

САЖЕТАК

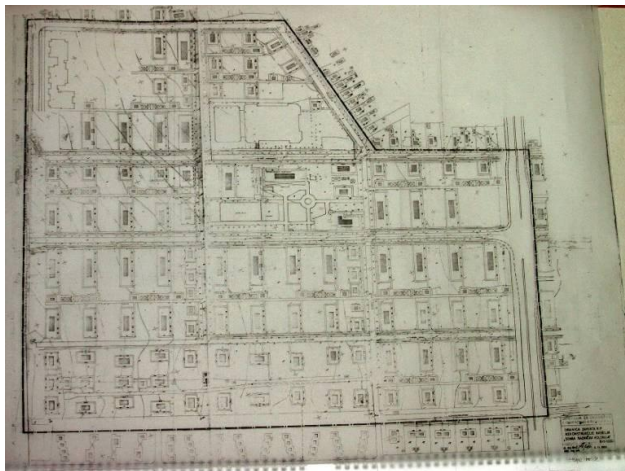
**Контекст Програма расељавања насеља
„Стара радничка колонија“**

Предисторија случаја

Изградња насеља „Стара радничка колонија“ започела је 1928. године, као изградња радничких станова на Становљанском

пољу. За ову сврху општина је Артиљеријско-техничком заводу уступила земљиште за изградњу зиданих и подизање дрвених кућа за раднике. Још у току реализације овог пројекта постављен је захтев изградње пространих, здравих и јефтиних станова за решавање нагомиланих проблема смештаја око 5.000 радника Војно-техничког завода. Током 1928. године изграђена је 101 кућа са 404 стана.

Слика 1. Граница захвата насеља „Стара радничка колонија“



Средњорочни програм градске станоградње за период 2003-2007. година

У периоду пре 2000. године пословна политика Фонда солидарне стамбене изградње града Крагујевца је била таква, да су се станови обезбеђивали куповином на тржишту од различитих грађевинских предузећа, што је довело до разубеђености локација и низа проблема везаних за непоштовање рокова изградње, па чак и неизвршења уговорних обавеза.

Да би се ови проблеми превазишли почетком 2000. године извршена је измена пословне политике и оријентације да се станови обезбеђују изградњом, односно да Фонд постане инвеститор изградње објеката, чиме је обезбеђена и могућност утицаја на цену, квалитет изведених радова и рокове изградње.

Одлуком о оснивању Фонда солидарне стамбене изградње града Крагујевца број I 415-1/2000-02 од 26.05.2000. године, као и свим Одлукама о изменама и допунама ове Одлуке, задатак Фонда је био обезбеђивање услова за решавање стамбених потреба грађана, израда програма, организација и координација изградње, продаја и куповина станова за потребе

града Крагујевца, као и расподела станова солидарности. У оквиру ових задатака урађен је и Средњорочни програм станоградње за период 2003-2007. година, усвојен на Управном одбору Фонда 09.06.2003. године. Извршни одбор града Крагујевца је на седници одржаној 04.07.2003. године донео Решење о давању сагласности на Средњорочни програм станоградње за период 2003-2007. година.

Овај документ је као полазиште користио Нацрт стратешког плана развоја града Крагујевца за период 2003-2007. година којим су, у области стамбене изградње, за овај период били предвиђени следећи циљеви:

1. динамизирати стамбену изградњу (изградња већег броја станова);
2. просторним планом подстицати стамбену изградњу (припрема већег броја различитих локација);
3. одржавати стамбене зграде на високом нивоу.

Слика 2. Почетак изградње

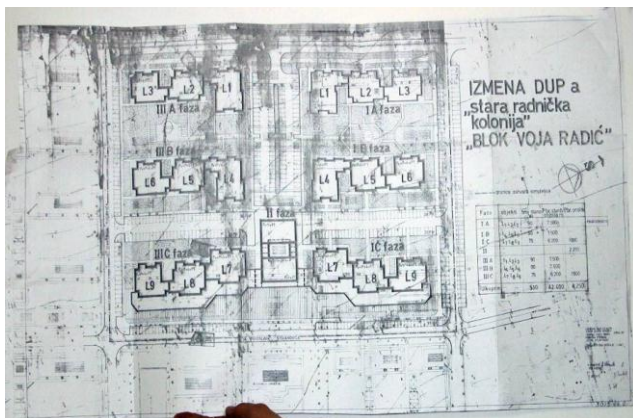


Узимајући у обзир овако дефинисане циљеве и дугорочно опредељење надлежних органа у Скупштини града да висина издвајања финансијских средстава у наредном петогодишњем периоду буде на нивоу издвајања по стопи од 0,8 – 1% у време важења Закона о порезу на фонд зарада, стручни тим Фонда је закључио да се овако постављени циљеви могу остварити изградњом стамбених и стамбено – пословних објеката. Анализирајући, заједно са урбанистима, могуће локације у граду, дошло се до закључка да би се највећи ефекти постигли на изградњи стамбених објеката Блок “Воја Радић” у насељу «Стара радничка колонија». Тако би се поред обезбеђења нових станова, тим пројектом

значајно валоризовала вредна локација у својини Града и укупни ефекти пројекта, укључујући и финансијске, у великој мери би надмашили трошкове припреме локације.

Важећим Детаљним урбанистичким планом на овој локацији била је предвиђена изградња стамбене зоне на простору од раскршћа улица Воје Радића и Пролетерских бригада до "Хиподрома". На том простору је предвиђена изградња 6 фаза стамбених објеката са по три ламеле спратности По+П+4+Пт, оријентационе нето корисне површине станова од 1.800 м² по ламели и 1 пословни објекат, уз претходно рушење постојећих барака и расељавање станара који у њима живе без основних услова становања.

Слика 3. Нацрт Измене ДУП-а „Стара радничка колонија“



До 2003. године, I A фаза са 3 ламеле Л1, Л2 и Л3 су већ биле изграђене на том простору, а извршено је и расељавање и рушење барака за I Б фазу. Изградња I Б фазе је била задатак Фонда за наредне две године. Паралелно са изградњом ових објеката вршила би се припрема за изградњу следећих, тако да би истовремено са завршним радовима на једном објекту почињала изградња следећег. Урбаном регенерацијом насеља "Стара радничка колонија" би се, поред решавања потреба стамбено угроженог становништва Града, уједно унапредили и услови становања породица које станују у неусловним баракама, а које су већином и социјално угрожене.

У периоду од 2004. до средине 2006. године изграђен је Блок „Воја Радић“, ламеле Л4, Л5 и Л6 са укупно 102 стана (Решење о одобрењу употребе изведених радова број III 05-3510-108 од 24.07.2006. године).

У складу са новим актуелним прописима о располагању јавном имовином, земљиште више није могло бити аутоматски опредељено за јавну станоградњу, па је ЈП

„Градска стамбена агенција“, Крагујевац, као правни следбеник Фонда солидарне стамбене изградње, била обавезна да конкурише за трајни закуп градског земљишта, заједно са осталим заинтересованим странама. ЈП „ГСА“ Крагујевац јавила се на Јавни оглас ЈП Предузећа за изградњу града Крагујевца објављен у листу „Данас“ од 24.01.2006. године за давање у закуп на 99 година, јавним надметањем. Позив је расписало ЈП Предузеће за изградњу града Крагујевца за давање у закуп, осталог грађевинског земљишта за изградњу објеката за део к. п. број 1685/1 КО Крагујевац и к. п. број 3234 КО Крагујевац. Условима овог Конкурса било је предвиђено да најповољнији понуђач може регулисати плаћање накнаде за закуп и накнаде за уређење грађевинског земљишта давањем стамбеног простора у својину граду Крагујевцу за обезбеђивање станова за рушење барака у насељу „Стара радничка колонија“.

ЈП „Градска стамбена агенција“, Крагујевац је, у складу са Одлуком број III 16-463-155 од 14.06.2006. године, као најповољнији понуђач закључила Уговор о међусобним правима и обавезама број 477 од 16.05.2006. године, којим је регулисала међусобна права и обавезе у погледу закупа и уређивања грађевинског земљишта за део к. п. 1685/1 КО Крагујевац, оријентационе површине 1.42.46 ха и к. п. број 3234 КО Крагујевац површине 1.34.61 ха и стављањем на располагање изграђених станова Блок „Воја Радић“ за потребе расељавања насеља „Стара радничка колонија“.

До фебруара 2006. године, на основу Закључка градоначелника града Крагујевца од 20.12.2005. године, ЈП „Градска стамбена агенција“, Крагујевац је обавила и све потребне активности и отпочела изградњу објекта „Колонија Л 1.1“ са 98 стамбених јединица намењених за расељавање овог насеља. Објекат је завршен и прибављено је Решење о употреби изведених радова број III 05-3510-1293/07.

Градска стамбена стратегија и Акциони план 2007-2012. година

Документ је урађен на основу Меморандума о разумевању, потписаног 9. марта 2005. године између Скупштине града Крагујевца и Програма Уједињених нација за људска насеља УН ХАБИТАТ и реализације „Програма становања и трајне интеграције избеглица (СИРП)“, а у оквиру споразума о техничкој сарадњи који су потписали Влада Србије и УН ХАБИТАТ.

Одлуком Скупштине града Крагујевца број 360-166/06-I од 18.03.2006. године израда

Градске стамбене стратегије поверена је ЈП „Градска стамбена агенција“, Крагујевац.

Документ је усвојен Одлуком о усвајању Градске стамбене стратегије и Акционог плана 2007-2012. година број 023-57/07-I од 19.06.2007. године. Овим документом, као један од примарних стратешких циљева, поред осталог, предвиђено је и унапређење подстандардних и неформалних насеља, завршетак започетог Програма реконструкције подстандарног насеља „Стара радничка колонија“, на основу чега је и дефинисан Програм расељавања насеља „Стара радничка колонија“ који је обухватио следеће активности из Акционог плана:

I Повећање укупног стамбеног фонда града Крагујевца

подстицањем нове стамбене изградње

/1 Припрема грађевинског земљишта површине 14,00 ха за изградњу стамбених

објеката са пратећим садржајима кроз реконструкцију насеља „Стара радничка колонија“;

/2 Изградња стамбено -пословног објекта «Колонија 1» ламеле Л 1.1 и Л 1.2

„Блок Воја Радић“;

/3 Израда потребне инвестиционо техничке документације и изградња

стамбено – пословног објекта „Колонија 2“ „Блок Воја Радић“;

/4 Изградња урбанистичке и инвестиционо-техничке документације и

изградња стамбеног објекта на локацији „Обданиште“.

Обим и финансијски ефекти интервенције

За реализацију овог Програма у периоду до 28.01.2014. године, који је третиран Елаборатом о економској оправданости и прибављању отуђења непокретности у јавној својини¹, изграђени су и стављени у функцију следећи објекти:

¹ Усвојен Закључком Градског већа број 360-88/14-V од 05.08.2014. године

Табела 1. Изграђени објекти до
28.01.2014. године

Р. бр.	Објекат	Број станова	Укупна стамбена површина	Број локала	Укупна површ. локала	Укупна површ. (4 + 6)	Укупна бруто вредност инвестиције у еврима
1	2	3	4	5	6	7	8
1.	Стамбени објекат Блок „Воја Радић“ (Л4, Л5 и Л6)	102	5.574,33	-	-	5.574,33	2.602.256,66
1.1	Стамбени објекат Блок „В. Радић“ Л4	34	1.844,74	-	-	1.844,74	
1.2	Стамбени објекат Блок „В. Радић“ Л5	34	1.869,24	-	-	1.869,24	
1.3	Стамбени објекат Блок „В. Радић“ Л6	34	1.866,35	-	-	1.866,35	
2.	Стамбени објекат Блок „Колонија 1“ (Л 1.1 и Л 1.2)	178	8.530,40	5	320,24	8.850,34	5.046.108,81
2.1	Стамбени објекат Блок „Кол. 1“ (Л 1.1)	90	4.218,88	4	156,71	4.375,59	2.466.726,94
2.2	Стамбени објекат Блок „Кол. 1“ (Л 1.2)	88	4.311,52	1	163,53	4.475,05	2.579.381,87
3.	Стамбени објекат Блок „Колонија 2“ (Л7, Л8 и Л9)	162	7.027,21	27	1.949,23	8.976,44	3.983.281,88
3.1	Стамбени објекат Блок „Кол. 2“ (Л7)	54	2.348,23	9	648,09	2.996,32	
3.2	Стамбени објекат Блок „Кол. 2“ (Л8)	54	2.338,43	9	653,81	2.992,24	
3.3	Стамбени објекат Блок „Кол. 2“ (Л9)	54	2.340,55	9	647,33	2.987,88	
	УКУПНО:	442	21.131,94	32	2.269,47	23.401,41	11.631.647,35

За потребе обезбеђења смештаја у оквиру Програма расељавања, закључно са претходно наведеним датумом додељено је, према Табели 1, укупно 14.601,17 м², а слободно је остало 6.530,77 м² стамбеног простора, односно 2.269,47 м² пословног простора који није био предмет размене.

Сукцесивном расељавању комплетних блокова и рушењем постојећих објеката стваране су нове локације које су у Републичком катастру непокретности књижене као неизграђено грађевинско земљиште које је, у складу са прописаном процедуром, давано у закуп најповољнијем понуђачу.

Дат је приказ расељених блокова и табеларни преглед локација које су продате и дате у закуп.

Слика 4. ГИС - Расељени блокови



Табела 2. Продато земљиште са финансијским подацима,
закључно са јулом 2014.

Инвеститор	Датум лицитације	К. п. број КО Крагујевац	Површина локације ха	Уплаћена сума евра/бодова
„Yu broker group“	август 2007.	5344	01.17.00	936.000,00
„Plaza centers“	октобар 2007.	5374/3	02.43.90	4.634.100,00
„Nelt“	јун 2008.	5349	01.00.57	3.620.520,00
„Global colony“	октобар 2008.	5185/8 и 15270/3, 5353	0.74.76 01.41.27	8.640.000,00
„Grading“ d. o. o.	јул 2014.	5339/7	00.20.00	320.000,00
УКУПНО:				18.150.620,00

Наведеним Елаборатом је доказана економска оправданост овог Програма.

У циљу коначног завршетка Програма расељавања насеља „Стара радничка колонија“ Град Крагујевац и ЈП „Градска стамбена агенција“, као суинвеститори, завршили су изградњу стамбено-пословног објекта „Блок Колонија-Школа“, који се састоји од:

- објекта А1 са 48 станова површине 2.132,26 м² и 5 локала површине 172,78 м²;
 - објекта А2 са 48 станова површине 2.132,54 м² и 5 локала површине 178,79 м²,
- што укупно чини 96 станова површине 4.264,80 м² и 10 локала површине 351,57 м².

За предметни објекат Градска управа за послове локалне самоуправе и опште управе, Секретаријат за грађевинарство, урбанизам и заштиту животне средине, Одељење за изградњу, издало је Решење о употреби изведених радова број III 05-3510-42 од 03.02.2014. године, Граду Крагујевцу и ЈП „Градска стамбена агенција“, Крагујевац.

Укупни трошкови изградње предметног објекта финансирани од стране ЈП „ГСА“ према Извештају Комисије ЈП „Градска стамбена агенција“, Крагујевац су утврђени у износу од 78.872.793,35 динара без ПДВ-а. Укупни трошкови изградње финансирани од стране Града Крагујевца, према Извештају о плаћањима изградње стамбено – пословних објеката за вишепородично становање (Л-А1 и Л-А2) Секретаријата за инвестиције и развој градских ресурса, број III 08 351-31 од 27.01.2014. године, који је усвојило Градско веће града Крагујевца Закључком број 400-34/15 од 15.01.2015. године, су утврђени у износу од 228.200.522,83 динара без ПДВ-а, на основу чега је закључен Уговор о деоби заједничке имовине по коме је Граду Крагујевцу припало 80 станова површине 3.680,10 м², а ЈП „ГСА“ 16 станова, површине 584,88 м², 10 локала површине 348,57 м² и 28 гаражних места.

Актуелно стање Програма расељавања и повод за израду Програма стамбене

подршке домаћинствима привремено расељеним у оквиру

Програма расељавања насеља „Стара радничка колонија“ у Крагујевцу

Расељавању станара у оквиру Програма расељавања насеља „Стара радничка колонија“ претходила су решења грађевинског инспектора за инспекцијске послове града Крагујевца, којима су баракe означене као неусловне и небезбедне за даље становање. Власници станова у баракама предвиђеним за рушење усељавани су у нове станове решењима/одлукама надлежног органа града о привременом обезбеђењу смештаја до откупа позитивне разлике у површини новоизграђеног стана и површине стана у бараци, или до обезбеђивања адекватног стана, односно чија површина одговара површини порушене баракe. За позитивну разлику у површини закључивани су уговори о закупу по утврђеној непрофитној цени закупа.

Поједини станари су остварили право да откупом дела разлике у површини стана обезбеде коначне одлуке и стекну власништво на целокупној додељеној површини стана. Оваквих случајева је било, од почетка реализације Програма па до краја октобра 2015. године, укупно 36. Првенствено због отежаних економских прилика, већина станара ово право није реализовала, свесни чињенице да су у поседу непокретности, да им право на стицање власништва није угрожено ни оспорено и да привремени закуп плаћају само на позитивну разлику у површини стана (неоткупљени део непокретности) по непрофитној цени закупа.

У циљу даље реализације овог Програма и доношења коначних одлука, Скупштина града Крагујевца је 23.10.2015. године донела Одлуку о начину и поступку прибављања непокретности у процесу реализације Програма расељавања Старе радничке колоније. Овом Одлуком, а у вези члана 30. Закона о јавној својини („Службени гласник Републике Србије“ број 72/11, 88/13 и 105/14), а у складу са Елаборатом о економској оправданости прибављања и отуђења непокретности у јавној својини од 30.07.2014. године, власницима станова чије су

баракe порушенe ради реализације Програма, а којима је одлукама надлежног органа утврђена обавеза привременог обезбеђења смештаја, дају се коначне одлуке и стицање права власништва на становима путем размене непокретности непосредном погодбом.

Размена непокретности вршила се по принципу просечне тржишне вредности стамбеног простора на датој локацији, коју је утврдила надлежна Пореска управа актом број 049-464-08-00662/2015 од 15.07.2015. године. У случају када је тржишна вредност станова у јавној својини Града била већа од тржишне вредности станова у власништву физичких лица, због разлике у квадратури станова који су се размењивали, физичка лица су била у обавези да утврђену разлику тржишне цене исплате у року од 20 дана.

На овај начин, у периоду од доношења Одлуке па до 20.01.2017. године, донете су укупно 133 коначне одлуке.

Првенствено због отежаних економских услова, већина власника порушених станова у баракама и даље користи новоизграђене станове у складу са привременим решењима/одлукама о обезбеђењу смештаја и плаћа непрофитну закупнину на разлици у површини квадратуре стана. Према евиденцији ЈП „Градска стамбена агенција“ на дан 20.01.2017. године број власника са одлукама о привременом обезбеђењу смештаја на једном стану је 126, а 24 власника са одлукама о привременом обезбеђењу смештаја за више од једног стана, за укупно 50 станова.

Решењем Пореске управе број 47-00246/2013-0049-010 од 12.06.2013. године привремено обезбеђење смештаја у Програму расељавања третирано је као привремено давање у закуп, до доношења коначних одлука (и привођење станова коначној намени), када се обрачунава припадајући ПДВ на пренос власништва уз могућност и исправке исправке претходног пореза.

Исправка исправке претходног пореза може се вршити у року од 10 година од истека године у којој је порез требало утврдити или платити, односно у којој је извршена преплата, тако да обзиром на период завршетка појединих објеката у 2017. години треба окончати Програм расељавања и донети коначне одлуке, како би се избегла апсолутна застарелост.

На бази свега овога ЈП „Градска стамбена агенција“ је покренула иницијативу за израду Програма стамбене подршке домаћинствима привремено расељеним у оквиру Програма расељавања насеља „Стара радничка колонија“, која из економских разлога нису била у могућности да проблем разлике у површини, односно разлике у тржишној вредности непокретности, плате по тржишним условима. Ову могућност пружа нови Закон о становању и одржавању зграда („Службени гласник

Републике Србије“ број 104/16 од 23.12.2016. године), који у делу: VI *Стамбене подршке* предвиђа могућност додељивања стамбене подршке лицу којем су „значајно нарушени услови становања услед конструктивне нестабилности објекта“ кроз „куповину и други начин стицања права својине над станом“, „једнократном исплатом или на рате, у складу са одговарајућим условима програма стамбене подршке“.

Концепт Програма стамбене подршке подразумева субвенционисање услова куповине разлике у површини стана, у складу са критеријума из Закона о становању и одржавању стамбених зграда. Критеријуми за стицање права на субвенционисање и услови докупа разлике у површини стана дати су у наредним поглављима.

Коначне одлуке надлежног органа јединице локалне самоуправе/Модел уговора са крајњим корисницима

Корисници Програма

Корисници Програма стамбене подршке могу бити лица, односно породична домаћинства која су добила решења/одлуке о привременом обезбеђењу смештаја у оквиру Програма расељавања насеља „Стара радничка Колонија“ у Крагујевцу, која нису стекла услов за добијање коначних одлука: докупом разлике у површини станова, односно једнократном уплатом разлике у вредности непокретности, или обезбеђењем адекватног стана чија површина одговара површини порушене баракe и која испуњавају услове предвиђене овим Програмом стамбене подршке.

Услови за остваривање стамбене подршке

Корисник стамбене подршке може бити лице:

- које је држављанин Републике Србије;
- чији месечни приходи не прелазе 1,5 просечне зараде без пореза и доприноса у јединици локалне самоуправе за једночлано домаћинство, односно за вишечлано домаћинство да месечни приход не буде већи од износа добијеног множењем максималног прихода једночланог домаћинства са коефицијентом (К) који се израчунава по формули $K = 1 + O \times 0,7 + D \times 0,5$, где је 1 – лице које остварује право на стамбену подршку, О – број чланова домаћинства старости преко 14 година, а Д – број деце старости до 14 година (на пример: 1 одрасла особа: $K=1,0$; 1 одрасла и 1 дете: $K=1,5$; 2 одрасле

особе: $K=1,7$; 2 одрасле особе и 1 дете: $K=2,2$). Особама са инвалидитетом коефицијент се увећава за додатних $0,5$;²

- које **нема у својини** други одговарајући стан, односно породичну кућу у смислу Закона о становању и одржавању зграда, према прописаним условима из члана 90. на територији Републике Србије;
- коме није укупно додељена стамбена површина стана, односно станова, већа од максимума за одговарајући стан, из члана 90. Закона о становању и одржавању зграда.

Утврђивање обухвата стамбене подршке

За утврђивање обухвата стамбене подршке полазило се од два основна принципа: рационалности – у смислу да се стамбена подршка пружа од нивоа који може обезбедити сам корисник, до нивоа задовољавања његове стамбене потребе; као и правичности – тако да обим стамбене подршке буде већи за корисника који је у тежој стамбеној и социјалној ситуацији.

Стамбена подршка, у смислу овог Програма, предвиђа могућност исплате укупне цене разлике у површини стана, односно разлике у вредности непокретности по цени са припадајућим порезом од 749,09 евра/м², увећану за трошкове овере уговора код нотара са порезом индексирано у еврима по званичном средњем курсу евра НБС на дан овере, уместо уплатом у року од 20 дана, на рате³:

- са избором рока отплате до највише 360 месеци;
- са минималном месечном ратом од само 10 евра по средњем курсу НБС на дан уплате;
- без учешћа, без камате и без додатних трошкова обраде.

Програм пружа и следеће могућности:

- Да се купац, по уплати прве рате, у јавним евиденцијама о непокретности (РГЗ) може уписати као сувласник идеалног дела на стану, са уделом који одговара односу размењене и укупне квадратуре стана

² Према члану 91. Закона

³ Ова могућност предвиђена је као вид стамбене подршке Законом о становању и одржавању зграда члановима: 89. став 4, тачка 2; 91. став 1, тачка 3; 92. став 1, тачка 2; 96. став 1; 96. став 1; 98. став 1.

(Површина порушеног стана/површина новог стана);

- Да се купац, по исплати последње рате, односно укупне купопродајне цене, у случају превремене отплате, може укњижити као власник на целокупном стану (1/1);
- Да купац, у случају раскида уговора, стиче сусвојину са уделом који је сразмеран уделу исплаћеног дела купопродајне цене стана и наставља да користи стан у својству закупца дела стана на којем није стекао својину;
- Да се у случају смрти купца, права и обавезе по основу овог Уговора могу преносити на наследнике који су одређени правоснажним оставинским решењем надлежног оставинског суда.

На основу анализа могућих модела обрачуна стамбене подршке и јавне расправе везано за Предлог нацрта ПРОГРАМА СТАМБЕНЕ ПОДРШКЕ домаћинствима привремено расељеним у оквиру Програма расељавања насеља „Стара радничка колонија“ у Крагујевцу, одржане 09.02.2017. године, утврђен је овакав обухват стамбене подршке који најтранспарентније омогућава утврђивање и најправедније пружање стамбене подршке у погледу заштите услова живота домаћинства.

Реализација Програма стамбене подршке

Програм стамбене подршке конципиран је полазећи од тренутно актуелног стања Програма расељавања насеља „Стара радничка колонија“ у Крагујевцу, евидентираних проблематике коришћења новоизграђених станова, у складу са привременим решењима/одлукама о обезбеђењу смештаја, уз плаћање непрофитне закупнине за разлику у површини порушеног стана у бараци и новоизграђеног, као и чињеничног стања да велики број корисника, првенствено због отежаних економских прилика у претходном периоду није успео да коначно реши свој статус.

Реализација Програма стамбене подршке требала би да обезбеди трајно решавање овог проблема, за ову категорију корисника која због отежаних економских прилика то није успела до сада да реши.

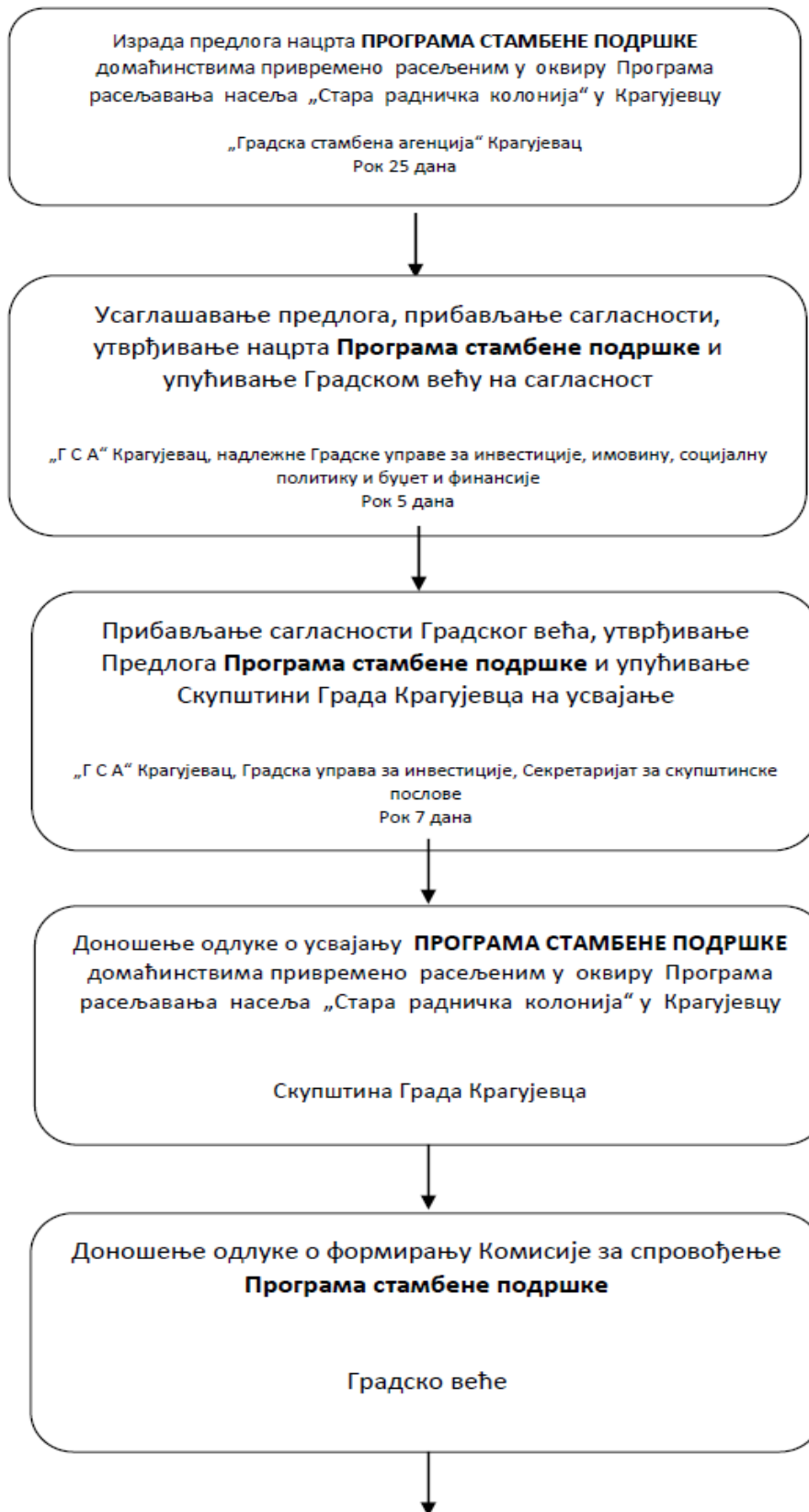
Програмске активности (План реализације)

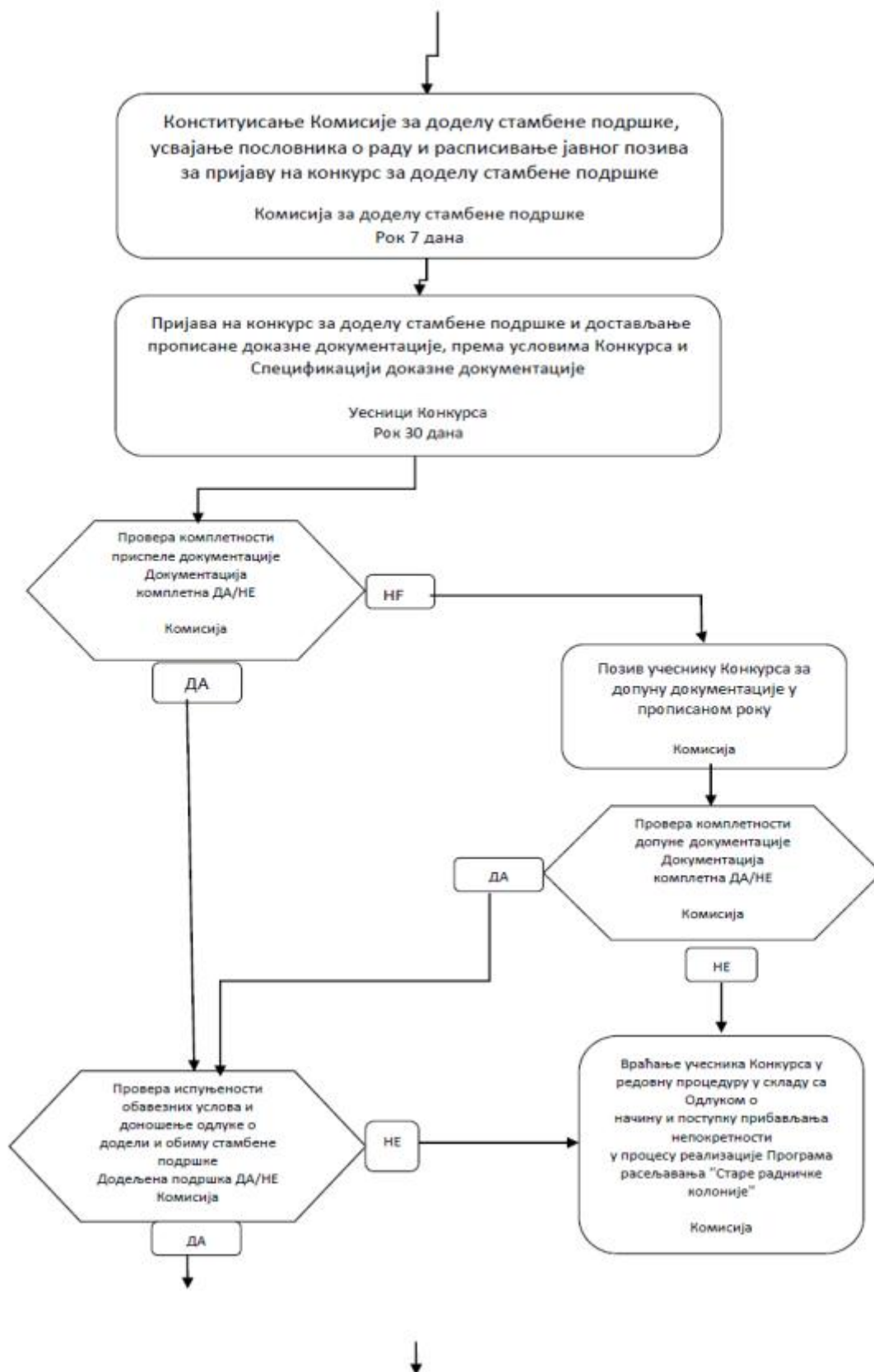
- Доношење одлуке о усвајању **ПРОГРАМА СТАМБЕНЕ ПОДРШКЕ** домаћинствима привремено расељеним

у оквиру Програма расељавања насеља „Стара радничка колонија“ у Крагујевцу (**Скупштина Града Крагујевца**);

- Доношење одлуке о формирању Комисије за спровођење Програма стамбене подршке (**Градско веће**);
- Конституисање Комисије за доделу стамбене подршке, усвајање пословника о раду и расписивање јавног позива за пријаву на конкурс за доделу стамбене подршке (**Комисија**);
- Пријава на конкурс за доделу стамбене подршке и достављање прописане доказне документације (**Учесници Конкурса**);
- Провера комплетности припеле документације и евентуални захтев за допуну документације (**Комисија**);
- Провера испуњености обавезних услова и доношење одлуке о додели стамбене подршке. Обрачун износа, месечне рате и периода отплате разлике у вредности непокретности. Обавештавање учесника конкурса о додели стамбене подршке са основним елементима, правима и обавезама (**Комисија**);
- Подношење Комисији доказне документације о измиреним обавезама за закуп разлике у површини стана/станова (**Учесници Конкурса**);
- Доношење Коначних одлука о размени непокретности са специфицираним утврђеним елементима за закључење Уговора о купопродаји дела непокретности - стана за реализацију стамбене подршке (**Градско веће, на предлог Комисије**);
- Закључење Уговора о купопродаји дела непокретности - стана за реализацију стамбене подршке, овера код нотара (**Учесници Конкурса – Представник града/ГСА**).

У наставку је дат шематски приказ свих активности са прегледом учесника Програма и роковима реализације.





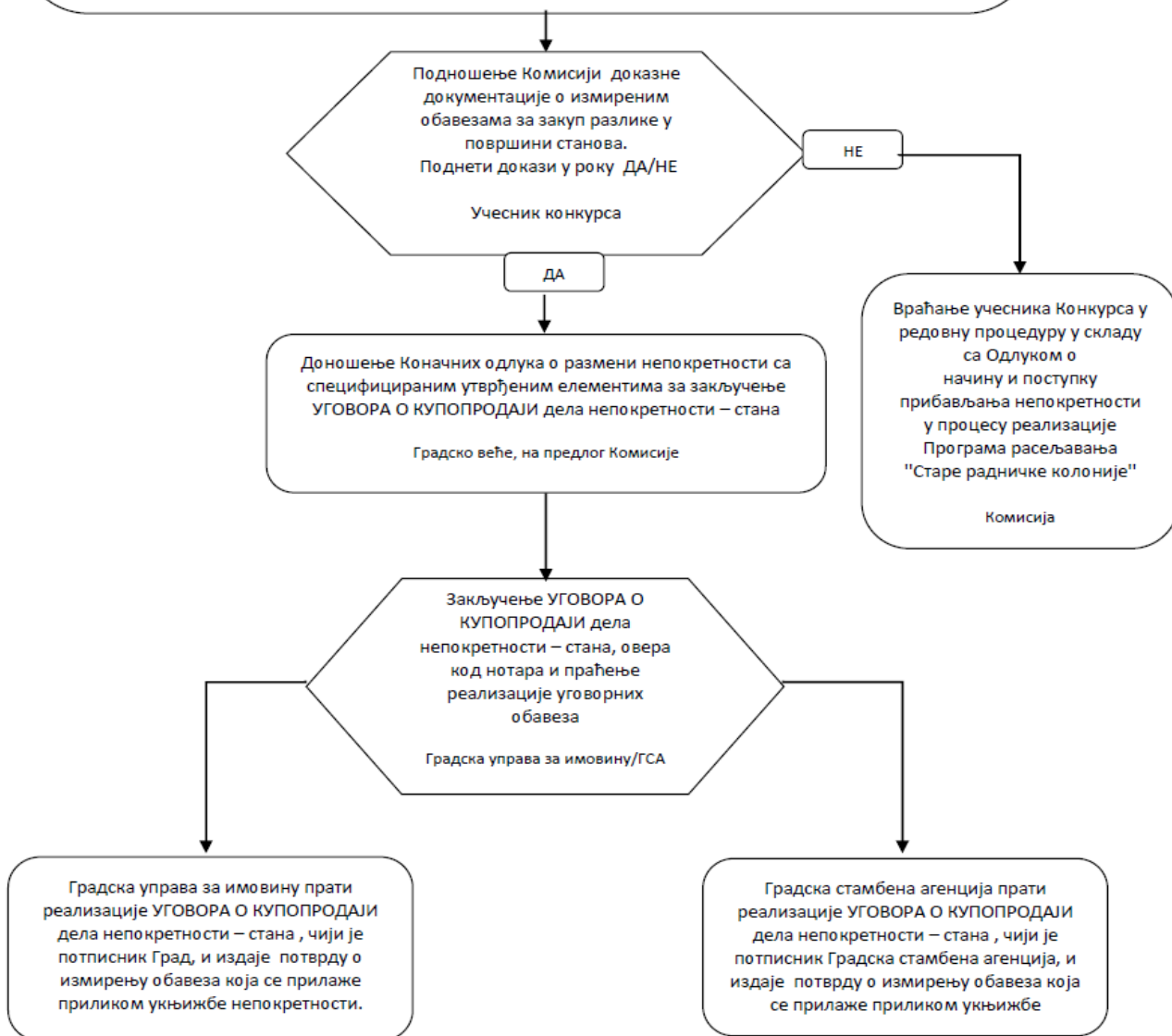
Обрачун износа, месечне рате и периода отплате разлике у вредности непокретности.

Обавештавање учесника конкурса о додели стамбене подршке са основним елементима, правима и обавезама, да у предвиђеном року измири евентуална дуговања за закуп разлике у квадратури и по добијању коначне одлуке Градског већа да: закључи УГОВОР О КУПОПРОДАЈИ дела непокретности – стана, према усвојеном Моделу уговора, са утврђеним елементима у погледу укупног износа разлике у вредности непокретности, износа месечне рате, рока отплате, услова раскида уговора због нередовног плаћања и стицања права након реализације уговорних обавеза.

У случају да је предмет размене непокретност у јавној својини Града, УГОВОР О КУПОПРОДАЈИ дела непокретности – стана закључују корисник стамбене подршке и надлежни орган Града.

Уколико је предмет размене непокретност у јавној својини, чији је корисник правно лице чији је оснивач град, УГОВОР О КУПОПРОДАЈИ дела непокретности – стана закључују корисник непокретности и корисник стамбене подршке.

Комисија уз подршку „ГСА“ Крагујевац



1. УВОД

Решавање стамбеног питања и проблематика становања једно је од основних животних питања грађана. Нерешено стамбено питање представља велики животни проблем, а његовим решавањем отвара се проблематика очувања капиталне вредности стана и заштита од пропадања и уништења кроз ефикасан систем управљања и одржавања.

Проблем нерешених стамбених питања веома је присутан и у Граду Крагујевцу. Локална самоуправа изналазила је начине за превазилажење ових проблема.

Приступило се пројекту урбане регенерације насеља „Стара радничка колонија“. Урбану реконструкцију овог дела града иницирала је локална самоуправа доношењем Средњорочног програма станоградње за период 2003-2007. година, на који је дата сагласност Извршног одбора града Крагујевца, број: 060-165/2003-1-II/02, од 04.07.2003. године и доношењем Градске стамбене стратегије и акционог плана за период 2007-2012. година који су усвојени Одлуком Скупштине града Крагујевца број: 023-57/07-I од 19.06.2007. године.

Пре него што се кренуло у урбану реконструкцију подручја, овај простор је био препознатљив по специфичном становању, као "Стара радничка колонија". Типски приземни објекти, по питању инфраструктурне опремљености у потпуности превазиђени и небезбедни за становање.

Програм расељавања започео је крајем 2003. године изградњом стамбеног блока "Воја Радић" у оквиру реализације Средњорочног програма станоградње и Градске стамбене стратегије на локацији „Стара радничка колонија“ и наставио са изградњом нових ламела у стамбеним блоковима „Колонија 1" и "Колонија 2", „Колонија - Школа“, чиме су се расељавали блокови монтажних барака.

Расељавању станара у оквиру Програма расељавања насеља „Стара радничка колонија“ претходила су решења грађевинског инспектора за инспекцијске послове града Крагујевца, којима су бараке означене као неусловне и небезбедне за даље становање. Власници станова у баракама предвиђеним за рушење усељавани су у нове станове решењима/одлукама надлежног органа града о привременом обезбеђењу смештаја до откупа позитивне разлике у површини новоизграђеног стана и површине стана у бараци, или до обезбеђења адекватног стана. За позитивну разлику у површини закључивани су уговори о закупу по утврђеној непрофитној цени закупа.

Од почетка реализације Програма па до краја октобра 2015. године, укупно 36 станара је остварило право да откупом дела разлике у површини стана обезбеде коначне одлуке и

стекну власништво на целокупној додељеној површини стана. Првенствено због отежаних економских прилика, већина станара ово право није реализовала, свесни чињенице да су у поседу непокретности, да им право на стицање власништва није угрожено ни оспорено и да привремени закуп плаћају само на позитивну разлику у површини стана (неоткупљени део непокретности) по непрофитној цени закупа.

У циљу даље реализације Програма Скупштина града Крагујевца је 23.10.2015. године донела Одлуку о начину и поступку прибављања непокретности у процесу реализације Програма расељавања насеља „Стара радничка колонија“. Овом Одлуком, а у вези члана 30. Закона о јавној својини („Службени гласник Републике Србије“ број 72/11, 88/13 и 105/14), а у складу са Елаборатом о економској оправданости прибављања и отуђења непокретности у јавној својини од 30.07.2014. године, власницима станова чије су бараке порушене ради реализације Програма, а којима је одлукама надлежног органа утврђена обавеза привременог обезбеђења смештаја, дају се коначне одлуке и стицање права власништва на становима путем размене непокретности непосредном погодбом.

Размена непокретности вршила се по принципу просечне тржишне вредности стамбеног простора на тој локацији, коју је утврдила надлежна Пореска управа актом број 049-464-08-00662/2015 од 15.07.2015. године. Разлику између тржишне вредности стана у јавној својини Града и тржишне вредности стана у власништву физичког лица због разлике у квадратури која се размеђује, физичка лица су била у обавези да утврђену разлику тржишне цене уплате у року од 20 дана.

У периоду од доношења Одлуке па до 20.01.2017. године донете су укупно 133 коначне одлуке.

Првенствено због отежаних економских услова, већина власника порушених станова у баракама и даље користи новоизграђене станове у складу са привременим решењима/одлукама о обезбеђењу смештаја и плаћа непрофитну закупнину на разлици у површини квадратуре стана.

У току поступка прибављања непокретности у процесу реализације програма расељавања насеља „Стара радничка колонија“ дошло је до застоја у поступку преговарања са физичким лицима која имају одлуке о привременом обезбеђењу смештаја, а која нису поднела захтев за остваривање трајног обезбеђења смештаја, у предвиђеном року.

Број власника са одлукама о привременом обезбеђењу смештаја према евиденцији ЈП „Градска стамбена агенција“ на

дан 20.01.2017. године износи (150), од чега је број власника са одлукама о привременом обезбеђењу смештаја на једном стану 126, а 24 власника са одлукама о привременом обезбеђењу смештаја за 50 станова. Ова чињеница представља значајан разлог за неопходност завршетка Програма расељавања насеља „Стара радничка колонија“.

ЈП „Градска стамбена агенција“ покренула је иницијативу за израду Програма стамбене подршке домаћинствима привремено расељеним у оквиру Програма расељавања насеља „Стара радничка колонија“, која из економских разлога нису била у могућности да разлику у површини непокретности које се размењују плати по тржишном условима.

Доношењем новог Закона о становању и одржавању зграда („Службени гласник Републике Србије“ број 104/16 од 23.12.2016. године) обезбеђени су предуслови за реализацију Програма стамбене подршке.

Закон у делу: VI *Стамбене подршке* предвиђа могућност додељивања стамбене подршке лицу коме су „значајно нарушени услови становања услед конструктивне нестабилности објекта“ „кроз куповину и други начин стицања права својине над станом“, „једнократном исплатом или на рате, у складу са одговарајућим условима програма стамбене подршке“.

Стамбена подршка подразумева сваки облик помоћи за становање лицу које из социјалних, економских и других разлога не може сопственим средствима да реши стамбену потребу по тржишним условима за себе и своје породично домаћинство.

Стамбена подршка остварује се кроз програме који се дефинишу у складу са следећим принципима:

1. рационалности, у смислу да се стамбена подршка пружа од нивоа који може обезбедити сам корисник до нивоа задовољења његове стамбене потребе, односно да се са што мање средстава постигну што бољи ефекти по крајњег корисника;
2. правичности, у смислу доделе помоћи пропорционално социјалној угрожености, односно да обим стамбене подршке буде већи за корисника који је у тежој стамбеној и социјалној ситуацији, а у случају особа са инвалидитетом пропорционално и степену инвалидитета;
3. финансијске одрживости, у смислу да се кроз програм стамбене подршке уложена средства у највећој могућој мери врате како би се могла користити за будуће програме стамбене подршке;
4. социјалне одрживости, у смислу обезбеђивања одговарајућих мера социјалне заштите тако да плаћање свих трошкова

становања не угрози егзистенцију корисника;

5. институционалне одрживости, у смислу да се услед смањења трошкова становања корисника не угрози пословање непрофитне стамбене организације која ту стамбену подршку пружа;
6. транспарентности токова средстава у програму стамбене подршке, у смислу јасно приказаних извора финансирања и услова повраћаја средстава по изворима финансирања, као и приказ свих субвенција и олакшица;
7. просторно-урбанистичке адекватности у смислу близине стамбених зграда и породичних кућа из програма стамбене подршке постојећим стамбеним зградама и комплексима, као и другим компатибилним наменама, саобраћајне доступности и доступности објектима јавних услуга, као што су основне школе, дечије установе, здравствене установе, центри снабдевања и друго, како не би дошло до просторне сегрегације стамбених зграда и породичних кућа из програма стамбене подршке.

У циљу остваривања јавног интереса Република Србија, аутономна покрајина и јединице локалне самоуправе доносе документе за спровођење стамбене политике и обезбеђење средстава у својим буџетима за испуњење обавеза утврђених овим законом и стратешким документима.

2. КОРИСНИЦИ

Закон о становању и одржавању зграда дефинише појам Корисника стамбене подршке.

Према члану 89. овог Закона корисником се сматра лице:

- које је држављанин Републике Србије, а које је без стана, односно без одговарајућег стана и које не може сопственим средствима да реши стамбену потребу по тржишним условима за себе и своје породично домаћинство;
- чији месечни приход не прелази 1,5 просечне зараде без пореза и доприноса у јединици локалне самоуправе за једночлано домаћинство, односно за вишечлано домаћинство да месечни приход не буде већи од износа добијеног множењем максималног прихода једночланог домаћинства са коефицијентом (К) који се израчунава по формули $K = 1 + O \times 0,7 + D \times 0,5$, где је 1- лице које остварује право на стамбену подршку, О – број чланова домаћинства старости преко 14 година, а Д – број деце старости до 14 година (на пример: 1 одрасла особа: $K = 1,0$; 1 одрасла и једно дете: $K = 1,5$; 2 одрасле

особе: $K = 1,7$; 2 одрасле особе и 1 дете: $K = 2,2$). Особама са инвалидитетом коефицијент се увећава за додатних 0,5; (према члану 91. Закона);

- које нема у својини други одговарајући стан, односно породичну кућу у смислу Закона о становању и одржавању зграда, према прописаним условима из члана 90. на територији Републике Србије;
- коме није укупно додељена стамбена површина стана, односно станова, већа од максимума за одговарајући стан, из члана 90. Закона о становању и одржавању.

Корисници Програма стамбене подршке могу бити лица, односно породична домаћинства која су добила решења/одлуке о привременом обезбеђењу смештаја у оквиру Програма расељавања насеља „Стара радничка колонија“ у Крагујевцу, која нису стекла услов за добијање коначних одлука: докупа разлике у површини станова, односно једнократне уплате разлике у вредности непокретности, односно обезбеђења адекватног стана и која испуњавају услове предвиђене овим Програмом стамбене подршке.

У уводном делу смо напоменули, да је у Програму расељавања насеља „Стара радничка колонија“ дошло до застоја. Наиме Програм није ишао очекиваним током, како у смислу рокова, тако и у смислу броја уручених коначних решења у размени непокретности.

Према евиденцији ЈП „Градска стамбена агенција“ на дан 20.01.2017. године број власника са одлукама о привременом обезбеђењу смештаја на једном стану је 126, а 24 власника са одлукама о привременом обезбеђењу смештаја за 50 станова (Прилог табеле).

*Табела 2.1 Преглед површина станова за реализацију Програма
I купац – 1 стан*

126	Број станова са разликом у квадратури мањом од 5 м ²	23	<5 м ²
	Број станова са разликом у квадратури која је већа од 5 м ² , а мања од 10 м ²	12	>=5 м ² <=10 м ²
	Број станова са разликом у квадратури која је већа од 10 м ² , а мања од 20 м ²	60	>10 м ² <=20 м ²
	Број станова са разликом у квадратури која је већа од 20 м ² , а мања од 30 м ²	23	>20 м ² <=30 м ²
	Број станова са разликом у квадратури већом од 30 м ²	8	>30 м ²

Табела 2.2 Преглед површина станова за реализацију Програма
I закупац – више станова

Укупан број закупаца 24	Укупан број станова 50	Број закупаца са разликом у квадратури мањом од 5 м ²	2	<5 м ²
		Број закупаца са разликом у квадратури која је већа од 5 м ² , а мања од 10 м ²	4	>=5 м ² <=10 м ²
		Број закупаца са разликом у квадратури која је већа од 10 м ² , а мања од 20 м ²	9	>10 м ² <=20 м ²
		Број закупаца са разликом у квадратури која је већа од 20 м ² , а мања од 30 м ²	7	>20 м ² <=30 м ²
		Број закупаца са разликом у квадратури већом од 30 м ²	2	>30 м ²

Дакле, власници ових станова још увек немају могућност да некретнину укњиже на своје име.

Социо - економску структуру становништва „Стара радничка колонија“ приказују подаци Републичког завода за статистику за град Крагујевац, по његовим подручјима.

Табела 2.3 Становништво МЗ „Стара радничка колонија“ према економској активности према Попису становништва РС из 2011. године

Пол	Укупно	Економски активни				
		Свега	Обављају занимање	Незапослени		
				Свега	Некада радили	Траже прави посао
Свега	4623	2091	1568	523	339	184
Мушки	2242	1113	843	270	183	87
Женски	2381	978	725	253	156	97

Економски неактивни						
Свега	Деца млађа од 15 година	Пензионери	Лица са приходима од имовине	Ученици/студенти(15 и више година)	Лица која обављају само кућне послове у свом домаћинству	Остало
2532	640	1017	5	428	188	254
1129	329	430	4	203	18	145
1403	311	587	1	225	170	109

Табела 2.3 становништво дели на економски активно и економски неактивно

становништво. Ова подела указује на чињеницу да на подручју МЗ “Стара радничка колонија” живи више економски неактивних становника.

Економски неактивних становника има 55%, где спадају деца млађа од 15 година старости, ученици и студенти, пензионери, лица са приходима од имовине, лица која обављају само кућне послове. Наведени подаци представљају податке Републичког завода за статистику према попису из 2011. године, али обзиром да се односи нису битно променили ни после 5 година сматрамо да могу бити применљиви и на садашњи тренутак.

Имајући све ове чињенице у виду Програм стамбене подршке становницима „Стара радничка колонија“ представља неминовност.

У директним контактима и разговорима са становницима насеља „Стара радничка колонија“ закључујемо да највећи проценат домаћинстава у насељу чине:

1. Пензионерска домаћинства

Према подацима удружења пензионера на територији насеља „Стара радничка колонија“ удружење броји 272 члана. У удружењу тврде да се пензије крећу у распону од 6.000,00- 32.000,00 динара.

Такође истичу да највећи број чланова, чак 90% има пензију нижу од 15.000,00 динара, а само 10% процената изнад овог износа.

Све ово поткрепљују пензиони чекови које чланови прилажу приликом пријављивања за неку од помоћи коју удружење може да обезбеди.

Имајући у виду да је потрошачка корпа у октобру 2016. године износила 35.402,67 динара, значи да чак и они пензионери чија су примања на горњој граници не задовољавају чак ни потрошачку корпу.

2. Домаћинства чији су чланови нарочито током последње деценије у току реструктурирања предузећа и смањења броја запослених остајали без запослења

Како и сам назив насеља „Стара радничка колонија“ каже, у овом насељу су у највећем броју одавно живеле радничке породице чија су примања била ниска, а самим тим и садашње пензије не могу бити високе.

Велики број становника ове МЗ чине лица без сталног запослења, која раде сезонске послове. Овакав вид запослења и примања по овом основу не даје им могућност да своје стамбено питање реше од своје зараде по тржишним условима који важе у Граду Крагујевцу.

Ови корисници по основу примања не могу бити кредитно способни, како би имали могућност да остваре кредите код банака.

За утврђивање обима стамбене подршке полази се од два основна принципа:

Рационалности у смислу да се стамбена подршка пружа од нивоа који може обезбедити сам корисник, до нивоа задовољења његове стамбене потребе и **принципа правичности** тако да обим стамбене подршке буде већи за корисника који је у тежој стамбеној и социјалној ситуацији.

Стамбена подршка, у смислу овог Програма, предвиђа могућност исплате цене разлике у површини стана, односно разлике у вредности непокретности из предмета размене, уместо уплатом у року од 20 дана, на рате. (Ова могућност предвиђена је као вид стамбене подршке Законом о становању и одржавању зграда члановима 89. став 4, тачка 2; 91. став 1, тачка 3; 92. став 1. тачка 2; 96. став 1; 98. став 1.)

Реализација Програма стамбене подршке требала би да обезбеди трајно решење овог проблема, за ову категорију корисника која због отежаних економских прилика то није успела до сада да реши.

3. ЦИЉЕВИ И ОЧЕКИВАНИ РЕЗУЛТАТИ ПРОГРАМА

Основни циљ Програма стамбене подршке домаћинствима привремено расељеним у оквиру Програма расељавања насеља „Стара радничка колонија“ јесте трајно обезбеђење смештаја, односно, привремене одлуке и решења која су издата од стране града Крагујевца у поменутом процесу расељавања треба преиначити у трајна. У зависности од материјалних могућности учесника у овом процесу, то је могуће урадити на два начина:

- 1) докупом разлике у квадратури стамбеног простора или
- 2) обезбеђењем адекватног стана.
Адекватним станом сматра се стан чија површина одговара површини порушене бараке.

До ступања на снагу Закона о јавној својини („Сл. гласник РС“, бр. 72/2011, 88/2013, 105/2014), закупци који су имали потписане Уговоре о закупу дела стана са ЈП „Градска стамбена агенција“, Крагујевац, могли су на основу Уговора о откупу разлике у квадратури стамбеног простора, а у складу са Одлуком о стицању и давању станова у закуп („Сл. лист града Крагујевца“, бр. 5/2001, 1/2005, 11/2007 и 35/2008) откупити квадрате по проценој тржишној вредности утврђеној од стране надлежне градске Комисије за процену тржишне вредности непокретности у години откупа на нивоу града Крагујевца и на тај начин постати власници на предметном стану, односно добити стан у трајно власништво.

Доношење Закона о јавној својини направило је застој у даљем процесу расељавања станара последњих барака које су предвиђене за рушење, у новоизграђени објекат „Блок Колонија - Школа“. Проблем су биле разлике у вредности непокретности које су биле предмет размене. Формирањем Комисије за спровођење поступка прибављања непокретности у јавну својину града Крагујевца у процесу реализације расељавања насеља „Стара радничка колонија“ од стране Скупштине града, проблем је решен. Непокретност је било могуће разменити непосредном погодбом, у складу са Елаборатом о економској оправданости прибављања и отуђења непокретности у јавној својини од 30.07.2014. године, а разлику у квадратури стамбеног простора који је настао приликом ове размене откупити, уплатом у целости, по цени од 90.000,00 динара по м² (укључујући припадајући порез), у року од 20 дана од дана потписивања обрачуна. Разменом непокретности, избегавају се адекватан стамбени простор физичким лицима из објеката за колективно становање који су због старости представљали и представљају опасност по живот и здравље људи, чије је коришћење забрањено решењима надлежног инспекцијског органа. Закључно са 5. коначним обрачуном међусобних права и обавеза између града Крагујевца и ЈП „Градска стамбена агенција“, Крагујевац, коначна решења, односно одлуке, добиле су 133 породице.

Комисија за спровођење поступка прибављања непокретности у јавну својину града Крагујевца у процесу реализације расељавања насеља „Стара радничка колонија“ је решила велики број случајева и издала коначна решења којима се стиче трајно власништво на предметном стану и дозвољава укњижба права власништва учесницима у размени непокретности. Међутим, економска ситуација и чињеница да велики број породица припада категорији социјално угроженог становништва утицала је на то да многи нису решили своје стамбено питање, за њих није постојао стан адекватне квадратуре и нису имали средстава за откуп разлике у квадратури стамбеног простора.

Нови закон који уређује ову област, Закон о становању и одржавању зграда („Сл. гласник РС“, бр. 104/2016), доноси могућност изналажења крајњег решења процеса расељавања. Он у члану 98 предвиђа стицање својине једнократном исплатом или исплатом на рате, у складу са одговарајућим условима програма стамбене подршке. Овим програмом ће сви учесници процеса расељавања, чију већину чине социјално угрожене породице, који нису могли трајно да реше своје стамбено питање по претходним тржишним условима, моћи на једноставнији и за њих економски много повољнији начин добити коначна (трајна)

решења, целу непокретност у власништво и биће им омогућена укњижба на предметном стану.

Укупан број преосталих породица које Програмом стамбене подршке треба да буду решена са аспекта трајног решења стамбеног питања је 150.

Завршетком пројекта урбане регенерације насеља „Стара радничка колонија“ кроз стамбену подршку, стицању својине отплатом на рате, до краја 2017. године, спречава се настајање велике штете. Она се огледа у избегавању апсолутне застарелости од 10 година, за коришћење могућности исправке исправке сразмерног одбитка претходног пореза на основу Решења Пореске управе града Крагујевца број: 47-00246/2013-0049-010 од 12.06.2013. године. Наиме, 2008. године добијене су употребне дозволе за стамбено пословне објекте „Колонија 1“ и „Колонија 2“, који су били предмет поменуте пореске контроле. Након завршетка овог процеса, станови који буду остали празни на овом подручју, делом ће се користити за продају и увећање средстава за даљу изградњу и увећање стамбених фондова, односно стамбених јединица, а делом за давање у закуп по непрофитним и ниско профитним основама, повећање доступности становања посебно угрожених група са специфичним стамбеним потребама, тј. развој ренталног стамбеног сектора.

4. КОНТЕКСТ ПРОГРАМА - РЕАЛИЗАЦИЈА ПРОГРАМА РАСЕЉАВАЊА НАСЕЉА „СТАРА РАДНИЧКА КОЛОНИЈА“

4.1 Предисторија случаја

Старо радничко насеље саграђено је на левој страни Лепенице, око 1 км од центра града, на име одштете за оно што је уништено током Првог светског рата. Изградња насеља „Стара радничка колонија“ започела је 1925. године, као изградња радничких станова на Становљанском пољу. За ову сврху општина је Артиљеријско-техничком заводу уступила земљиште за изградњу зиданих и подизање дрвених кућа за раднике. Још у току реализације овог пројекта постављен је захтев изградње пространих, здравих и јефтиних станова за решавање нагомиланих проблема смештаја око 5000 радника Војно-техничког завода.



Слика 4.1 - Сlike Старе радничке колоније

Просторна културно-историјска целина настала је према идеји Живојина Терзибашића, бригадног ђенерала, управника Артиљеријско-техничког завода (АТЗ), о подизању "Радничке колоније". Почела је да се остварује 1924. године радом комисије која је од четири прегледане парцеле изабрала земљиште погодно за подизање радничких станова у Становљанском пољу и предложила да га општина поклони војној фабрици. Крагујевачка општина уступила је Артиљеријско-техничком заводу, без икакве надокнаде, земљиште површине 21 ха и према уговору требало је да реши питање пијаће воде, калдрмисање улица, изградњу купатила, парних перионица, амбуланти, а АТЗ осветљење насеља струјом из фабрике. Због недостатка средстава и кашњења ратне одштете општинске власти нису могле брзо да испуне договор, тако да је ђенерал Терзибашић одлучио да подигне неколико мањих зиданих зграда намењених градитељима насеља. Из Берлина је послат инжењер да испита терен, а према уговору са фирмом "Хенч" из околине Дрездена урађен је ситуациони план за распоред 296 станова. Изградња је започета

1925. године. Допремљено је 78 барака различитих величина, распореда и броја стамбених јединица са 248 станова (32 баракe са по два стана, 25 барака са по четири мања стана и 21 баракa са по четири велика стана). У фирми "Хенч" израђени су сви елементи за монтажу барака на име накнаде за ратну штету, а њени радници учествовали су и на њиховом склапању, док су домаћа предузећа радила бетонске темеље. Изградња Колоније углавном је завршена 1928. године. У њеном урбанистичко-архитектонском обликовању коришћени су типски пројекти европских радничких колонија.

Инфраструктурни радови изведени су према пројекту професора Житковића, уз консултације са професорима Београдског универзитета. АТЗ је уложио средства у зацељвање Ердоглијског потока до Лепенице у дужини од 300 м за инсталирање канализационог система Колоније. Просечене су улице ширине 12 м, калдрмисани су тротоари, изграђени су парк и сквер. Подигнута је школа за 500 ученика, забавиште за око 150 деце, друштвени дом за приредбе и фискултуру,

амбуланта, аптека, пожарни дом, библиотека, продавница, управна зграда, две фонтане.

У време велике светске рецесије АТЗ је радницима омогућио сигуран посао и станове. Колонија се претворила у варош са близу 3000 становника разних националности. За око 500 породица било је потребно, поред дрвених барака, подићи и нове зидане зграде. Сопственим средствима Завод је подигао 37 зиданих зграда са 148 станова. Свака зграда имала је по четири стана и двориште за башту. Тиме је насеље добило два стамбена дела - један са квалитетним дрвеним баракама у којима су становали висококвалификовани радници, и други са зиданим зградама у којима су становали официри и подофицири, пословне, инжењери и руководиоци. Према фотографијама из 1929. године види се да је Колонија била ограђена са свих страна жичаном и дрвеном оградом, а да је улазна капија у насеље првобитно била направљена од дрвета са декоративним елементима. Касније је сазидана од чврстог материјала са две мање стражарске куће. Изнад капије стајао је грб са двоглавим орлом, а испод њега натпис "Радничка колонија Артиљеријско-техничког завода".

Стара радничка колонија била је јединствено планирано и изведено радничко насеље у Краљевини Југославији у првој половини 20. века, где су обједињене целодневне активности друштвене заједнице повезане са природом како би се постигао квалитетнији живот, по мери човека. До данас у овом, некада великом насељу, после недавног рушења његовог великог дела - дрвених барака - остало је само неколико грађевина изворних облика, и то: зидане зграде са становима изван просторне културно-историјске целине и центар друштвеног живота Старе радничке колоније - Комплекс "Соколана".

У оквиру просторне културно-историјске целине, у аутентичној урбаној матрици центра друштвеног живота Старе радничке колоније - Комплексу "Соколана" налазе се појединачна градитељска остварења са посебним споменичким вредностима: Зграда "Соколана", Дом управника Колоније, Дом школског настојника, Ватрогасни дом, Стамбена барака, Павиљон за променадну музику и Киоск. Споменик Краљу Александру I Карађорђевићу постављен је у савремено доба на месту где се некада налазила биста југословенског краља (из 1938. године).

Зграда "Соколана" има подрум под малим, западним делом зграде, приземље и спрат. Основа је подужна, правоугаона. Над бетонским темељем склопљена је дрвена грађевина. Главна, јужна фасада, окренута ка централном простору комплекса, има отворени трем у приземљу над којим је дугачка тераса, а наглашен је истурен средишњи део надвишен шиљатом четвоространом пирамидалном

кровном конструкцијом. Покривена је четворосливним кровом. Подрум, приземље и спрат повезује унутрашње једнокрако, а трем и терасу два спољна двокрака степеништа саграђена на њиховим крајевима (на западном и источном крају). У приземљу је пространа спортска сала и помоћне и пословне просторије на западном делу, док је на спрату вишенаменска сала са бином и помоћним просторијама у источном, а пословним у западном делу.

Дом управника Колоније је симетрично решена грађевина, правоугаоне основе. Над бетонским темељем склопљена је дрвена грађевина. У приземљу су биле смештене пословне просторије, а на спрату два стана. Главна, јужна страна има истурене, симетрично постављене на југозападном и југоисточном крају, у основи полигонално решене улазне куле, надвишене шестостраним пирамидалним крововима. Кров је четворосливан.

Дом школског настојника има подрум, приземље и поткровље, асиметричне је основе. Над бетонским темељем склопљена је дрвена грађевина за становање, изведена према типском пројекту. Главна, јужна фасада у западном делу има плитак полигоналан испуст, истурен средишњи део са улазом, над којим је тераса у поткровљу. Кров је двоводни, усложен са три нивоа нагиба.

Ватрогасни дом (већих димензија) и Стамбена барака (мањих димензија) типске су приземне дрвене грађевине, правоугаоних основа, подигнуте на бетонском темељу.

Павиљон за променадну музику налази се у осовини приступне стазе испред Зграде "Соколана". Осмоугаоне је основе, пода издигнутог од тла, на бетонском постољу коме се приступа са шест степеника. Шест кружних стубова са декоративним луцима носе архитравне греде, над којима се диже благо нагнут осмострани кров, испод кога је засведена купола. Између стубова је ограда од кованог гвожђа са дрвеним руковима. У Павиљону је седео оркестар за променадну музику и забављао грађане недељом и за празнике. Киоск је мала, приземна грађевина, правоугаоне основе са полуобличастим кровом, зидана за продају ситних потрошних предмета (новине, цигарете...). Главна фасада, са великим излогом са дрвеним рамом издељеним на бројне застакљене касете, на зидовима има геометријски обликовану плитку рељефну декорацију изведену у малтеру.

Ова просторна културно-историјска целина настала у првој половини 20. века јединственим карактеристичним просторним обликовањем и креирањем грађевина, доприноси тумачењу утицаја историјских, социјалних и културних прилика на градитељство и показује њихову узајамну везу, осветљава допринос грађанске иницијативе за уређење града Крагујевца, показује појаву нових облика и правила друштвеног живота која у

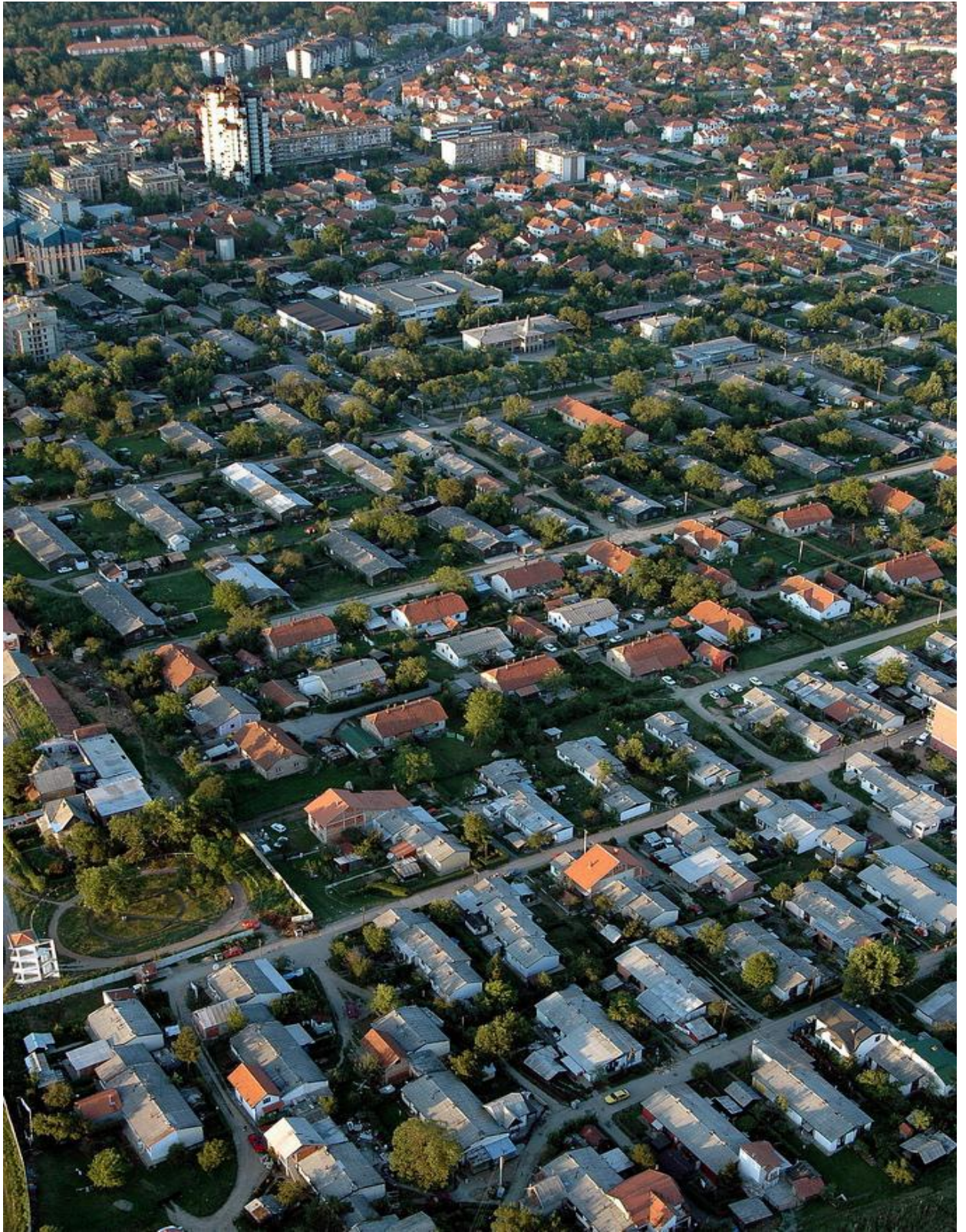
традиционално српско друштво уноси процес европеизације и модернизације, изазван убрзаном индустријализацијом и урбанизацијом.

Споменичке вредности Комплекса "Соколана" засноване су на: достигнутом нивоу градитељства, сачуваним изворним облицима, као и примењеним природним, традиционалним материјалима и старим техникама грађења, функционалним потребама и просторном склопу као изразу времена у коме су владали други друштвени, економски услови, законска регулатива, естетски принципи и идеје градитеља, на историјском континуитету, целини историјског простора и укупног културно-историјског контекста.

Пре него што се кренуло у урбану реконструкцију подручја, овај простор је био препознатљив по специфичном становању, као Стара радничка колонија. Насеље Стара радничка колонија чинио је комплекс барака, изграђених као типски приземни објекти, који су по питању инфраструктурне опремљености у потпуности превазиђени и небезбедни за становање.

Слика 4.2 - Сlike Старе радничке колоније

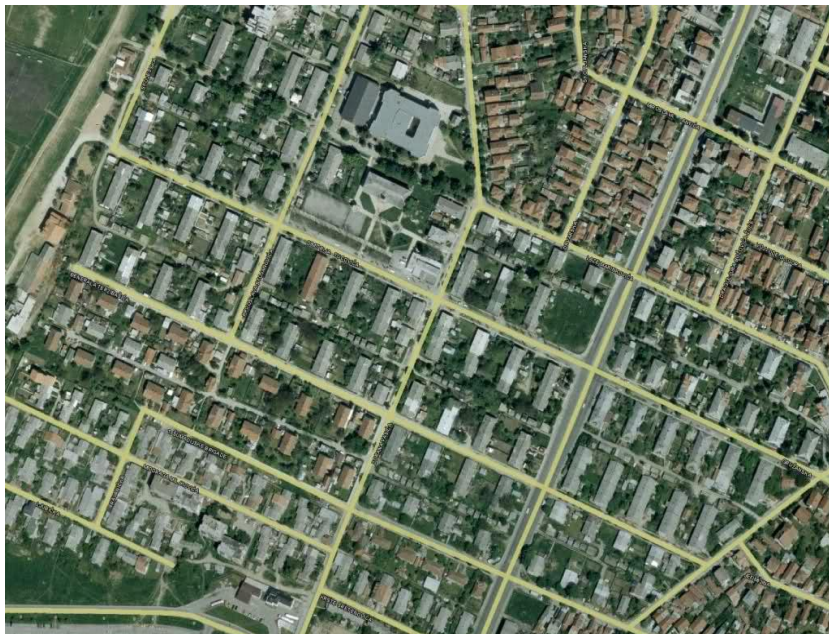
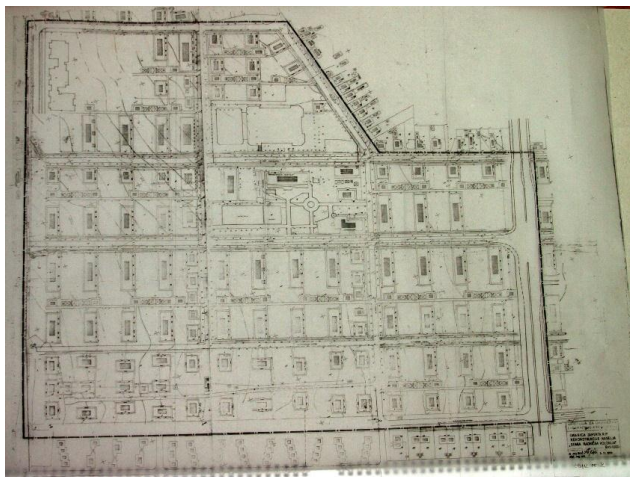




Урбану реконструкцију локације Стара радничка колонија покренула је локална самоуправа доношењем Средњорочног програма станоградње за период 2003-2007. године, на који је дата сагласност Извршног одбора града Крагујевца, број: 060-165/2003-1-II/02 од 04.07.2003. године и доношењем Градске стамбене стратегије и Акционог плана за период 2007-2012. година који су усвојени Одлуком Скупштине града Крагујевца број: 023-57/07-I, од 19.06.2007. године.

Реализација Средњорочног програма станоградње и Градске стамбене стратегије и Акционог плана, на локацији „Стара радничка колонија“, којом је започет програм расељавања, започела је крајем 2003. године тиме што је започета изградња стамбеног блока „Воја Радић“. Град је sukcesивно градио нове ламеле – у стамбеним блоковима „Колонија 1“ и „Колонија 2“ и „Блок Школа“ и расељавао блокове монтажних барака.

Слика 4.4 - Граница захвата насеља „Стара радничка колонија“



4.2 Средњорочни програм станоградње за период 2003-2007. година

У периоду пре 2000. године пословна политика Фонда солидарне стамбене изградње града Крагујевца је била таква, да су се станови обезбеђивали куповином на тржишту од различитих грађевинских предузећа, што је довело до разутјености локација и низа проблема везаних за непоштовање рокова изградње, па чак и неизвршења уговорних обавеза.

Да би се ови проблеми превазишли почетком 2000. године извршена је измена пословне политике и оријентације да се станови обезбеђују изградњом, односно да Фонд постане инвеститор изградње објеката, чиме је обезбеђена и могућност утицаја на цену, квалитет изведених радова и рокове изградње.

Одлуком о оснивању Фонда солидарне стамбене изградње града Крагујевца број I 415-1/2000-02 од 26.05.2000. године, као и свим Одлукама о изменама и допунама ове Одлуке, задатак Фонда је био обезбеђивање услова за решавање стамбених потреба грађана, израда програма, организација и координација изградње, продаја и куповина станова за потребе града Крагујевца, као и расподела станова солидарности. У оквиру ових задатака урађен је и Средњорочни програм станоградње за период 2003-2007. година, усвојен на Управном одбору Фонда 09.06.2003. године. Извршни одбор града Крагујевца је на седници одржаној 04.07.2003. године донео Решење о давању сагласности на Средњорочни програм станоградње за период 2003-2007. година.

Овај документ је као полазиште користио Нацрт стратешког плана развоја града Крагујевца за период 2003-2007. година којим су, у области стамбене изградње, за овај период били предвиђени следећи циљеви:

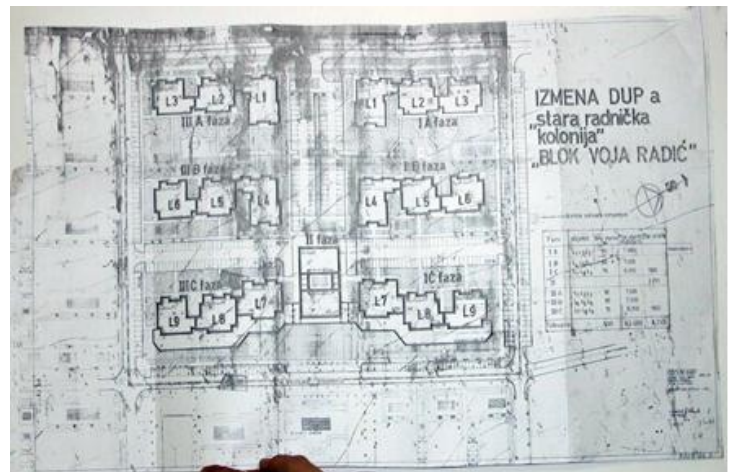
1. динамизирати стамбену изградњу (изградња већег броја станова);
2. просторним планом подстицати стамбену изградњу (припрема већег броја различитих локација);
3. одржавати стамбене зграде на високом нивоу.

Слика 4.5 -Почетак изградње



Узимајући у обзир овако дефинисане циљеве и дугорочно опредељење надлежних органа у Скупштини града да висина издвајања финансијских средстава буде на нивоу стопе издвајања од 0,8 – 1% у наредном петогодишњем периоду, стручни тим Фонда је закључио да се овако постављени циљеви могу остварити изградњом стамбених и стамбено – пословних објеката. Анализирајући, заједно са урбанистима, могуће локације у граду, дошло се до закључка да би се највећи ефекти постигли на изградњи стамбених објеката Блок "Воја Радић" у насељу Стара радничка колонија. Тако би се поред обезбеђења нових станова, тим пројектом значајно валоризовала вредна локација у својини Града и укупни ефекти пројекта, укључујући и финансијске, у великој мери би надмашили трошкове припреме локације.

Важећим детаљним урбанистичким планом на овој локацији предвиђена је изградња стамбене зоне која је на простору од раскршћа улица Воје Радића и Пролетерских бригада до "Хиподрома". На том простору је предвиђена изградња 6 фаза стамбених објеката са по три ламеле спратности По+П+4+Пт оријентационе нето корисне површине станова од 1.800 м² по ламели и 1 пословни објекат, уз претходно рушење постојећих барака и расељавање станара који у њима живе без основних услова становања.



Слика 4.6 - Нацрт Измене ДУП-а „Стара радничка колонија“

До 2003. године, I А фаза са три ламеле (Л1, Л2 и Л3) је већ била изграђена на том простору, а извршено је и расељавање и рушење барака за I Б фазу. Изградња I Б фазе је била задатак Фонда у наредне две године. Паралелно са изградњом ових објеката вршила би се и припрема за изградњу следећих, тако да би истовремено са завршним радовима на једном објекту почињала изградња следећег. Урбаном регенерацијом насеља „Стара радничка колонија“ би се, поред решавања потреба

стамбено угроженог становништва града, уједно унапредили и услови становања породица које станују у неусловним баракама, а које су већином и социјално угрожене.

У периоду од 2004. године до средине 2006. године изграђен је Блок „Воја Радић“, ламеле Л4, Л5 и Л6, са укупно 102 стана (Решење о одобрењу употребе изведених радова број III 05-3510-108 од 24.07.2006. године).



Слика 4.7 - Блок Воја Радић

У складу са новим актуелним прописима о располагању јавном имовином, земљиште више није могло бити аутоматски опредељено за јавну станоградњу, па је ЈП „Градска стамбена агенција“, Крагујевац, као правни следбеник Фонда солидарне стамбене изградње, била обавезна да конкурише за трајни закуп градског земљишта, заједно са осталим заинтересованим странама. ЈП «ГСА» Крагујевац је учествовала на јавном надметању, по позиву од 24.01.2006. године јавила се на Јавни оглас ЈП „Предузеће за изградњу града Крагујевца“ објављен у листу „Данас“ од 24.01.2006. године за давање у закуп на 99 година, јавним надметањем. Позив је расписало ЈП „Предузеће за изградњу града Крагујевца“ за давање у закуп, осталог грађевинског земљишта за изградњу објеката за део к. п. број 1685/1 КО Крагујевац и к. п. број 3234 КО Крагујевац. Условима овог Конкурса било је предвиђено да најповољнији понуђач може регулисати плаћање накнаде за закуп и накнаде за уређење грађевинског земљишта давањем стамбеног простора у својину граду Крагујевцу за обезбеђивање станова за рушење барака у насељу „Стара радничка колонија“.

ЈП „Градска стамбена агенција“ Крагујевац је, као најповољнији понуђач, закључила са ЈП „Предузеће за изградњу града Крагујевца“ Уговор о међусобним правима и обавезама број 477 од 16.05.2006. године, којим је регулисала међусобна права и обавезе у погледу закупа и уређивања грађевинског земљишта за део к. п. 1685/1 КО Крагујевац оријентационе површине 1.42.46 ха и к. п. број 3234 КО Крагујевац површине 1.34.61 ха и на основу Одлуке о давању у закуп осталог неизграђеног грађевинског земљишта у државној својини најповољнијем понуђачу број III 16-463-155/06 од 14.06.2006. године, закључила Уговор о давању у закуп и плаћању закупнине градског грађевинског земљишта у државној својини број 700 од 04.07.2006. године, стављањем на располагање изграђених станова Блок „Воја Радић“ за потребе расељавања насеља „Стара радничка колонија“.

До фебруара 2006. године, на основу Закључка градоначелника града Крагујевца од 20.12.2005. године, ЈП „Градска стамбена агенција“, Крагујевац је обавила и све потребне активности и отпочела изградњу објекта „Колонија Л 1.1“ са 88 стамбених јединица

намењених за расељавање овог насеља. Објекат је завршен и прибављено је Решење о употреби изведених радова број III 05-3510-1293/07.



Слика 4.8 - Изграђени објекти Блок Колонија 1

4.3 Градска стамбена стратегија и Акциони план 2007-2012. година

Документ је урађен на основу Меморандума о разумевању, потписаним 9. марта 2005. године између Скупштине града Крагујевца и Програма Уједињених нација за људска насеља УН ХАБИТАТ и реализације „Програма становања и трајне интеграције избеглица (СИРП)“.

Одлуком Скупштине града Крагујевца број 360-166/06-I од 18.03.2006. године израда Градске стамбене стратегије поверена је ЈП „Градска стамбена агенција“, Крагујевац.

Документ је усвојен Одлуком о усвајању Градске стамбене стратегије и Акционог плана 2007-2012. година број 023-57/07-I од 19.06.2007. године. Овим документом, као један од примарних стратешких циљева, поред осталог, предвиђено је и унапређење подстандардних и неформалних насеља, завршетак започетог Програма реконструкције подстандарног насеља „Стара радничка колонија“, на основу чега је и дефинисан Програм расељавања насеља „Стара радничка

колонија“ који је обухватио следеће активности из Акционог плана:

I Повећање укупног стамбеног фонда града Крагујевца подстицањем нове стамбене изградње

/1 Припрема грађевинског земљишта површине 14,00 ха за изградњу стамбених

објеката са пратећим садржајима кроз реконструкцију насеља „Стара радничка колонија“;

/2 Изградња стамбено -пословног објекта «Колонија 1» ламеле Л 1.1 и Л 1.2

„Блок Воја Радић“;

/3 Израда потребне инвестиционо техничке документације и изградња

стамбено – пословног објекта „Колонија 2“

„Блок Воја Радић“;

/4 Изградња урбанистичке и инвестиционо-техничке документације и

изградња стамбеног објекта на локацији „Обданиште“.



Слика 4.9 - Изграђени објекти Блок Колонија 2

4.4 Обим и финансијски ефекти интервенције

За реализацију овог Програма у периоду до 28.01.2014. године, који је третиран Елаборатом о економској оправданости и прибављању отуђења непокретности у јавној својини, изграђени су и стављени у функцију следећи објекти:

Табела 4.1 - Изграђени објекти до 28.01.2014. године

Р. бр.	Објекат	Број станова	Укупна стамбена површина	Број локала	Укупна површ. локала	Укупна површ. (4 + 6)	Укупна бруто вредност инвестиције у еврима
1	2	3	4	5	6	7	8
1.	Стамбени објекат Блок „Воја Радић“ (Л4, Л5 и Л6)	102	5.574,33	-	-	5.574,33	2.602.256,66
1.1	Стамбени објекат Блок „В. Радић“ Л4	34	1.844,74	-	-	1.844,74	
1.2	Стамбени објекат Блок „В. Радић“ Л5	34	1.869,24	-	-	1.869,24	
1.3	Стамбени објекат Блок „В. Радић“ Л6	34	1.866,35	-	-	1.866,35	
2.	Стамбени објекат Блок „Колонија 1“ (Л 1.1 и Л 1.2)	178	8.530,40	5	320,24	8.850,34	5.046.108,81
2.1	Стамбени објекат Блок „Кол.1“ (Л 1.1)	90	4.218,88	4	156,71	4.375,59	2.466.726,94
2.2	Стамбени објекат Блок „Кол.1“ (Л 1.2)	88	4.311,52	1	163,53	4.475,05	2.579.381,87

3.	Стамбени објекат Блок „Колонија 2“ (Ј7, Ј8 и Ј9)	162	7.027,21	27	1.949,23	8.976,44	3.983.281,88
3.1	Стамбени објекат Блок „Кол. 2“ (Ј7)	54	2.348,23	9	648,09	2.996,32	
3.2	Стамбени објекат Блок „Кол. 2“ (Ј8)	54	2.338,43	9	653,81	2.992,24	
3.3	Стамбени објекат Блок „Кол. 2“ (Ј9)	54	2.340,55	9	647,33	2.987,88	
	УКУПНО:	442	21.131,94	32	2.269,47	23.401,41	11.631.647,35

За потребе обезбеђења смештаја у оквиру Програма расељавања, закључно са претходно наведеним датумом додељено је, према Прилогу 4.10, укупно 14.601,17 м², а слободно је остало 6.530,77 м² стамбеног простора, односно 2.269,47 м² пословног простора који није био предмет размене.

Сукцесивном расељавању комплетних блокова и рушењем постојећих објеката стваране су нове локације које су у Републичком катастру непокретности књижене као неизграђено грађевинско земљиште које је, у складу са прописаном процедуром, давано у закуп најповољнијем понуђачу.

Дат је приказ расељених блокова и табеларни преглед локација које су продате и дате у закуп.

Табела 4.2 - Продато земљиште са финансијским подацима

Инвеститор	Датум лицитације	К. п. број КО Крагујевац	Површина локације ха	Уплаћена сума евра/бодова
„Yu broker group“	август 2007.	5344	01.17.00	936.000,00
„Plaza centers“	октобар 2007.	5374/3	02.43.90	4.634.100,00
„Nelt“	јун 2008.	5349	01.00.57	3.620.520,00
„Global colony“	октобар 2008.	5185/8 и 15270/3, 5353	0.74.76 01.41.27	8.640.000,00
„Grading“ d. o. o.	јул 2014.	5339/7	00.20.00	320.000,00
УКУПНО:				18.150.620,00

Наведеним Елаборатом је доказана економска оправданост овог Програма.



Слика 4.10 - ГИС- Расељени блокови

Потпуна урбанизација, односно реализација по основу ПДР “Стара радничка колонија” на локацији “Хиподром” , реализација Генералног урбанистичког плана у делу локације “Хиподром”, доводи до великих инвестиција које ће граду Крагујевцу омогућити повећање буџетских прихода по разним основама: по основу продаје (закупа) земљишта, по основу накнаде за уређење, по основу повећања пореза на зараде, повећање пореза на имовину и осталих буџетских прихода.



Слика 4.11 - Изграђени објекти,
стамбено-пословни објекат “Хелт”



Слика 4.12 - Изграђени објекти, Тржни
центар “Плаза”

У циљу коначног завршетка Програма расељавања насеља „Стара радничка колонија“ Град Крагујевац и ЈП „Градска стамбена агенција“, као суинвеститори, завршили су изградњу стамбено-пословног објекта „Блок Колонија-Школа“, који се састоји од:

- објекта А1 са 48 станова површине 2.132,26 м² и 5 локала површине 172,78 м²;
- објекта А2 са 48 станова површине 2.132,54 м² и 5 локала површине 178,79 м², што укупно чини 96 станова површине 4.264,80 м² и 10 локала површине 351,57 м².

За предметни објекат Градска управа за послове локалне самоуправе и опште управе, Секретаријат за грађевинарство, урбанизам и заштиту животне средине, Одељење за изградњу, издало је Решење о употреби изведених радова број III 05-3510-42 од 03.02.2014. године, Граду Крагујевцу и ЈП „Градска стамбена агенција“, Крагујевац.



Укупни трошкови изградње предметног објекта финансирани од стране ЈП „ГСА“ према Извештају Комисије ЈП „Градска стамбена агенција“, Крагујевац су утврђени у износу од 78.872.793,35 динара без ПДВ-а. Укупни трошкови изградње финансирани од стране Града Крагујевца, према Извештају о плаћањима изградње стамбено – пословних објеката за вишепородично становање (Л-А1 и Л-А2) Секретаријата за инвестиције и развој градских ресурса, број III 08 351-31 од 27.01.2014. године, који је усвојило Градско веће града Крагујевца Закључком број 400-34/15 од 15.01.2015. године, су утврђени у износу од 228.200.522,83 динара без ПДВ-а, на основу чега је закључен Уговор о деоби заједничке имовине, по коме је Граду Крагујевцу припало 80 станова површине 3.680,10 м², а ЈП „ГСА“ 16 станова површине 584,88 м², 10 локала површине 348,57 м² и 28 гаражних места.

4.5 Актуелно стање Програма расељавања и повод за израду Програма стамбене подршке домаћинствима привремено расељеним у оквиру Програма расељавања насеља „Стара радничка колонија“ у Крагујевцу

Расељавању станара у оквиру Програма расељавања насеља „Стара радничка колонија“ претходила су решења грађевинског инспектора за инспекцијске послове града Крагујевца, којима су бараке означене као неусловне и небезбедне за даље становање. Власници станова у баракама предвиђеним за рушење усељавани су у нове станове решењима/одлукама надлежног органа града о привременом обезбеђењу смештаја до откупа позитивне разлике у површини новоизграђеног стана и површине стана у бараци, или до обезбеђивања адекватног стана. За позитивну разлику у површини закључивани су уговори о закупу по утврђеној непрофитној цени закупа.

Поједини станари су остварили право да откупом дела разлике у површини стана обезбеде коначне одлуке и стекну власништво на целокупној додељеној површини стана. Оваквих случајева је било, од почетка реализације Програма па до краја октобра 2015. године, укупно 36. Првенствено због отежаних економских прилика, већина станара ово право није реализовала, свесни чињенице да су у поседу непокретности, да им право на стицање власништва није угрожено ни оспорено и да привремени закуп плаћају само на позитивну разлику у површини стана (неоткупљени део непокретности) по непрофитној цени закупа.

У циљу даље реализације овог Програма и доношења коначних одлука, Скупштина града Крагујевца је 23.10.2015. године донела Одлуку о начину и поступку прибављања непокретности у процесу реализације Програма расељавања Старе радничке колоније. Овом Одлуком, а у вези члана 30. Закона о јавној својини („Службени гласник Републике Србије“ број 72/11, 88/13 и 105/14), а у складу са Елаборатом о економској оправданости прибављања и отуђења непокретности у јавној својини од 30.07.2014. године, власницима станова чије су бараке порушене ради реализације Програма, а којима је одлукама надлежног органа утврђена обавеза привременог обезбеђења смештаја, дају се коначне одлуке и стицање права власништва на становима путем размене непокретности непосредном погодбом.

Размена непокретности вршила се по принципу просечне тржишне вредности стамбеног простора на датој локацији, коју је утврдила надлежна Пореска управа актом број 049-464-08-00662/2015 од 15.07.2015. године. У случају када је тржишна вредност станова у јавној својини Града била већа од тржишне вредности станова у власништву физичких лица, због разлике у квадратури станова који су се

размењивали, физичка лица су била у обавези да утврђену разлику тржишне цене исплате у року од 20 дана.

На овај начин, у периоду од доношења Одлуке па до 20.01.2017. године, донете су укупно 133 коначне одлуке.

Првенствено због отежаних економских услова већина власника порушених станова у баракама и даље користи новоизграђене станове у складу са привременим решењима/одлукама о обезбеђењу смештаја и плаћа непрофитну закупнину на разлици у површини квадратуре стана. Према евиденцији ЈП „Градска стамбена агенција“ на дан 20.01.2017. године број власника са одлукама о привременом обезбеђењу смештаја на једном стану је 126, а 24 власника са одлукама о привременом обезбеђењу смештаја за више од једног стана, за укупно 50 станова.

Решењем Пореске управе број 47-00246/2013-0049-010 од 12.06.2013. године привремено обезбеђење смештаја у Програму расељавања третирано је као привремено давање у закуп, до доношења коначних одлука (и привођење станова коначној намени), када се обрачунава припадајући ПДВ на пренос власништва уз могућност и исправке исправке претходног пореза.

Исправка исправке претходног пореза може се вршити у року од 10 година од истека године у којој је порез требало утврдити или платити, односно у којој је извршена преплата, тако да обзиром на период завршетка појединих објеката у 2017. години треба окончати Програм расељавања и донети коначне одлуке, како би се избегла апсолутна застарелост.

На бази свега овога ЈП „Градска стамбена агенција“ је покренула иницијативу за израду Програма стамбене подршке домаћинствима привремено расељеним у оквиру Програма расељавања насеља „Стара радничка колонија“, која из економских разлога нису била у могућности да проблем разлике у површини, односно разлике у тржишној вредности непокретности плате по тржишним условима. Ову могућност пружа нови Закон о становању и одржавању зграда („Службени гласник Републике Србије“ број 104/16 од 23.12.2016. године), који у делу: *VI Стамбене подршке* предвиђа могућност додељивања стамбене подршке лицу којем су „значајно нарушени услови становања услед конструктивне нестабилности објекта“ кроз „куповину и други начин стицања права својине над станом“, „једнократном исплатом или на рате, у складу са одговарајућим условима програма стамбене подршке“.

5. ОПРАВДАНOST ПРОГРАМА – ЗАКОНСКИ И СТРАТЕШКИ ОКВИР ЗА ДЕФИНИСАЊЕ ПРОГРАМА СТАМБЕНЕ ПОДРШКЕ

Расељавање насеља „Стара радничка колонија“ започето је крајем 2003. године изградњом стамбеног објекта „Блок – Воја Радић“ са три ламеле (Л4, Л5 и Л6) спратности По+П+4+Пт, уз претходно рушење постојећих барака и расељавање станара који су у њима живели без основних услова становања у тзв. подстандардним насељима. Адекватно се решавало питање породица које у XXI-ом веку живе у безусловним баракама и чију већину су чиниле социјално угрожене породице. Подстандарна насеља не испуњавају основне квалитативне стандарде везане за: старост стамбеног фонда, врсту материјала од којих су грађена, опремљеност инсталацијама и помоћним просторијама, као и насеља која не испуњавају одређене квантитативне норме, везане за неусклађен однос између величине стана и величине домаћинства.

Обавеза свих градова јесте решавање питања безусловних и подстандардних насеља. Такође, унапређење инфраструктуре и услова становања у подстандардним насељима једна је од битнијих тема Националне стратегије социјалног становања („Сл. гласник РС“, 13/2012) у делу планирања активности и субвенционисања институција које је спроводе. Решавање проблема безусловних и подстандардних насеља дефинисано је и у Градским стамбеним стратегијама и акционим плановима из претходних периода. Закон о становању и одржавању зграда („Сл. гласник РС“, бр. 104/2016) предвиђа Програме стамбене подршке домаћинствима како би се решио овај проблем.

Закон о становању и одржавању зграда („Сл. гласник РС“, број 104/2016) дефинише стамбену подршку као сваки облик помоћи за становање лицу које из социјалних, економских и других разлога не може сопственим средствима да реши стамбену потребу по тржишним условима за себе и своју породицу. Пружа заштиту од и приликом принудних расељавања како из легалних, тако и из бесправно изграђених стамбених објеката, привремених стамбених структура грађених од слабих материјала. Предвиђа могућност откупа стамбеног простора на рате у складу са одговарајућим условима Програма стамбене подршке, што је велика шанса за домаћинства која нису могла да реше своје стамбено питање по претходним условима, тј. тржишним условима.

Унапређење подстандардних насеља, као један од примарних циљева Градске стамбене стратегије града Крагујевца и Акционог плана за период 2007-2012. година, делом је реализован Програмом реконструкције насеља „Стара радничка колонија“ који подразумева расељавање читавог комплекса од 101 дрвене бараке са укупно 404 стана који су изграђени 1928. године и који нису

задовољавали ни минималне стандарде становања. Програмом стамбене подршке домаћинствима привремено расељеним у оквиру Програма расељавања насеља „Стара радничка колонија“ овај процес биће завршен. Власницима и корисницима станова у баракама, привременим решењима/одлукама додељени су станови у новим зградама и тиме побољшани услови за њихов живот и живот њихових породица, бољи хигијенски услови, станови који, за разлику од барака у којима су живели, имају прикључак на јавни водовод и јавну канализацију, парно грејање, термо изолацију од камене вуне, алуминијумска врата и ПВЦ столарију.

6. ОПИС ПРОГРАМА

Програм стамбене подршке домаћинствима привремено расељеним у оквиру Програма расељавања „Старе радничке колоније“, конципиран је полазећи од актуелног стања Програма расељавања насеља „Стара радничка колонија“ у Крагујевцу. Програм се односи на власнике станова чије су бараке порушене ради реализације Програма расељавања насеља „Стара радничка колонија“, а који имају Одлуке о привременом обезбеђењу смештаја, где је привременост Одлуке ограничена до откупа разлике у квадратури или до пресељења у други стан адекватне квадратуре. Евидентно је да већина њих није у претходном периоду стекла услов за добијање коначних одлука докупом разлике у површини станова, односно једнократне уплате разлике у вредности непокретности, а тиме и могућност да стекну власништво на целокупној додељеној површини стана.

Реализација Програма стамбене подршке требала би да обезбеди трајно решавање овог проблема, за ову категорију корисника која због отежаних економских прилика то није успела до сада да реши.

Усвајањем Закона о становању и одржавању зграда („Сл. гласник РС“, бр. 104/2016), створени су предуслови за израду Програма стамбене подршке домаћинствима привремено расељеним у оквиру Програма расељавања насеља „Стара радничка колонија“ у Крагујевцу.

Овим Програмом дефинише се начин на који ће се реализовати стамбена подршка домаћинствима привремено расељеним у оквиру Програма расељавања „Старе радничке колоније“. Стамбена подршка корисницима овог Програма подразумева субвенционисање услова куповине разлике у површини стана, односно разлике у вредности непокретности из предмета размене станова, исплатом на рате.

Утврђена цена 1м² стамбеног простора (са припадајућим порезом), која ће се користити у имплементацији Програма стамбене подршке домаћинствима привремено расељеним у оквиру програма расељавања насеља „Стара радничка

колонија“ у Крагујевцу, изражена је у еврима и износи 749,09 €.

У претходном периоду коришћена је цена изражена у динарима, односно Комисија за спровођење поступка прибављања непокретности у јавну својину града Крагујевца у процесу реализације расељавања насеља „Стара радничка колонија“ која је формирана од стране Скупштине града, користила се просечном ценом, од 90.000,00 динара по 1м² стамбеног простора (са припадајућим порезом) коју је утврдила надлежна Пореска управа актом број 049-464-08-00662/2015 од 15.07.2015. године, што износи 749,09 € по 1м² стамбеног простора у динарској противвредности по средњем курсу Народне банке Србије, на дан утврђивања.

Градско веће града Крагујевца на седници одржаној дана 04.11.2016. године донело је Одлуку о утврђивању просечних цена квадратног метра одговарајућих непокретности за утврђивање пореза на имовину за 2017. годину на територији града Крагујевца. У чл. 2 ове Одлуке дате су и просечне цене квадратног метра станова за утврђивање пореза на имовину за 2017. годину, у РСД, на територији града Крагујевца и њихови износи по зонама дати су следећој табели:

Табела 6. 1: Просечна цена 1м² станова по зонама за 2017. годину (у динарима)

Непокретност	Година	Назив зоне					
		Екстра	I	II	III	IV	V
Станови	2017	115.596	93.706	77.547	69.748	69.748	-

Станови на које се односи Програм стамбене подршке налазе се у I зони на територији Крагујевца, по Одлуци о одређивању зона на територији града Крагујевца ("Службени лист града Крагујевца", број 46/12). Просечна цена 1м² стамбеног простора, на основу које се утврђује порез на имовину, за I зону, индексирана у еврима по званичном курсу евра НБС у периоду израде овог Програма дата је у наредној табели:

Табела 6.2: Просечна цена 1м² станова у I зони за 2017. годину у динарима и еврима

Непокретност	Година	I зона (у динарима)	Средњи курс–10.02.2017. год.	I зона (у еврима)
Станови	2017	93.706	123,9600	755,94

На основу просечне цене квадратног метра одговарајућих непокретности за утврђивање пореза на имовину за 2017. годину на територији града Крагујевца, из претходне табеле, од 755,94€ по 1м² за I зону и пројекције инфлације за 2017. годину од 2,4 % и 3 % за 2018. и 2019. годину, а у складу са Фискалном стратегијом за 2017. годину и пројекцијама за 2018. и 2019. годину Владе Републике Србије⁴, може се закључити да је просечна тржишна цена коју је утврдила надлежна Пореска управа актом број 049-464-08-00662/2015 од 15.07.2015. године у износу од 749,09 € (са припадајућим порезом) по 1м² стамбеног простора у динарској противвредности по средњем курсу Народне банке Србије, на дан утврђивања, адекватна за имплементацију Програма стамбене подршке домаћинствима привремено расељеним у оквиру Програма расељавања насеља „Стара радничка колонија“ у Крагујевцу.

Приликом утврђивања обима стамбене подршке и услова за доделу стамбене подршке, водило се рачуна о социјално – економском статусу потенцијалних корисника стамбене подршке, а све у складу са одредбама Закона о становању и одржавању зграда.

За почетак реализације Програма стамбене подршке домаћинствима привремено расељеним у оквиру Програма расељавања насеља „Стара

радничка колонија”, неопходно је да се створе следећи предуслови:

1. Доношење одлуке о усвајању Програма стамбене подршке домаћинствима привремено расељеним у оквиру Програма расељавања насеља „Стара радничка колонија”, од стране Скупштине Града Крагујевца;
2. Доношење Одлуке о формирању Комисије за спровођење програма стамбене подршке од стране Градског већа града Крагујевца након усвајања овог Програма од стране Скупштине града;

После усвајања ових Одлука Комисија би, након доношења пословника о свом раду, утврдила текст конкурса за доделу стамбене подршке домаћинствима привремено расељеним у оквиру Програма расељавања насеља „Стара радничка колонија”, у року од 7 дана од доношења Одлуке о формирању комисије. Текст конкурса, односно јавни позив за доделу стамбене подршке се објављује на огласној табли локалне самоуправе, на огласној табли ЈП „ГСА“ Крагујевац, у локалном јавном гласилу и на званичној интернет страници јединице локалне самоуправе и ЈП „ГСА“. Рок за достављање пријава на конкурс био би 30 дана. По добијању пријава Комисија би проверила да ли корисници испуњавају све прописане услове за добијање стамбене подршке, а затим би за кориснике који испуњавају услове Комисија

⁴ „Службени гласник Републике Србије“ 99/2016 од 12.12.2016. године

донела Одлуке о додели и обиму стамбене подршке. Комисија уз подршку ЈП „ГСА“ врши обрачун укупног износа стамбене подршке, износа месечне рате отплате разлике у вредности непокретности, обавештава учеснике конкурса о додели стамбене подршке са основним елементима, правима и обавезама. По добијању коначне Одлуке Градског већа надлежни орган, Град Крагујевац или ЈП „ГСА“ закључују Уговор о купопродаји дела непокретности - стана са корисницима стамбене подршке, у зависности од тога да ли је део непокретности који се докупљује у јавној својини Града или у јавној својини Града, а ЈП „ГСА“ је корисник. Стамбена јединица не може бити предмет продаје од стране купца све до исплате укупне купопродајне цене дефинисане Уговором о купопродаји дела непокретности, а продавац може ову забележбу, као терет спровести у РГЗ без сагласности купца. По уплати прве рате, продавац дозвољава купцу да се у јавним евиденцијама о непокретности (РГЗ) може уписати као сувласник идеалног дела на стану са уделом који одговара односу размењене и укупне квадратуре стана. По исплати последње рате, односно укупне купопродајне цене, продавац се обавезује да купцу изда потврду о измиренем обавезама, после чега се купац може укњижити као власник на целокупном стану. У случају да у току отплате купопродајне цене купац стана не плати три узастопне доспеле рате, односно укупно четири рате од закључивања купопродајног уговора, уговор се раскида, све преостале рате доспевају на наплату, осим у случају да купац у року од 10 дана закључи уговор о закупу у складу са важећим прописима и актима којима се регулишу услови закупа који буду на снази у том периоду. Купац стиче сусвојину са уделом који је сразмеран уделу исплаћеног дела купопродајне цене стана. Купац наставља да користи стан у својству закупца дела стана на којем није стекао својину, о чему се закључује посебан уговор о закупу у прописаном року, са условима закупа који буду важили у периоду његовог склапања, или једнократно исплаћује преостали износ неисплаћене укупне купопродајне цене дела стана.

Модел Уговора о купопродаји дела непокретности – стана по Програму стамбене подршке домаћинствима привремено расељеним у оквиру Програма расељавања насеља „Стара радничка колонија“ у Крагујевцу дат је као Прилог 1.

Реализација Програма стамбене подршке домаћинствима привремено расељеним у оквиру Програма расељавања насеља “Стара радничка колонија”, требало би да убрза завршетак Програма расељавања насеља “Стара радничка колонија”, чиме би се изграђени станови привели коначној намени за коју су и

изграђени, а тиме би се и разрешили проблеми око коначног регулисања пореских обавеза.

7. ИМОВИНСКО - ПРАВНА И ПОРЕСКА ПИТАЊА ОД ЗНАЧАЈА ЗА ПРОГРАМ

Област становања регулисана је мноштвом прописа. На првом месту, свакако, треба поменути Устав РС („Сл. гласник РС“ број 98/06) као највиши правни акт, који, иако област становања и право на стан не регулише директно, представља основ законодавства државе и сви закони и подзаконски акти морају бити сагласни са њим.

Ратификацијом, међународна правна акта из ове области постала су саставни део нашег законодавства. Овде пре свега треба поменути следећа акта: Општу декларацију о правима човека, Међународни пакт о економским, социјалним и културним правима, као и Ревидирану европску социјалну повељу.

Реализација досадашњег Програма расељавања насеља “Стара радничка Колонија” ослањала се на широк круг закона, подзаконских аката и аката јединице локалне самоуправе којима су прописане основне одредбе из области становања и стамбене делатности, пореске области и области социјалне заштите, треба издвојити следеће:

- Закон о становању („Службени гласник РС” бр. 50/92 до 90/11);
- Закон о одржавању стамбених зграда („Службени гласник РС” бр.44/95 до 88/11)
- Закон о социјалном становању („Службени гласник РС” број 72/09);
- Закон о порезима на имовину („Службени гласник РС” бр. 26/01 до 57/12);
- Закон о планирању и изградњи („Службени гласник РС” бр. 72/09 до 24/12);
- Закон о хипотеци („Службени гласник РС” број 115 од 27.12.2005. године);
- Закон о порезу на додату вредност („Службени гласник РС”, бр. 84 /04 до 28/12.);
- Закон о државном премеру и катастру („Службени гласник РС“ бр. 72/09 до 15/15);
- Закон о облигационим односима;
- Уредба о одржавању стамбених зграда;
- Одлука о оснивању Републичке агенције за становање;
- Правилник о издавању и одузимању лиценце за рад непрофитних организација;
- Одлука о социјалној заштити града Крагујевца;
- Одлука Града о начину и поступку прибављања непокретности у процесу реализације Програма расељавања

“Старе радничке колоније “ број 464-153/15-I од 23.10.2015. године („Службени лист града Крагујевца“ број 34/2015).

Програм стамбене подршке домаћинствима привремено расељеним у оквиру Програма расељавања насеља “Стара радничка колонија” јесте Програм који настаје као пресек садашњег актуелног стања (законодавне регулативе и општих економски-тржишних услова) у овој области и досадашњег степена развоја социјалног становања које су реализовале јединице локалне самоуправе кроз локалну састамбену стратегије, и конкретне Програме и Акционе планове који су се спроводили у периоду од 2002-2007 године; 2007-2012; 2013-2018 у граду Крагујевцу.

Нови Закон о становању и одржавању зграда (“Сл. гласник РС”, бр. 104/2016) чини основ правног оквира, који уз осталу законску регулативу омогућава да се Програмом понуде решења која кроз вид стамбене подршке (члан 92, став 2; члан 96 до 100 Закона о становању и одржавању зграда) задовољава основне потребе грађана (сва права из власништва над непокретностима, право плодоуживања, право инвестиционог одржавањаправо наслеђивања, склапање Уговора о доживотном издржавању, планирање породице.....) „Старе радничке колоније“ у процесу расељавања разменом непокретности.

Овим Законом престали су да важе:

- 1.Закон о становању (“Службени гласник”, бр. 50/92, до 99/11, осим одредаба чл. 16. до 28, чл. 34. до 38, чл. 45а и 45б, као и одредбе члана 32. која престаје да важи по истеку две године од дана ступања на снагу овог закона;
- 2.Закон о одржавању стамбених зграда (“Службени гласник” бр. 44/95 до 88/11);
- 3.Закон о социјалном становању (“Службени гласник РС”, број 72/09);
- 4.члан 54. ст. 2, 3. и 6. Закона о јавној својини (“Службени гласник РС”, бр. 72/11, 88/13 и 105/14);
- 5.Уредба о решавању стамбених потреба изабраних, постављених и запослених лица код корисника средстава у државној својини (“Службени гласник РС”, бр. 102/10 и 117/12 – УС), осим одредаба чл л. 41. до 43.

Предмет размене непокретности у програму су непокретности – станови на локацији „Стара радничка колонија“ у јавној својини града Крагујевца и станови физичких лица из објеката за колективно становање, који

због старости представљају непосредну опасност по живот и здравље људи, чије је коришћење забрањено решењима надлежног инспекцијског органа.

Размена непокретности вршила се по принципу просечне тржишне вредности стамбеног простора на датој локацији, коју је утврдила надлежна Пореска управа актом број 049-464-08-00662/2015 од 15.07.2015. године. У случају када је тржишна вредност станова у јавној својини Града већа од тржишне вредности станова у власништву физичких лица, због разлике у квадратури станова који су се размењивали, физичка лица су била у обавези да утврђену разлику тржишне цене исплате у року од 20 дана, **Закон о јавној својини члан 29 до 32.**

На овај начин, у периоду од доношења Одлуке па до 20.01.2017. године, донете су укупно 133 коначне одлуке.

Првенствено због отежаних економских услова већина власника порушених станова у баракама и даље користи новоизграђене станове у складу са привременим решењима-одлукама о обезбеђењу смештаја и плаћа непрофитну закупнину на разлици у површини квадратуре стана. Према евиденцији ЈП „ГСА“ на дан 20.01.2017. године број власника о привременом обезбеђењу смештаја на једном стану је 126, а 24 власника са одлукама привременом обезбеђењу смештаја за 50 станова.

Решењем Пореске управе број: 47-00246/2013-0049-010 од 12.06.2013. године обезбеђење смештаја у новоизграђеним зградама-становима наменски изграђеним и предвиђеним Програмом расељавања, третирано је ка привремено давање у закуп до доношење коначне одлуке /привођење коначној намени/, када се обрачунава припадајући ПДВ на пренос власништва уз могућности исправке исправке претходних пореза.

Исправка исправке претходног пореза може се вршити у року од десет година од истека године када је урађена одлука о привременом обезбеђењу смештаја по члану 32, **Закона о ПДВ-у**, тако да обзиром на период грађења појединих објеката, односно усељавања у новоизграђене станове у 2017. години треба окончати Програм расељавања и донети коначне одлуке, како би се избегла апсолутна застарелост.

8. КОНАЧНЕ ОДЛУКЕ НАДЛЕЖНОГ ОРГАНА ЈЕДИНИЦЕ ЛОКАЛНЕ САМОУПРАВЕ/МОДЕЛ УГОВОРА СА КРАЈЊИМ КОРИСНИЦИМА

8.1 Корисници Програма

Корисници Програма стамбене подршке могу бити лица, односно породична домаћинства, привремено расељена из порушених барака у оквиру Програма

расељавања насеља „Стара радничка Колонија“ у Крагујевцу решењем/одлуком о привременом обезбеђењу смештаја, а која нису стекла услов за добијање коначних одлука: докупом разлике у површини станова, односно једнократном уплатом разлике у вредности непокретности, односно обезбеђења адекватног стана и која испуњавају услове предвиђене овим Програмом стамбене подршке.

8.1.1 Услови за остваривање стамбене подршке

Корисник стамбене подршке може бити лице:

- које је држављанин Републике Србије;
- чији месечни приходи не прелазе 1,5 просечне зараде без пореза и доприноса у јединици локалне самоуправе за једночлано домаћинство, односно за вишечлана домаћинства да месечни приход не буде већи од износа добијеног множењем максималног прихода једночланог домаћинства са коефицијентом (К) који се израчунава по формули $K = 1 + O \times 0,7 + D \times 0,5$, где је 1 – лице које остварује право на стамбену подршку, О – број чланова домаћинства старости преко 14 година, а Д – број деце старости до 14 година (на пример: 1 одрасла особа: $K=1,0$; 1 одрасла и 1 дете: $K=1,5$; 2 одрасле особе: $K=1,7$; 2 одрасле особе и 1 дете: $K=2,2$). Особама са инвалидитетом коефицијент се увећава за додатних 0,5;⁵
- које **нема у својини** други одговарајући стан, односно породичну кућу у смислу Закона о становању и одржавању зграда, према прописаним условима из члана 90. на територији Републике Србије;
- коме Одлуком о привременом обезбеђењу смештаја није додељен стан, односно станови веће површине, односно веће укупне површине од максимума одговарајућег стана, из члана 90. Закона о становању и одржавању зграда, односно да додељена површина за становање, износи:
 - 1) за једночлано домаћинство до 30 м² нето корисне стамбене површине;
 - 2) за двочлано домаћинство до 48 м² нето корисне стамбене површине;
 - 3) за трочлано домаћинство до 56 м² нето корисне стамбене површине;
 - 4) за четворчлано домаћинство до 64 м² нето корисне стамбене површине;
 - 5) за петочлано домаћинство до 77 м² нето корисне стамбене површине;

⁵Према члану 91. Закона

6) за шесточлано и веће домаћинство до 86 м² нето корисне стамбене површине.

8.2 Модел обрачуна стамбене подршке

Стамбена подршка, у смислу овог Програма, предвиђа могућност исплате цене разлике у површини стана, односно разлике у вредности непокретности из предмета размене, уместо уплатом у року од 20 дана, отплатом на рате⁶, и то под следећим условима:

- јединична цена отплате разлике у вредности непокретности износи 749,09 еура по м² са припадајућим порезом;
- обрачуната разлика у вредности непокретности отплаћује се у једнаким месечним ратама, без каматне стопе, при чему месечна рата не може бити мања од 10 еура и исплаћује се у динарској противвредности по званичном средњем курсу НБС на дан уплате;
- рок отплате је по избору корисника, при чему не може бити дужи од 360 месеци односно 30 година.

Услови отплате, према Програму, пружају подршку корисницима у следећем смислу: нема учешћа, нема камате, нема пратећих трошкова и корисници бирају рок отплате према својим материјалним могућностима.

Може се закључити да овакав аранжман отплате не садржи профитну компоненту, а креиран је тако да се у највећој могућој мери прилагоди реалним економским могућностима потенцијалних корисника Програма.

Тако је омогућено лицима, односно породичним домаћинствима, да без икакве уштеђевине, као и без икаквих додатних трошкова (у смислу наплате камате, трошкова обраде и других сличних трошкова који се јављају приликом узимања кредита код комерцијалних банака) отплаћују утврђене вредности на дужи, односно дуги временски рок.

⁶Ова могућност предвиђена је као вид стамбене подршке Законом о становању и одржавању зграда члановима: 89. став 4, тачка 2; 91. став 1, тачка 3; 92. став 1, тачка 2; 96. став 1; 96. став 1; 98. став 1.

Корисник стамбене подршке уплатом прве месечне рате, може се уписати у јавну евиденцију о непокретности (Републички геодетски Завод), као сувласник идеалног дела на стану, са уделом који одговара односу размењене површине и укупне површине стана, односно површине порушеног стана и површине новог стана.

Корисник стамбене подршке може се укњижити као власник на целокупном стану уплатом последње месечне рате, односно исплатом укупне купопродајне цене стана у случају превремене отплате.

У случају нередовног измиривања рата у току отплате, односно у случају да корисник стамбене подршке-купац има неплаћене три узастопне доспеле рате, односно укупно четири рате од закључења купопродајног уговора, уговор се раскида, све преостале рате доспевају на наплату, осим у случају да купац у року од 10 дана закључи уговор о закупу у складу са важећим прописима и актима којима се регулишу услови закупа који буду на снази у том периоду. Купац стиче сусвојину са уделом који је сразмеран уделу исплаћеног дела купопродајне цене стана и наставља да користи стан у својству закупца дела стана на којем није стекао својину.

У случају смрти купца-потписника купопродајног уговора, права и обавезе по основу Уговора могу се пренети на наследнике који су одређени правоснажним оставинским решењем надлежног оставинског суда.

9. РЕАЛИЗАЦИЈА ПРОГРАМА СТАМБЕНЕ ПОДРШКЕ

Програм стамбене подршке конципиран је полазећи од тренутно актуелног стања Програма расељавања насеља „Стара радничка колонија“ у Крагујевцу, евидентираних проблематике коришћења новоизграђених станова, у складу са привременим решењима/одлукама о обезбеђењу смештаја, уз плаћање непрофитне закупнине за разлику у површини порушеног стана у бараци и новоизграђеног, као и чињеничног стања да велики број корисника, првенствено због отежаних економских прилика у претходном периоду није успео да коначно реши свој статус.

Реализација Програма стамбене подршке требала би да обезбеди трајно решавање овог проблема, за ову категорију корисника која због отежаних економских прилика то није успела до сада да реши.

9.1 Програмске активности (План реализације)

Градско веће града Крагујевца својом Одлуком формира Комисију за спровођење Програма стамбене подршке након усвајања овог Програма од стране Скупштине града Крагујевца.

Комисија доноси Пословник о свом раду на првој седници.

Комисија израђује текст конкурса за доделу стамбене подршке и доноси Одлуку о расписивању конкурса, који се јавно објављује на огласној табли локалне самоуправе (или одређене Градске управе), на огласној табли ЈП „ГСА“ Крагујевац и у локалним средствима информисања.

Конкурсом се позивају заинтересована лица или породична домаћинства из тачке 8.1 овога Програма, да у року од 30 дана од дана објављивања конкурса поднесу пријаве за доделу стамбене подршке из овога Програма, уз прилагање прописане одговарајуће доказне документације.

Комисија за стамбену подршку врши пријем Пријава у року који је утврђен Конкурсом.

По истеку рока за пријем Пријава, Комисија за стамбену подршку врши преглед пријава и доказне документације у прилогу и проверава њену комплетност.

Уколико учесник конкурса није доставио комплетну документацију, Комисија доставља позив учеснику конкурса да изврши допуну документације у прописаном року.

Уколико и након допуне документације у прописаном року, учесник Конкурса нема комплетну документацију, биће враћен у редовну процедуру, у складу са Одлуком Скупштине града Крагујевца о начину и поступку прибављања непокретности у процес уреализације Програма расељавања насеља „Стара радничка Колонија“ број: 464-153/15-I од 23.10.2015. године.

Уколико је учесник Конкурса испунио све обавезне и прописане услове Комисија доноси Одлуку о додели и обиму стамбене подршке.

Комисија, уз подршку ЈП „ГСА“ Крагујевац, врши обрачун: износа, месечне рате и периода отплате разлике у вредности непокретности, као основних елемената за утврђивање обухвата стамбене подршке.

Комисија затим, обавештава учесника конкурса о додели стамбене подршке и информиса га о основним елементима, правима и обавезама. Комисија нарочито, обавештава учесника Конкурса, који је Одлуком о додели и обиму стамбене подршке испунио све услове за право на стамбену подршку, да измири евентуална дуговања по основу закупа дела стана.

Учесници Конкурса подносе Комисији доказну документацију о измирењу обавезе за

закуп разлике у површини стана односно станова.

Након достављања доказа из претходног става, Комисија врши утврђивање обухвата стамбене подршке са свим потребним елементима за закључење Уговора о купопродаји дела непокретности – стана по Програму стамбене подршке домаћинствима привремено расељеним у оквиру Програма расељавања насеља „Стара радничка колонија“ у Крагујевцу, а нарочито следеће: идентификационе податке о становима из предмета размене са укњиженим површинама, или валидним површинама за књижење, укупан износ разлике у вредности непокретности који се отплаћује на рате, износ месечне рате, рок отплате, услове раскида уговора у случају нередовног измиривања уговорених обавеза и стицање права након испуњења уговорених обавеза и предлаже Градском већу града Крагујевца доношење Коначне одлуке о размени непокретности.

Градско веће града Крагујевца доноси Коначне одлуке о размени непокретности са утврђеним елементима за закључење Уговора о купопродаји дела непокретности – стана према Моделу уговора датом у Анексу.

ЈП «ГСА» Крагујевац и корисник закључују Уговор о купопродаји дела непокретности-стана, са свим неопходним елементима из Коначне одлуке Градског већа града Крагујевца у свему према утврђеном Моделу уговора.

У случају да је предмет размене непокретност у јавној својини Града, Уговор о купопродаји дела непокретности - стана закључују корисник стамбене подршке и надлежни орган Града.

Град Крагујевац односно ЈП «ГСА» Крагујевац прате реализацију закључених уговора са корисницима стамбене подршке. Након измирења уговорених обавеза кориснику Град Крагујевац, односно ЈП «ГСА» Крагујевац, издаје Потврду о измирењу свих уговорених обавеза, неопходну за укњижбу непокретности.

У наставку текста дат је шематски приказ свих активности са прегледом учесника Програма и роковима реализације.

Израда предлога нацрта **ПРОГРАМА СТАМБЕНЕ ПОДРШКЕ**
домаћинствима привремено расељеним у оквиру Програма
расељавања насеља „Стара радничка колонија“ у Крагујевцу

„Градска стамбена агенција“ Крагујевац
Рок 25 дана

Усаглашавање предлога, прибављање сагласности,
утврђивање нацрта **Програма стамбене подршке** и
упућивање Градском већу на сагласност

„Г С А“ Крагујевац, надлежне Градске управе за инвестиције, имовину, социјалну
политику и буџет и финансије
Рок 5 дана

Прибављање сагласности Градског већа, утврђивање
Предлога **Програма стамбене подршке** и упућивање
Скупштини Града Крагујевца на усвајање

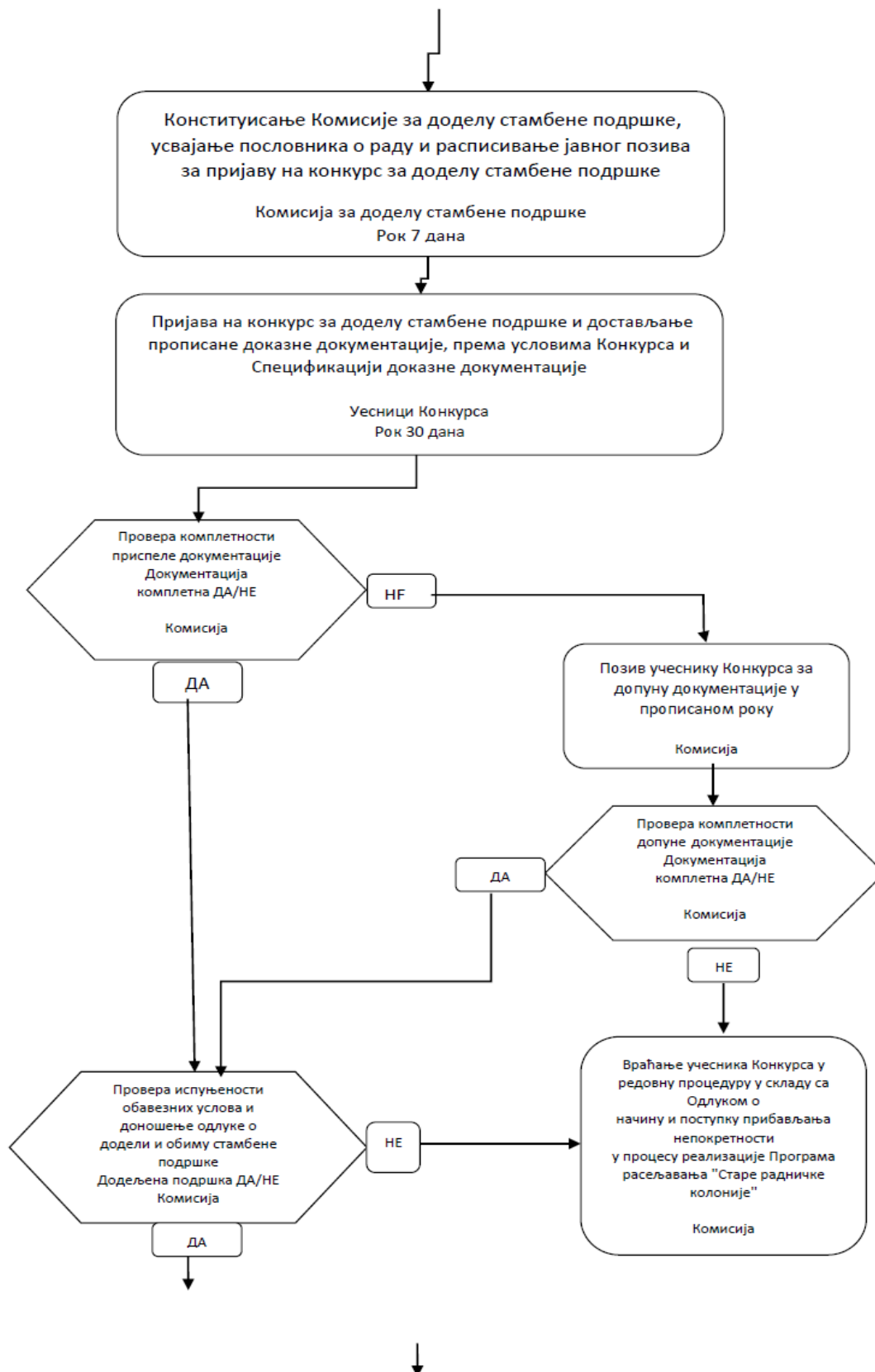
„Г С А“ Крагујевац, Градска управа за инвестиције, Секретаријат за скупштинске
послове
Рок 7 дана

Доношење одлуке о усвајању **ПРОГРАМА СТАМБЕНЕ ПОДРШКЕ**
домаћинствима привремено расељеним у оквиру Програма
расељавања насеља „Стара радничка колонија“ у Крагујевцу

Скупштина Града Крагујевца

Доношење одлуке о формирању Комисије за спровођење
Програма стамбене подршке

Градско веће



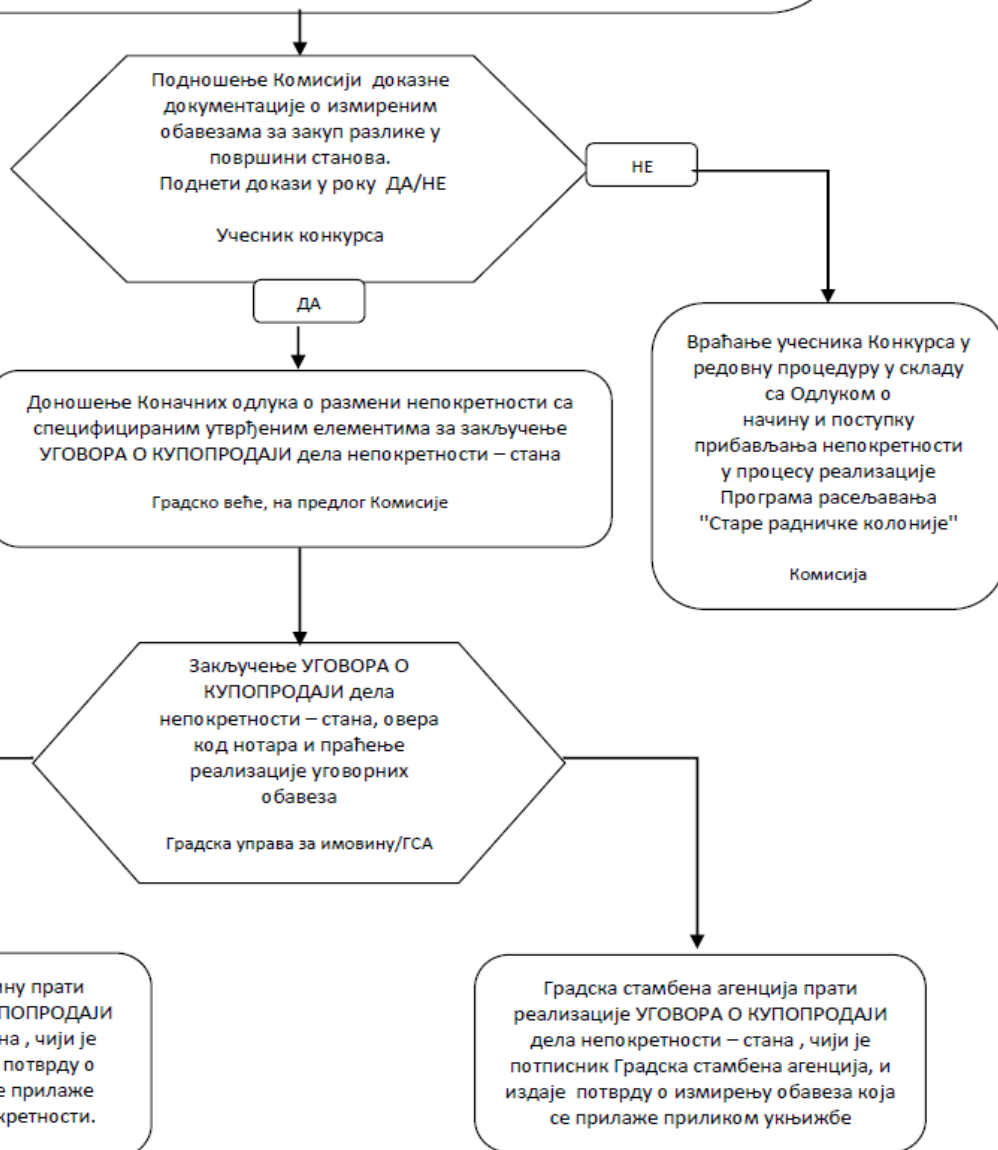
Обрачун износа, месечне рате и периода отплате разлике у вредности непокретности.

Обавештавање учесника конкурса о додели стамбене подршке са основним елементима, правима и обавезама, да у предвиђеном року измири евентуална дуговања за закуп разлике у квадратури и по добијању коначне одлуке Градског већа да: закључи УГОВОР О КУПОПРОДАЈИ дела непокретности – стана, према усвојеном Моделу уговора, са утврђеним елементима у погледу укупног износа разлике у вредности непокретности, износа месечне рате, рока отплате, услова раскида уговора због нередовног плаћања и стицања права након реализације уговорних обавеза.

У случају да је предмет размене непокретност у јавној својини Града, УГОВОР О КУПОПРОДАЈИ дела непокретности – стана закључују корисник стамбене подршке и надлежни орган Града.

Уколико је предмет размене непокретност у јавној својини, чији је корисник правно лице чији је оснивач град, УГОВОР О КУПОПРОДАЈИ дела непокретности – стана закључују корисник непокретности и корисник стамбене подршке.

Комисија уз подршку „ГСА“ Крагујевац



Овај Програм објавити у "Службеном
листу града Крагујевца"

СКУПШТИНА ГРАДА КРАГУЈЕВЦА

БРОЈ:360-31/17-I

У Крагујевцу, дана 24.02. 2017. године

**ПРЕДСЕДНИК,
Мирослав Петрашиновић,с.р.**

Прилог 1 Модел Уговора

На основу члана 96. и члана 98. Закона о становању и одржавању зграда („Службени гласник Републике Србије“, бр. 104/16) и Одлуке о размени непокретности..... бр _____ од _____ 2017. године, коју је донело Градско веће града Крагујевца на _____ седници од _____ -- на предлог Комисије.....и која је постала коначна дана _____, утврђена је испуњеност услова за реализацију Програма стамбене подршке домаћинствима привремено расељеним у оквиру Програма расељавања насеља „Стара радничка колонија“ у Крагујевцу..., па се закључује

У Г О В О Р

О КУПОПРОДАЈИ дела непокретности – стана по Програму стамбене подршке домаћинствима привремено расељеним у оквиру Програма расељавања насеља „Стара радничка колонија“ у Крагујевцу

Између следећих уговорних страна:

1. **Града Крагујевца**, Трг слободе бр. 3. ПИБ _____ МБ _____, кога заступа Градоначелник (или лице које овласти) _____ или (ЈП „ГСА“ из Крагујевца, у даљем тексту ГСА, са седиштем у Крагујевцу у Улици Николе Пашића 6, ПИБ:101578247, МБ: 17272519, коју заступа директор _____), (у даљем тексту –продавац), са једне стране

и

2. _____, од оца _____, ЈМБГ _____ са пребивалиштем у Крагујевцу, Ул _____, бр. л. к. _____ издата од ПУ Крагујевац, (у даљем тексту –купац), са друге стране

Члан 1.

Овим Уговором, уговорне стране регулишу међусобне односе поводом купопродаје дела стана у површини од _____ м², који се налази у Крагујевцу, у стамбеном (стамбено-пословном) објекту који је изграђеном на кп. бр. _____ КО Крагујевац III, бр. листа непокретности _____, у улици _____ број _____, ламела _____, стан бр _____ на _____ спрату, чија укупна површина износи _____ м² (њњњ).

Стамбени објекат је изграђен од стране инвеститора _____

- по Решењу о одобрењу за изградњу, издатом од стране ГУ ----- бр _____ од _____ на кп. бр. _____ КО Крагујевац;

- за који је добијено Решење о одобрењу употребе изведених радова број _____ од _____ године.

Члан 2.

Уговорне стране констатују да је Одлуком Градског Већа бр _____ од _____ о привременом обезбеђењу смештаја, а ради реализације Програма расељавања насеља „Стара радничка колонија“, _____ обезбеђен смештај у стану наведеном у члану 1. овог Уговора, на име стамбене јединице у Улици _____ број _____ површине _____ м² (цци), чије је коришћење Решењем Грађевинског инспектора бр _____ од _____, било забрањено због недостатака који представљају непосредну опасност по стабилност, безбедност објекта и његове околине, живот и здравље људи.

Купац је уведен у посед стана, дана _____ о чему је сачињен записник о примопредаји стана.

Члан 3.

Уговором бр. _____ од _____ ЈП „ГСА“ је са купцем на основу овлашћења садржаним у тачки 2. Одлуке Градског Већа бр _____ од _____ закључила Уговор о закупу дела предметног стана за површину од _____ м².

Закључењем овог Уговора, Уговор о закупу из претходног става престаје да важи.

Члан 4.

На основу и у складу са одредбама Одлуке ГВ...., уговорне стране констатују да купац има право откупити преостали део стана наведеног у члану 1. овог Уговора у површини од _____ м², по цени која износи 749,09 евра по м².

За преостали део стана купопродајна цена износи укупно _____ евра са припадајућим порезом (_____ м² * 749,09 евра по м²).

Овај износ увећава се за трошак овере овог Уговора код јавног бележника у износу од ----- динара што према званичном средњем курсу евра НБС на дан овере Уговора износи -----евра.

Члан 5.

Сагласно Коначној одлуци о размени непокретности Градског већа бр.-----од----- и условима Конкурса, утврђује се укупна вредност дела стана који је предмет овог Уговора у износу од _____ евра, што по званичном средњем курсу евра НБС на дан закључења овог Уговора износи _____ динара, а продавац омогућава купцу да овако утврђену купопродајну цену отплаћује на _____ једнаких месечних рата.

Износ месечне рате за отплату дела стана је _____ евра.

Прва рата доспева за плаћање 10. Дана у наредном месецу који следи месец потписивања овог Уговора, а свака наредна на исти датум сваког следећег месеца.

Купац је сагласан да се уплата врши на текући рачун ЈП „ГСА“ (ГРАДА Крагујевца) бр. _____ код пословне банке _____, са позивом на бр. _____.

Купац се обавезује, да изврши уплату утврђене рате на рачун продавца до дана доспећа, у динарском износу према званичном средњем курсу евра НБС на дан уплате.

Члан 6.

Стамбена јединица из члана 1. овог Уговора не може бити предмет продаје од стране купца све до исплате укупне купопродајне цене дефинисане овим Уговором, а продавац може ову забележбу, као терет спровести у РГЗ без сагласности купца.

По уплати прве рате, продавац дозвољава купцу да се у јавним евиденцијама о непокретности (РГЗ), може уписати као сувласник идеалног дела на стану са уделом који одговара односу размењене и укупне квадратуре стана, односно ццц/њњњ.

По исплати последње рате, односно укупне купопродајне цене, продавац се обавезује да купцу изда потврду о измиреним обавезама по овом Уговору и сагласан је да се без даље његове сагласности купац може укњижити као власник на целокупном стану.

Члан 7.

Купац се обавезује да уредно измирује рате утврђене овим Уговором, а за кашњења са уплатама зарачунава се законска затезна камата.

У случају да у току отплате купопродајне цене, купац стана не плати три узастопне доспеле рате, односно укупно четири рате од закључивања купопродајног Уговора, Уговор се раскида и све преостале рате доспевају на наплату, осим у случају да купац у року од 10 дана закључи уговор о закупу у складу са важећим прописима и актима којима се регулишу услови закупа који буду на снази у том периоду.

Купац стиче сусвојину на стану, са уделом који је сразмеран уделу исплаћеног дела купопродајне цене стана.

Члан 8.

Продавац се обавезује да сноси трошкове овере овог Уговора код Јавног бележника и трошка припадајућег пореза који из њега проистекне.

Члан 9.

У случају смрти купца, права и обавезе по основу овог Уговора могу се преносити на наследнике који су одређени правоснажним оставинским решењем надлежног оставинског суда, са којима ће ЈП „ГСА“, на њихов писмени захтев сачинити Анекс Уговора, у погледу услова отплате неотплаћене вредности дела стана, све до коначне исплате његове вредности.

Наследник се обавезује да писмени захтев из става 1. овог члана поднесе ГСА у року од 3 месеца од наступања чињенице смрти купца. Уколико наследник не поступи у складу са наведеним, за регулисање међусобних обавеза у погледу коришћења стана и обавеза оставиоца примењиваће, се одредбе члана 7. овог Уговора.

Члан 10.

Купац може да изврши једнократну, превремену отплату укупног износа утврђеног овим Уговором (дуговања за део предметног стана) и пре истека рока из Уговора. У том случају дужан је да поднесе писмени захтев о својој намери ЈП "ГСА", Крагујевац које је у обавези да утврди износ остатка дуга на основу прерачуна утврђене цене стана и уплаћених износа и коначан обрачун достави подносиоцу захтева.

По уплати укупне купопродајне цене у складу са датим обрачуном и презентираним доказом о уплати, продавац се обавезује да купцу изда потврду о измиреним обавезама по овом Уговору и сагласан је да се без даље његове сагласности купац може укњижити као власник на целокупном стану.

Члан 11.

Све евентуалне неспоразуме у реализацији овог Уговора, уговорне стране се обавезују да реше споразумно у доброј вери, а уколико то не могу да постигну, решиће их пред Основним судом у Крагујевцу.

Члан 12.

Овај Уговор је сачињен у _____ истоветних примерака и то за сваку уговорну страну по _____ примерка.

У Крагујевцу,
Дана _____

КУПАЦ
