупнине категоријама корисника социјалног становања	-Републички секретаријат за расељенљ лица и миграције -Град Требиње	6.000	6.000	
2.	Субвенционисање комуналних трошкова категоријама корисника социјалног становања	-Републички секретаријат за расељена лица и миграције -Град Требиње	5.000	5.000	
3.	Средства потребна за изградњу /адаптацију / куповину стамбених јединица социјалног становања	-Буџет РС, -Републички органи управе, -градски Буџет, -ЕУфондови, -међународни програми,подршке, донације, -др. извори фин. (приватни инвеститори).			

Образложење

Правни основ за доношење Стратегије социјалног становања у граду Требињу садржан је у члану 6. став 5. и члану 25. став 2. Закона о социјалном становању Републике Српске ("Сл. гласник Републике Српске" број 54/19).

Чланом 6. овог Закона прописано је да се донесе Стратегија развоја социјалног становања Републике Српске на период од 10 година. Влада Републике Српске је 30.07.2020. године донијела Одлуку о усвајању Стратегије развоја социјалног становања у Републици Српској (2020-2030 године). Одлука је објављена у "Службеном гласнику РС" број: 80/20).

Ставом 5. горе наведеног члана утврђено је да Скупштина јединице локалне самоуправе донесе стратегију развоја социјалног становања на свом подручју.

Чланом 25. став 2. горе наведеног Закона утврђено је да ће скупштине јединица локалне самоуправе у року од шест мјесеци од дана доношења Стратегије развоја социјалног становања Републике Српске, донијети стратегију на свом подручју.

Нацрт Стратегије је израдила Радна група коју је свијим рјешењем именовао Градоначелник града. Стратегија је рађена у координацији са Републичким Секретаријатом за расељена лица и миграције РС. Стратегијом су утврђени циљеви социјалног становања у граду Требињу за наредних десет година, мјере и средства за њихово спровођење.

Град Требиње ће наставити континуирано да проводи политику и стратегију социјалног становања на подручју града Требиња поштујући све нормативно-правне акте из наведене области.

ОБРАЂИВАЧ

Тим за израду стратегије



ПРЕДЛАГАЧ

Градоначелник Града